

STADT TANGERMÜNDE, LANDKREIS STENDAL  
BEBAUUNGSPLAN "3. TEILWEISE VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE"

---

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT TANGERMÜNDE

1994

---

BÜRO FÜR STADTPLANUNG BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG  
DR.-ING. W. SCHWERDT;  
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP;  
A. HOFFMANN, A. MANGANO

## BEGRÜNDUNG

Stand: 05/94, § 13 (1) BauGB Bu/Ma  
zum Bebauungsplan "3. TEILWEISE VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE" der Stadt Tangermünde, Landkreis Stendal

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Stadt Tangermünde gehört zum Landkreis Stendal.

Nach der Gebietsreform, die am 01.07.1994 wirksam wird, wird die Stadt zum Landkreis Altmark-Ost gehören, der aus den Landkreisen Stendal, Osterburg und Havelberg gebildet wird.

Das Landesentwicklungsprogramm<sup>1)</sup> betont die Notwendigkeit zur Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Über das Vorschaltgesetz hinausgehende regionalplanerische Zielkonzeptionen werden zur Zeit erarbeitet<sup>2)</sup>. Hiernach ist die Stadt Tangermünde Grundzentrum und ein regional bedeutsamer Standort für den Binnenhafenausbau. Ferner ist für den Raum Stendal/Tangermünde ein Güterverteilzentrum geplant. Teile des Stadtgebietes entlang der Elbe liegen in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Die Stadt Tangermünde ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden, u. a. führt die Bundesstraße B 188 Wolfsburg - Stendal - Rathenow durch die Stadt. Eine Ortsumgehung von Tangermünde im Verlauf der Bundesstraße befindet sich zur Zeit in der Planung.

Der Anschluß an das Eisenbahnnetz ist vorhanden. Tangermünde ist über ein Zubringergleis mit dem überregionalen Eisenbahnhaltepunkt Stendal verbunden.

Tangermünde hat gegenwärtig ca. 12.500 Einwohner.

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde ist noch nicht wirksam. Der von den Stadtverordneten beschlossene Plan liegt zur Zeit im Regierungspräsidium Magdeburg zur Genehmigung vor.

Der Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" wurde im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 10.12.1994 durch das Regierungspräsidium

---

<sup>1)</sup> Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992

<sup>2)</sup> Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg, Entwurf vom 06. Oktober 1993

Magdeburg genehmigt. Er wurde anschließend bekanntgemacht und ist daher nun rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine geringfügige Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriepark Tangermünde" dar.

Der zur Rede stehende Bebauungsplan befindet sich auf einer vorläufigen Kartengrundlage. Sie ist digital erstellt worden auf der Grundlage der vorhandenen Einzelkarten der Altbetriebe und einiger Neuvermessungen. Eine einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Erstellung einer Karte und dem Abgleich mit dem Liegenschaftskataster beauftragt worden. Eine Umringvermessung liegt seit Ende 1993 vor; die weitere innere Vermessung des Plangeltungsbereiches erfolgt zur Zeit. Eine Übertragung der Darstellungen des Bebauungsplans in die Örtlichkeit wird nach Abschluß der Vermessungsarbeiten einwandfrei möglich sein.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriepark Tangermünde" wird erforderlich, um zwischenzeitlich überarbeiteten Straßenplanungen in einen Teilbereich des Baugebietes Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" war im südlichen Teilbereich eine direkte Verbindung zwischen Arneburger Straße und Langensalzwedeler Weg vorgesehen. Im westlichen Abschnitt dieser Erschließungsstraße sind im Zuge der Straßenplanungen Probleme aufgetreten, die eine Bebauungsplanänderung erforderlich machen.

Zum einen ergeben sich Probleme bei der Überquerung der Eisenbahn, da der hier vorhandene Niveausprung die Querung sehr aufwendig gestalten würde. Zum anderen kommt die Stadt mit der Bebauungsplanänderung den Wünschen eines Anwohners entgegen, für den der Straßenbau über einen Teil seines Grundstücks eine besondere Härte darstellen würde. In den politischen Ausschüssen der Stadt Tangermünde wurde nach Beratung vorgeschlagen, eine vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durchzuführen. Dies wird damit begründet, daß die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Stadtverordnetenversammlung wird auf ihrer nächsten Sitzung vermutlich dem Beschlußvorschlag folgen.

