

**STADT TANGERMÜNDE, LANDKREIS STENDAL  
BEBAUUNGSPLAN "5. TEILWEISE ÄNDERUNG INDUSTRIEPARK  
TANGERMÜNDE"**

---

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

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT TANGERMÜNDE**

**1995/96**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG/DESSAU**

**DR.-ING. W. SCHWERDT;**

**MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP;**

**CAND.-ING. T. MÜLLEJANS; A. HOFFMANN; A. MANGANO, G. STOSCHIK**

**B. HAUFE-FRICKE**

## BEGRÜNDUNG

Stand: 04/96, GV Bu/HF

zum Bebauungsplan "5. TEILWEISE ÄNDERUNG INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE" der Stadt Tangermünde, Landkreis Stendal

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Stadt Tangermünde gehört seit der Gebietsreform, die am 01.07.1994 in Kraft getreten ist, zum Landkreis Stendal, welcher 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 Eisenbahnhalt пункт 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 10.01.1994 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Er wurde anschließend bekanntgemacht und ist daher nun rechtskräftig.

---

<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 April 1994

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 PLANAUFGESTELLUNG, 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 Süden des Plangebietes war auf dem Gelände der ehemaligen Leimfabrik zur Parzellierung des Geländes eine mehrfach gewinkelte Stichstraße vorgesehen. Entlang dieses Straßenverlaufes sind im Zuge der Veräußerung und Parzellierung Probleme aufgetreten, die eine Bebauungsplanänderung erforderlich machen. Die Stichstraße mit Wendemöglichkeit wird nunmehr etwas nordwestlich zwischen den zu erhaltenden Gebäuden der ehemaligen Leimfabrik hindurchgeführt. Die Änderung des Straßenverlaufes trägt auch den Ansprüchen an die Sicherheit der Leimfabrik Rechnung. Aus Gründen des Brandschutzes bzw. der Explosionssicherheit sowie der Zugängigkeit des Betriebsgeländes wird es erforderlich, die zur Zeit geplante Straße nicht umzusetzen. Der neue Straßenverlauf ermöglicht die Abgeschlossenheit des Betriebsgeländes der Leimfabrik. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ferner ein vorhandener Waldweg, der vom Langensalzwedeler Weg in den Bereich der sog. Traglufthalle führt, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde". Es war jedoch im Rahmen der 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes diese Wegemöglichkeit entfallen. Nunmehr wird das Erfordernis gesehen, hier eine Anbindung an den Langensalzwedeler Weg zu schaffen.

### 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.

Die im Bebauungsplan als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesenen Flächen erfassen unter anderem das Betriebsgelände der ehemaligen Leimfabrik. Im Rahmen der Bodensanierung sind hier Sickerwasserkontrollpegel für die Grundwassersanierung eingebracht worden. Diese dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises beseitigt werden. Die Pegel befinden sich im Bereich der Stichstraße westlich der Leimfabrik sowie des Waldweges zum Langensalzwedeler Weg. Die genaue Lage der Beobachtungspegel ist im Landratsamt Stendal bzw. bei dem die Sanierungsmaßnahme begleitenden Ingenieurbüro IHU Stendal zu erfragen.

#### -Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

An den Festsetzungen und Abmessungen der Straßenverkehrs- und Wegeflächen ergeben sich im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur insofern Änderungen, als die Breite der Stichstraße etwas schmaler gehalten wird. Die Straßenbreite ist ausreichend, um einen ungehinderten Begegnungsverkehr von Lkw's zu ermöglichen und einen separaten Fußweg zu gewährleisten.

##### 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. Die zentrale Elektroenergieeinspeisung, Umspannung und Verteilung für Tangermünde befindet sich nachwievor im Industriepark und wird durch die Tangermünder Kraftwerk GmbH vorgenommen. 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. Der Energieversorgungsträger EVM unterhält im Plangeltungsbereich bereits einige Elektrokabel, die - soweit sie innerhalb der Baugebiete verlaufen - nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden sind, da sie nicht überbaut werden dürfen.

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 veranlaßt. 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 Östliche Altmark herzustellen.

Das Ordnungsamt des Landkreises Stendal macht darauf aufmerksam, daß die Löschwasserversorgung zur Zeit nicht nachgewiesen ist. Vor Baubeginn ist nachzuweisen, daß genügend Löschwasser zur Verfügung steht. Dabei sind die Arbeitsblätter W-405 und W-331 zu beachten. Ein Hydrantenplan sowie der Löschwassernachweis ist zur Prüfung dem Ordnungsamt vorzulegen.

#### - 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.

---

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

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

Es bleibt festzustellen, daß durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung aus grünordnerischer Sicht keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand eintreten. Sowohl die Straßenführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als auch die veränderte Straßenführung der vorliegenden Bebauungsplanänderung verlaufen in einem seit Jahrzehnten vollständig bebauten und überwiegend versiegelten Bereich. Insofern werden durch den Inhalt der Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorbereitet.

#### - Wald

Östlich des Langensalzwedeler Weges erfaßt der Bebauungsplan Flächen für Wald. Es handelt sich hierbei um Flächen, die bereits mit Bäumen, überwiegend Laubbäumen, bestanden sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht vor, einen vorhandenen Querweg, der vom Langensalzwedeler Weg zur sogenannten Traglufthalle führt (Parzelle 475/3), als Straße auszubauen. Diese Planung war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" enthalten. Damals hatte das zuständige staatliche Forstamt Tangerhütte keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung geltend gemacht. Es war allerdings eine Ersatzfläche zur Erstaufforstung gewünscht worden. Die Stadt Tangermünde ist bestrebt, bei der Erschließung des Industrieparks den vorhandenen Bestand an Großbäumen nach Möglichkeit zu erhalten. Der ursprüngliche Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" hat im Zusammenwirken mit einem Grünordnungsplan Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Es finden sich im Gebiet zum Beispiel größere Grünflächen, die für Bepflanzungen zur Verfügung stehen. Art und Maß der Bepflanzung sind im Grünordnungsplan näher dargelegt. Sollten bei der Erstellung der Erschließungsanlage Grünbestände entfernt werden müssen, können hierfür Ausgleichspflanzungen auf den gekennzeichneten Flächen vorgenommen werden. Diese liegen nicht im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sondern befinden sich vor allem im nördlichen Teil des Industrieparks.

Wald darf nur mit Genehmigung des Landkreises und Einvernehmen der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Stadt wird die erforderlichen Genehmigungen einholen. Sollten Erstaufforstungen vorgenommen werden, wird die Stadt Art und Umfang mit der Forstbehörde abstimmen und ggf. vertraglich außerhalb des Bauleitplanverfahrens regeln.

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" war aufgrund zwischenzeitlich veränderter Planungsvorstellungen der Ausbau des Waldweges als Straße entfernt worden. Es hat sich jedoch im Rahmen der zwischenzeitlichen Ansiedlung im Industriepark die Notwendigkeit ergeben, hier doch eine Zuwegung zu schaffen, da die gewerblichen Bauflächen im Bereich der sogenannten Traglufthalle ansonsten nur auf einem größeren Umweg und unter Beeinträchtigung der in räumlicher Nähe vorhandenen Wohnnutzung erfolgen könnte. Insofern beruft sich die Stadt Tangermünde bei der Planung auf die Aussagen und Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, in dessen rechtskräftiger Fassung unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander die Straßenführung durch den Wald festgeschrieben worden war.