Trotz der Änderungen von Flächenausweisungen werden nach Ansicht der Stadt Tangermünde die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sie im Bezug auf das gesamte Baugebiet als geringfügig zu bezeichnen sind. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche für die Erschließungsstraßen wird auch nach ihrer Verlegung über das Dekorspan Gelände von der Fläche her vergleichbar sein mit dem Anteil an Straßenflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Zudem kann durch die vorliegende Bebauungs-

planänderung das Waldstück an dem Langensalzwedeler Weg in vollem Umfange erhalten bleiben. Es ergibt sich somit über diese Bebauungsplanänderung ein geringerer Eingriff in den Naturhaushalt als ursprünglich geplant.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### - Baugebiet (Industriegebiet)

Art und Maß der baulichen Nutzung, die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt sind, bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt. Sie sind nur nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" übernommen worden. Gleiches gilt für die Bauweise, die als abweichend festgesetzt wurde.

Eine Änderung ergibt sich lediglich bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Östlich der Bahnlinie, auf dem Gelände der ehemaligen Dekorspan, trennt die neue Erschließungsstraße ein vorher zusammenhängendes Baugebiet, so daß hier die Baugrenzen straßenbegleitend neu festgesetzt worden. Dies entspricht der Parzellierung bei den z.Zt. laufenden Verkaufsverhandlungen.

Westlich der Bahnlinie ergibt sich nach dem Wegfall der Erschließungsstraße ein zusammenhängendes Baugebiet. Es wird entsprechend dem Schallgutachten, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, eingeschränkt.

#### -Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet ist nunmehr über eine Zufahrt an den Langensalzwedeler Weg angebunden. Die zweite Zufahrt etwa 200 m südlich entfällt aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung. An den Festsetzungen und Abmessungen der Straßenverkehrs- und Wegeflächen haben sich im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen ergeben.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Die Ausbildung der Stellplatzflächen ist über eine textliche Festsetzung geregelt.

Die Aussagen zur Gestaltung sind informell aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht hier keine Änderungen vor.

#### - Ver- und Entsorgung

Auf dem Gelände des Industrieparks befindet sich ein Kraftwerk, das die Energieversorgung für die bisherigen Werksanlagen gesichert hat. Es wird angestrebt, diese Versorgung auch zukünftig den neuangesiedelten Betrieben anzubieten. Zusätzlich ist der Anschluß an die öffentlichen Verbundnetze für Wasser, Elektrizität und Gas vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung wird über Übergangskläranlagen erfolgen. Diese werden zukünftig nach dem Ausbau des Abwassernetzes als Standort für Pumpwerke erhalten bleiben. Standorte für Übergangskläranlagen sind zum einen an der Kreuzung von K 37 (Arneburger Straße) und B 188, zum anderen an der Arneburger Straße in Höhe der ehemaligen Obstplantage vorgesehen.

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Stendal durchgeführt. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

#### - Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt.

Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Stendal herzustellen.

#### - Landschaftspflege

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" ist begleitend ein Grünordnungsplan erstellt worden <sup>3)</sup>, dessen Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden sind.

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, die der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" beinhaltet, behalten auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet aus grünordnerischer Sicht jedoch auch Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand. Die Waldfläche entlang des Langensalzwedeler Weges erfährt keinen Eingriff, da die Erschließungsstraße, die durch diesen Wald führen sollte, entfällt. Die

---

<sup>3)</sup> Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde", Braunschweig/Leipzig August 1993

Straße wird dafür durch das Gelände der ehemaligen Dekorspan geführt, in einem Bereich, der bereits seit langem vollflächig versiegelt ist. Es bleibt festzustellen, daß durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung - wenn auch nur in dem vorliegenden Änderungsbereich - aus naturschutzrechtlicher Sicht eine bessere Situation hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt zu erwarten ist.