#### - Immissionsschutz

Für Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriepark 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 im südlichen Bereich. 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. Da sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausschließlich auf dem Gebiet der ehemaligen Leimfabrik befindet, wird der Plangeltungsbereich als eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

---

<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, das die Grundstücke in genügender Breite an einer öffentlicher 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 Abteufung 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-

nehmung 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.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren gemäß § 13 (1) und § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) des Baugesetzbuches zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Hinweise von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

### Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung Magdeburg, EVM, weist mit Schreiben vom 07.08.1995 auf die Einhaltung folgender Bedingungen hin:

- Im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen für Elektroenergie ist Handschachtung erforderlich. Die Sicherheitsabstände und Sicherheitsmaßnahmen sind zu beachten.
- Die Standsicherheit der Freileitungsmasten darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Beim Einsatz von Mechanisierungsgeräten ist zu den Freileitungen mit Spannung bis 1.000 V ein Mindestabstand von 1,0 m und bei Spannungen bis 110.000 V ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit dem Betriebsbereich Tangermünde der EVM Rücksprache zu halten.
- Es wird darauf hingewiesen, daß Kabel vorhanden sein können, die nicht im Lageplänen eingetragen sind.

Ergänzend teilt die Energieversorgung Magdeburg, EVM, mit Schreiben vom 05.03.1996 mit, daß die Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz zur Versorgung mit Elektroenergie über eine zugelassene Elektroinstallationsfirma bei der IVM einzureichen ist.

Der Landkreis Stendal weist mit Schreiben vom 24.08.1995 darauf hin, daß durch die zu verlegenden Löschwasserleitungen eine Mindestmenge an Löschwasser von 3.200 l/min über eine Zeitdauer von 2 Stunden abzusichern ist.

Ergänzend weist der Landkreis Stendal mit Schreiben vom 22.03.1996 darauf hin, daß ein Löschwassernachweis vorzulegen ist.

Die Stadtwerke Tangermünde teilen mit Schreiben vom 07.03.1996 mit, daß bei der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasserleitungen darauf zu achten sei, keine Stichleitungen sondern Ringleitungen für Trinkwasser zu verlegen.

#### Denkmalpflege

Ergänzend bzw. abweichend von den Aussagen, die die Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 29.07.1993 zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" gemacht hat, teilt die Behörde des Landkreises Stendal mit Schreiben vom 24.08.1995 folgendes mit:

Auch archäologische Bodenfunde unterliegen dem Schutz des Gesetzes (§ 9 (1) DSchG LSA).

Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal zu melden (§ 9 (3) DSchG LSA).

Der Beginn der Erdarbeiten ist 8 Wochen vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Halle und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises schriftlich anzuzeigen (§ 14 (2) DSchG LSA). Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Alle Erd- und Bauarbeiten sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises (§ 14 (2) DSchG LSA). Die denkmalpflegerische Genehmigung ist gesondert zu beantragen.

Die Kosten der Untersuchung trägt der Verursacher (§ 9 (2) und § 14 (9) DSchG LSA). Die geplanten Erdarbeiten sind daher rechtzeitig 14 Tage vor Baubeginn über die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises mit dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

#### - Altlasten

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Stendal weist mit Schreiben vom 22.03.1996 darauf hin, daß in dem bisher industriell genutzten Gebiet Abrißarbeiten oder Aushubarbeiten unter dem Gesichtspunkt der Bauwerks- und Bodenkontamination zu planen und auszuführen sind.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 4 (1)/§ 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

### **Landkreis Stendal, Stellungnahme vom 22.03.96**

Nach Vorlage und Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten Ämter unseres Hauses gebe ich Ihnen zu den dargelegten Planungszielen folgende Hinweise:

#### Bauordnungsamt, Ordnungsamt:

Die Forderungen hinsichtlich des Löschwassernachweises, die schon in der Stellungnahme des Landratsamtes Stendal vom 24.08.1995 gestellt wurden, werden aufrechterhalten. Ansonsten bestehen keine Bedenken zur jetzt vorliegenden Änderung.

#### **Beschluß:**

Die Forderung wird zur Kenntnis genommen; in der Begründung wird bereits unter Hinweis auf die Stellungnahme vom 24.08.1995 auf den erforderlichen Löschwassernachweis verwiesen.

Insgesamt sind in dem bisher industriell genutztem Gebiet Abrißarbeiten oder Aushubarbeiten unter dem Gesichtspunkt der Bauwerks- und Bodenkontamination zu planen und auszuführen.

#### **Beschluß:**

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Untere Wasserbehörde:

Gegen den vorgelegten B-Plan gibt es aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Zu berücksichtigen sind die Beobachtungspegel für die Sanierungsmaßnahme Leimfabrik, die sich im Bereich der Stichstraße westlich der Leimfabrik sowie des Waldweges zum Langensalzwedeler Weg befinden.

Bezüglich der Pegel ist die Rücksprache mit dem begleitenden Ingenieurbüro IHU Stendal erforderlich.

**Beschluß:**

Hinsichtlich der Sanierungsmaßnahme wird die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde:

Im Rahmen der 3. Änderung wurde auf die Umnutzung von Waldflächen für den Straßenbau verzichtet.

Seit dem 13.04.1994 gilt das Landesverwaltungsgesetz.

Nach § 8 darf Wald nur mit Genehmigung des Landkreises in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Landkreis darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde erteilen.

Die o.g. Genehmigung ist an entsprechende Ersatzaufforstungen gebunden. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Forstamt über Art und Umfang der Ersatzaufforstung erforderlich.

Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Nutzungsartenänderung gibt es zur 5. teilweisen Änderung keine Bedenken der UNB.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Tangermünde wird sich wegen der Nutzungsänderungen im Waldbereich mit dem Landkreis und der zuständigen Forstbehörde in Verbindung setzen, um die erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Unter Umständen erforderlich werdende Ersatzaufforstungen werden zwischen der Stadt und den zuständigen Behörden außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt.

Gesundheitsamt, Untere Denkmalschutzbehörde:

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes Stendal gegebenen Hinweise vom 24.08.1995 behalten ihre Gültigkeit.

**Beschluß:**

Die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sind bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hinsichtlich der Stellungnahmen des Gesundheitsamtes vom 24.08.1995 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten.

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 24.08.1995 hatte das Gesundheitsamt des Landkreises Stendal auf eine Stellungnahme vom 29.07.1993 verwiesen. Die Stellungnahme des Landratsamtes Stendal vom 29.07.1993 wurde jedoch zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" abgegeben. Sie war bereits Gegenstand einer Beratung zwischen dem Landratsamt und der Stadtverwaltung. Außerdem haben die Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 20.10.1993 unter

Berücksichtigung des Ergebnisses ihrer o.g. Beratung und unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander zu der Stellungnahme vom 29.07.1993 einen Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist im Bebauungsplan enthalten; das Landratsamt war über das Abwägungsergebnis unterrichtet worden.

Das Gesundheitsamt hatte ferner in seinem Schreiben vom 24.08.1995 für die Baugebiete Emissionsrichtwerte vorgeschlagen. Diese werden ebenfalls nicht berücksichtigt, da zu dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden ist, dessen Aussagen in die Planfestsetzungen übernommen worden sind. Die Aussagen zur schalltechnischen Gliederung des Industrieparks sind nachrichtlich in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen worden. Sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Der Bebauungsplan nennt flächenbezogene Leistungspegel, die nicht überschritten werden dürfen. Weitere schalltechnische Auflagen sind Gegenstand der Einzelgenehmigungsverfahren.

#### **Eigenbetrieb Wasser/Abwasser Tangermünde, Stellungnahme vom 07.03.96**

Bei der Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasserleitungen ist aus Sicht der Stadtwerke Tangermünde darauf zu achten, daß keine Stichelungen, sondern die Trinkwasserleitungen immer im Ring verlegt werden.

#### **Beschluß:**

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung beim Straßenausbau.