#### - Immissionsschutz

Für Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industrieparks Tangermünde" bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen. In diesem Zusammenhang war ein schalltechnisches Gutachten zu Bewertung der Situation angefertigt worden <sup>4)</sup>. Für den vorliegenden Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung bestehen solche Restriktionen nur in den Bereich westlich der Bahntrasse. Es gibt hier keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Restriktionen ergeben sich aus den Werten des schalltechnischen Gutachtens und ihrer Abwägung durch die Stadtverordneten. Sie werden hier nur nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

#### - Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" finden sich mehrere Altlastenstandorte. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um das Betriebsgelände der Leimfabrik, die Betriebsdeponie der Dekorspan und die Aschedeponie des Kraftwerks. Für den Plangeltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Altlastenstandorte bekannt.

---

<sup>4)</sup> Bonk - Maire - Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten Nr. 93216 zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde", Garbsen 27.09.1993

## 1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren gemäß § 4 (1), § 3 (2) und § 3 (3) i.V.m. § 13 (1) des Baugesetzbuches zu dem Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" sind Hinweise von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die auch bei der vereinfachten Änderung des vorliegenden Bauleitplanes weiterhin Gültigkeit besitzen. Sie sind im folgenden nachrichtlich übernommen.

### Denkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Stendal weist mit Schreiben vom 29.07.1993 darauf hin, daß sich auf dem Gelände der ehemaligen Leimfabrik die weitgehend in ihrer ursprünglichen Bauart erhaltene erste Produktionsstätte der Leimfabrik befindet. Im Rahmen einer Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Halle wurde dieses Gebäude als schutz- und erhaltenswürdig im Sinne der Denkmalpflege eingestuft. Ebenfalls sind die noch genutzten Backsteinbauten zu erhalten. Da innerhalb der Plangeltungsbereiches mit Bodenfunden zu rechnen ist, sind folgende Auflagen zu beachten:

Gemäß § 9 (1) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt unterliegen archäologische Naturdenkmale dem Schutz des Gesetzes.

Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neuentdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal zu melden.

Nach § 9(3) des Gesetzes sind Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist zur ermöglichen.

Nach § 5(2) des Gesetzes können Bodenfunde auch dem Landesamt oder den von der Unteren Denkmalschutzbehörde dazu autorisierten Personen gemeldet werden (Altmärkisches Museum).

Gemäß § 14 (2) des Gesetzes sind Erd- und Bauarbeiten genehmigungspflichtig und rechtzeitig anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Ergänzend weist das Landesamt für Denkmalpflege Halle mit Schreiben vom 22.10.1993 darauf hin, daß die bauliche Anlage der ersten Leimfabrik von den Inventarisatoren des Amtes auf ihre Denkmaleigenschaft geprüft wird.

### Bahnanlagen

Die Deutsche Reichsbahn macht mit Schreiben vom 08.07.1993 und 05.08.1993 darauf aufmerksam, daß der Plangeltungsbereich keine Berührungspunkte mit der Deutschen Reichsbahn aufweist. Angaben zum vorhandenen Anschlußgleis sind vom Betreiber anzufordern.

### Vermessung

Das Katasteramt Stendal weist mit Schreiben vom 10.08.1993 darauf hin, daß bei Beginn der Baumaßnahmen darauf zu achten ist, daß die Vermessungspunkte des Lagefestpunktfeldes, die sich an der östlichen Seite der Arneburger Straße befinden, nicht zerstört werden.

### Gewässerschutz

Das Staatliche Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserbau und Gewässerschutz, macht mit Schreiben vom 31.08.1993 darauf aufmerksam, daß die Grundwassermeßstellen 34 37 00 49 (Rechtswert 44 98 000, Hochwert 58 25 970) und 34 37 00 43 (Rechtswert 44 98 170, Hochwert 58 25 190) Bestandteil des Gewässerkundlichen Landesdienstes sind. Eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung dieser Meßstellen ist nicht zulässig. Sollte eine Umverlegung der Meßstellen nicht zu umgehen sein, darf dieses nur in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Magdeburg erfolgen.

Ferner weist das Amt darauf hin, daß zwischen dem Deich und der Arneburger Straße mit Qualmwasser zu rechnen ist.

### Brandschutz

Das Bauordnungs- und Planungsamt im Landratsamt Stendal weist mit Schreiben vom 29.07.1993 darauf hin, daß eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> / Std über eine Zeitdauer von zwei Stunden benötigt wird. Ferner bittet das Amt darauf zu achten, daß die Grundstücke in genügender Breite an einer öffentlichen Straße liegen oder eine öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt besteht.