#### **EVM, Gardelegen, Stellungnahme vom 05.03.96**

Wir erteilen hiermit unsere Zustimmung zu Ihrem Vorhaben, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen für Elektroenergie ist Handschachtung erforderlich. Die Sicherheitsabstände und Sicherheitsmaßnahmen sind zu beachten.
- Die Standsicherheit unserer Freileitungsmasten darf durch Ihr Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Bei dem Einsatz von Mechanisierungsgeräten ist zu unseren Freileitungen mit Spannung bis 1.000 V ein Mindestabstand von 1,00 m, von 1.000 V bis 110.000 V von 3,00 m einzuhalten (DIN VDE 0105, Teil 1, Tabelle 4).
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit unserem Betriebsbereich Tangermünde, Gewerbepark 8 Rücksprache zu führen bzw. eine Trassenbegehung durchzuführen. Dazu setzen Sie sich bitte mit Herrn Wöge in Tangermünde, Telefon 039322-970-30 in Verbindung.



- Es können noch Kabel vorhanden sein, die nicht im Lageplan eingetragen sind.
- Zur Versorgung mit Elektroenergie ist über eine zugelassene Elektroinstallationsfirma die Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz bei uns einzureichen.

Ihren Lageplan senden wir mit unseren Eintragungen und unserem Bestätigungsvermerk versehen wieder zurück.

**Beschluß:**

Die Aussagen der Stellungnahme sind bereits in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten. Sie werden um den Hinweis, daß zur Versorgung mit Elektroenergie die Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz erforderlich ist, ergänzt.

Die mitgeteilten Verläufe vom 15 kV- und 1 kV-Kabeln werden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit den erforderlichen Schutzstreifen übernommen, sofern sie sich nicht innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen befinden.

**Stadt Stendal, Stellungnahme vom 07.03.96**

Die Stadt Stendal erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen o.g. Bebauungsplanänderung, jedoch gegen die Gesamtausweisung des Bebauungsplanes (Gewerbe- bzw. Industriegebiet) in der vorgesehenen Größe.

**Beschluß:**

Die Stadt Tangermünde nimmt zur Kenntnis, daß Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht vorgebracht werden. Es ergeben sich daher keine Änderungen an den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

**Begründung:**

Die Bedenken der Stadt Stendal gegen die Gesamtausweisung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Tangermünde" waren mit Schreiben vom 24.08.1993 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegeben worden. Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 20.10.1993 unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander zu der Stellungnahme einen Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist im Bebauungsplan enthalten; die Stadt Stendal war über das Abwägungsergebnis unterrichtet worden. Der Bebauungsplan "Industriegebiet Tangermünde" ist inzwischen rechtskräftig; die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf eine Änderung in der Straßenführung eines Teilbereiches.

**Leimfabrik Tangermünde, An der Hämertschen Chaussee, 39590 Tangermünde, Stellungnahme vom 28.02.96**

Zu dem uns vorgelegten Bebauungsplan möchten wir nachfolgend aufgeführte Hinweise und Bedenken vorbringen:

1. Die im vorliegenden Bebauungsplan gekennzeichneten belasteten Flächen stimmen nicht mit den vorliegenden Gutachten überein und können in der dargestellten Art und Weise zu Irritationen führen.

**Beschluß:**

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Abgrenzungen der Altlastenverdachtsflächen werden erforderlichenfalls korrigiert.

**Begründung:**

Die bisher im Bebauungsplan dargestellten belasteten Flächen sind nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Plan "Industriepark Tangermünde" übernommen worden. Sofern neuere Untersuchungen vorliegen, die die Flächen konkretisieren, werden diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da es sich um nachrichtliche Übernahmen handelt, ist ein weiterer Verfahrensschritt nicht erforderlich.

2. Die dargestellte Straßenführung im östlichen Teil des von der Änderung betroffenen Gebietes entspricht nicht der Realität, hier gibt es Abweichungen von bis zu 3 m. Da diese fehlerhafte Darstellung auch vorhandene Gebäudesubstanz betrifft, bitten wir um Berücksichtigung des zwischenzeitlich geschaffenen Istzustandes.

**Beschluß:**

Der Anregung wird gefolgt. Die inzwischen erstellten Straßen werden in der zeichnerischen Darstellung berücksichtigt.

**Begründung:**

In der vorliegenden Kartengrundlage ist die inzwischen erstellte Erschließungsstraße mit dem Einmündungsbereich in die Arnenburger Straße nicht enthalten. Daraus resultiert die Zeichenungenauigkeit. Der Verlauf der inzwischen erstellten Erschließungsstraße mit dem Einmündungsbereich wird nachrichtlich entsprechend des inzwischen erstellten Straßenbaukörpers in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich hierbei um eine Korrektur, die keinen weiteren Verfahrensschritt nach sich zieht.

3. Die lt. Pkt. 7.b) bzw. lt. Karte vorgegebenen Grenzabstände sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und eventuell notwendiger Um- und Anbauten nicht uneingeschränkt realisierbar.

**Beschluß:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

**Begründung:**

Die angesprochene textliche Festsetzung Ziff. 7b war bereits Gegenstand des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde". Sie wurde nur der Vollständigkeit halber bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgeführt, da sie auch für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit besitzt. Die textliche Festsetzung soll dazu beitragen, die Bodenversiegelung zu minimieren. Die Bepflanzungen tragen wesentlich zur Eingrünung und Durchgrünung des Industrieparks bei. Über Befreiungen von den textlichen Festsetzungen im Sinne von § 31 (2) BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden.

Wir bitten um Berücksichtigung der oben aufgeführten Hinweise und Bedenken.

**Herr Norbert Meyer, Feldstraße 9, 29649 Wietzendorf, und Herr Dieter Passak, Luisenstraße 3, 39590 Tangermünde, Stellungnahme vom 14.03.96**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.02.96 (Eingang 27.02.96) Bebauungsplan "5. teilweise Änderung Industriepark Tangermünde", Beteiligung Planverfahren gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB teilen wir Ihnen folgendes mit.

1. Kostenbeteiligung an dieser Maßnahme durch uns ist ausgeschlossen.

**Beschluß:**

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Tangermünde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt.

2. Der Schalleistungspegel darf nicht überschritten werden.

**Beschluß:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Begründung:**

Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" als auch die vorliegende 5. teilweise Änderung machen Aussagen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die nicht überschritten werden dürfen.

3. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung der 3. teilweise vereinfachten Änderung Industriepark Tangermünde 13(1) ist einzuhalten. Verschiebung irgendwelcher Grenzen/Nutzungen aller Art auf unser Grundstück darf nicht erfolgen.

**Beschluß:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist lediglich eine Änderung der Straßenführung im südlichen Bereich des Industrieparks. Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan sind nur aus der rechtskräftigen Fassung des Ursprungsplanes der Vollständigkeit halber übernommen worden. Daraus ergibt sich, daß Art und Maß der baulichen Nutzungen, besonders im westlichen Teilbereich, nicht vorgesehen sind.

4. Werbung, Reklame usw. sind nach Möglichkeit zu vermeiden (keine großen Werbeschilder usw.).

**Beschluß:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich daraus nicht.

**Begründung:**

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" macht Aussagen zu Art und Umfang von Werbeanlagen. Diese textliche Festsetzung findet sich auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Beschränkung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Anzahl ermöglicht den ansässigen Betrieben auf sich aufmerksam zu machen; großflächige Werbeanlagen und Hinweise auf ortsfremde Unternehmen sind jedoch nicht möglich.