### Ver- und Entsorgung

Die ALS-Abfallentsorgungsgesellschaft mbH teilt mit Schreiben vom 06.09.1993 mit, daß sie im Auftrag der entsorgungspflichtigen Körperschaft im Landkreis Stendal gemäß Abfallgesetzgebung verantwortlich für die Entsorgung und Endlagerung von Siedlungsabfällen ist. Sie organisiert und überwacht im Rahmen der dritten AVwV zum Abfallgesetz die Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichem Gewerbeabfall. Der Gesellschaft obliegt auch die Abfallberatung.

Zur fachgerechten umweltverträglichen Entsorgung von Problem- bzw. Sonderabfällen sind Gewerbetreibende gemäß Abfallgesetzgebung selbst verantwortlich, sofern es sich nicht nach § 5(1) Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt um Kleinmengen im Sinne des § 1(2) Abfallbestimmungsverordnung handelt.

Das Gesundheitsamt im Landratsamt Stendal weist mit Schreiben vom 29.07.1993 darauf hin, daß das Trinkwasserangebot im Plangeltungsbereich den Bestimmungen der Verordnung über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe vom 05.12.1992 entsprechen muß. Deshalb sind nach der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen die hygienischen



Vorschriften der Trinkwasserverordnung wie Spülen, Desinfizieren, Spülen einzuhalten sowie Trinkwasseruntersuchungen von einem zugelassenen Labor durchführen zu lassen. Die Wasserbefunde sind im Gesundheitsamt Stendal zur Kenntnis zu geben, damit die Freigabe der neuen Leitungsschnitte erfolgen kann. Bei der Erneuerung bzw. Neuverlegung der ver- und Entsorgungsleitungen sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes mit anderen Rohrleitungen zu zulassen. Abwässer sind zu behandeln und schadlos abzuleiten.

Die Untere Wasser- und Abfallbehörde im Landratsamt Stendal gibt mit Schreiben vom 29.07.1993 die folgenden Hinweise zu Beachtung bei der weiteren Planung:

- Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Abteilerung von Schmutz- und Niederschlagswasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.
- Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.
- Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollten über eine Eigenversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken. Es ist bei mehreren vorhandenen Bedarfsträgern für Brauchwasser eine Gruppenversorgungsanlage anzustreben, Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben die Forderungen des § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen. Es gilt hierfür die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 08.09.1989 (GMBL 1989 S. 523) - Rahmen-Abwasser VwV geändert durch allgemeine Verwaltungsvorschriften, Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl. I S. 1578).

Die Planung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist mit dem Umweltamt/ Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g - 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 26 des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) einzuhalten.

Wasserrechtliche Erlaubnisse und Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerbaues durchzusetzen. Für geplante Instandsetzung bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften bei der zuständigen Wasserbehörde eine Ge-

Genehmigung einzuholen (§ 28, 31 Wasserhaushaltsgesetz) bzw. die Planfeststellung zu beantragen.

Für die Errichtung, Veränderung bzw. Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über Gewässer ist eine Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Dies trifft auch zu für die Errichtung und Veränderung von Brücken im Zuge von Straßen- und Wegebaumaßnahmen.

Die Kreuzung von Wasserläufen und -gräben durch Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung gem. § 17 (Abs. 2) WG durch die Untere Wasserbehörde.

Der beim Abriß von Gebäuden anfallende, nicht kontaminierte Bauschutt ist einer im Kreis Stendal zugelassenen Bauschuttdeponie (Tangerhütte oder Schernikau) zuzuführen.

Bei auftretendem Verdacht auf kontaminierte Materialien sind durch zugelassene Institute entsprechende Untersuchungen durchführen zu lassen. Bei Verdachtsbestätigung ist das Umweltamt des Landesrates Stendal zu informieren.

Kontaminierte Materialien sind wie besonders überwachungspflichtiger Abfall zu entsorgen. Der Entsorgungsnachweis ist revisionsbeständig zu führen und aufzubewahren.

Besondere Beachtung müssen die als Altlastenverdachtsflächen benannten Flächen finden. Ein entsprechendes Kataster liegt in der Gemeindeverwaltung vor.