5. Eine Abfahrt von der neu zu bauenden Straße zu unserem Grundstück (alte Zufahrt) ist vorzusehen. Eine zweite Abfahrt in Höhe des alten Gebäudes wäre wünschenswert.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist beim Straßenausbau zu berücksichtigen, welcher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

6. Da im Zuge der gesamten Baumaßnahme sicherlich erhebliche Erdarbeiten notwendig sind, wäre es doch zu überlegen, ob man nicht gleich die Versorgungsleitungen wie z.B. Strom, Telefon, ggf. Kabelfernsehen, Gas, Wasser und vor allem Abwasser mitverlegt, damit die Anlieger nach Bedarf Gebrauch davon machen können und die teilwei-

se oberirdische Verlegung verschwindet (unansehnlich und nicht mehr zeitgerecht). Diese Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt auszuführen ist um ein vielfaches teurer.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Tangermünde ist bestrebt, bei der Neuanlage von Straßen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen mit zu verlegen.

7. Weiterhin wäre ein Bürgersteig/Radfahrweg parallel zur neuen Straße sicherlich ratsam und an die Beleuchtung sollte man auch denken.

**Beschluß:**

Die Anregung wird berücksichtigt. Beim Straßenausbau ist ein einseitiger Fußweg vorgesehen. Die erforderliche Beleuchtung der öffentlichen Straßen wird im Rahmen des Straßenausbaus ebenfalls erstellt.

8. Falls diese Baumaßnahme durchgeführt werden sollte, weisen wir nochmals darauf hin, daß eine doch erhebliche Wertminderung für unser Grundstück und Wohnhaus vorliegen wird. Über eine Entschädigung, auch in Sicht auf spätere Nutzung, muß vor Zustimmung unsererseits, gesprochen werden. Weiterhin möchten wir nochmals darauf hinweisen, daß bei Grundstückskauf unsererseits kein Industriegelände geplant war (unser Grundstück) und wir mit der Entscheidung ein Industriegelände zu besitzen nicht einverstanden sind. Das Grundstück wurde zur Wohnbebauung erworben (erhebliche Wertminderung).

**Beschluß:**

Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch beibehalten.

**Begründung:**

Beim "Industriepark Tangermünde" handelt es sich in der unmittelbaren Umgebung des Wohngebäudes der Familien Passak und Meyer um ein bereits seit Jahrzehnten bestehenden Industriestandort. Obwohl der Standort seit der Wiedervereinigung einen strukturellen Wandel erfahren hat, ist das allgemeine städtebauliche Planungsziel, im Norden der Stadt Tangermünde einen Industrieschwerpunkt zu erhalten, beibehalten worden. Dies ist durch die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" in den Jahren 1992/93 zum Ausdruck gebracht worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war dabei unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander beschlossen worden, im Plangebiet ein Industriegebiet bzw. einschränktes Industriegebiet festzusetzen. Die Berücksichtigung der Wohnnutzungen als solche hätte zu erheblichen schalltechnischen und Nutzungseinschränkungen im Plangebiet geführt, so daß weite Teile der Industriebranche nicht für eine

zukünftige industrielle Nutzung zur Verfügung gestanden hätten. Insofern wurde der Schaffung von Arbeitsplätzen und Erhaltung der Wirtschaftskraft im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegeben. Es ist aber herauszustellen, daß die Wohngebäude bereits seit Jahrzehnten einer unmittelbaren industriellen Nachbarschaft und einer Beeinträchtigung hierdurch unterliegen.

Die Frage von möglichen Entschädigungen ist von den Grundeigentümern und der Stadt Tangermünde außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu erörtern.

9. Grundstücksgrenze Passak/Meyer zum Grundstück "Alte Traglufthalle" Zwischen unserer Grundstücksgrenze bis zum Beginn der geplanten Straße/ggf. Bürgersteig soll eine Grünanlage angelegt werden (ohne hohe Bäume, ggf. eine Hecke). Pflege und Unterhaltung obliegt nicht uns. Der Abstand Grenze zum Straßenbeginn/ggf. Bürgersteig sollte mindestens 5 Meter betragen, um besseren Lärmschutz zu gewähren.