Im Rahmen der Bauvorbereitungen ist für diese Flächen der Nachweis zu erbringen, daß nach der Entfernung der kontaminierten Materialien die verbleibende Restkontamination im Boden und Grundwasser keine schädigenden Auswirkungen für die entsprechenden Vorhaben befürchten läßt. Altlastenverdachtsflächen sollten im FNP ausgewiesen bzw. gekennzeichnet werden.

Es sollte angestrebt werden, bei geeignetem Untergrund soviel Regenwasser wie möglich vor Ort zu versickern.

Die Möglichkeiten der alternativen, dezentralen Regenentwässerung sind weitestgehend zu nutzen.

Bei Baumaßnahmen möglicherweise notwendige GW-Absenkungsmaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Im Hinblick auf den Entwurf des Landeswassergesetzes Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, daß an Gräben und Wasserläufen 2.

Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 m freigehalten werden müssen.

Für Gewässer 1. Ordnung werden 10 m gefordert.

Fördermittel für die Zustandsermittlung bei Altlastenverdachtsflächen können bei der Bezirksregierung Magdeburg, Bereich Abfall/Altlasten, beantragt werden.

### Altlasten

Die Untere Abfallbehörde im Landratsamt Stendal nennt mit Schreiben vom 29.07.1993 die folgenden Altlastverdachtsflächen im Plangeltungsbereich: Betriebsgelände Dekorspan, Leimfabrik Tangermünde (Sanierungsarbeiten sind begonnen worden), Betriebsgelände der VEMIG Verwertungsgesellschaft (Vornutzungen: Nahrungsmittel und Schuhindustrie). Weiter sind bei der Planung die Aschedeponie des Kraftwerkes sowie die Spänedepone (Gelände Dekorspan) zu beachten. Es ist zu empfehlen, daß zu bebauende Flächen im Zuge der Planung eine Begutachtung hinsichtlich bestehender Bodenbelastungen bzw. Grundwasserbelastungen erfahren, auf deren Grundlage in Abhängigkeit der künftigen Nutzung die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in die Planung einbezogen werden.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

## 2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

---

### 2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

---

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

---

Der Ausbau der öffentlichen Straßen im Plangebiet ist durch die Stadt Tangermünde vorgesehen. Dabei werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

### 2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

- Umlegung <sup>5)</sup>
- Grenzregelung <sup>5)</sup>
- Enteignung <sup>5)</sup>

---

<sup>5)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Beleuchtung und Entwässerung.

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Für die Erschließung des Baugebietes wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind in mehreren Bauabschnitten vollziehen. In einem ersten Bauabschnitt werden der Bereich der ehemaligen Obstplantage sowie die nördliche Querverbindung erstellt. Der zweite Abschnitt beinhaltet die Arneburger Straße und die übrigen inneren Erschließungsstraßen. Im dritten und letzten Bauabschnitt wird der Langensalzwedeler Weg ausgebaut.

Die Stadt Tangermünde plant, den Straßenbau und die Verlegung bzw. Instandsetzung der Trink-, Regen- und Schmutzwasserkanäle bis Ende 1996 abgeschlossen zu haben.

Das Abwasserentsorgungssystem der Stadt Tangermünde wird zur Zeit neu strukturiert. Im Bereich des Industrieparkes und südlich des Plangelungsbereiches werden Übergangskläranlagen eingerichtet werden, solange bis der Anschluß an das Abwassernetz gegeben ist.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Z. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Tangermünde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt. Bei der vorgesehenen wirtschaftspolitischen Bedeutung dieser Maßnahme wird die Stadt die Maßnahmen nicht allein finanzieren können. Dieses beruht auch auf der Größenordnung der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen. Hier wird es zum Einsatz öffentlicher Fördermittel kommen müssen. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

**6.0 VERFAHRENSVERMREK**

---

Die Begründung ist mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 13 (1) Baugesetzbuch den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt worden.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tangermünde als Begründung zum Bebauungsplan "3. TEILWEISE VEREINFACHTE ÄNDERUNG INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE" gebilligt.

Tangermünde, den .....

.....

(Bürgermeister)

.....

(1. stellvertr. Bürgermeister)