**Beschluß:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan sieht eine öffentliche Grünanlage im Bereich der sogenannten Traglufthalle nicht vor. Es ist dabei den Grundeigentümern in diesem Bereich unbenommen, auf ihren Privatgrundstücken Pflanzungen vorzunehmen. Dies wird u.a. durch die textliche Festsetzung Ziff. 7 planerisch vorbereitet.

**Staatl. Forstamt Tangermünde, Stellungnahme vom 12.04.96**

Gegen den Bebauungsplan ergeben sich aus forstlicher Sicht keine erheblichen Einwände.

Belange der Forst werden berührt in der Gemarkung Tangermünde Flur 5, Parzelle 475/3.

Betroffen ist eine Waldfläche im Zuge der Straßenerweiterung. Durch diese Ausbaumaßnahme werden ca. 600 m<sup>2</sup> Holzbodenfläche in Anspruch genommen.

Als Ausgleich und Ersatzmaßnahme für den Holzbodenentzug ist eine Aufforstung von Winterlinde am Schießplatz Tangermünde in einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> angedacht.

Pflanzung von 300 Stück Winterlinde Heister 1,00 - 1,50 Höhe mit Einzelschutz im Verband von 2,00 m x 2,00 m.

**Beschluß:**

Die Stellungnahme des Forstamtes wird dahingehend berücksichtigt, daß die vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen im Zuge des Straßenausbaus vorgenommen werden.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird diesbezüglich ergänzt.

Leimfabrik Tangermünde GmbH, Gesamtvollstrecker, Rechtsanwälte Burg-  
hart, Drotleff, Gioffredi, Marktplatz 17, 83607 Holzkirchen, Stellungnah-  
me vom 13.05.96

Im Schreiben vom 22.02.1996, bei uns erst am 22.04.1996 zugegangen,  
wurde auf die Sitzung des Stadtrates der Stadt Tangermünde vom  
17.01.1996 Bezug genommen.

Bei Durchsicht meiner Unterlagen, die mir dabei zugeleitet wurden, stelle  
ich fest, daß das ehemalige Verwaltungsgebäude (Käufer Hofer) im Be-  
reich Gle liegt. Es handelt sich also um eine Lage im eingeschränkten  
Industriegebiet. Bei den textlichen Festsetzungen gilt dafür unter anderem  
Randziffer 2 b. Dort heißt es, daß in den Industriegebieten nach § 1 Abs.  
9 BauNVO unter anderem unzulässig seien Vergnügungsstätten.

Wie Sie wissen, ist an das ehemalige Verwaltungsgebäude der Leimfabrik  
Tangermünde GmbH, und zwar im Süden direkt an der Hämmerischen  
Chaussee, seit Beginn der Nutzung dieses Gebäudes, also seit vielen  
Jahren, ein Imbißstand angebracht, der restaurantähnlichen Charakter  
sowohl von der Größe wie von der Einrichtung her hat.

Ich hätte ganz erhebliche Bedenken, wenn man nunmehr auf der Basis der  
zitierten Bestimmung die Untersagung dieses Betriebs bewerkstelligen  
könnte.

Ich bitte Sie daher um eine verbindliche Interpretation, daß dieser Bereich  
des genutzten Bürogebäudes der Leimfabrik Tangermünde GmbH nicht  
unter den Begriff "Vergnügungsstätte" subsumiert wird. Es ist beabsich-  
tigt, diesen Bereich insoweit auszubauen, daß dort die bisher "wild" abge-  
stellten Stehimbißeinrichtungen wegkommen sollen und dafür ein kleiner  
Biergarten gemacht werden soll mit einer entsprechenden Bepflanzung  
und der Imbißraum ausgebaut werden soll zu einer kleineren, bescheiden-  
nen Gaststätte. Bestehen hiergegen planungsrechtliche Bedenken?

Für eine baldige Antwort wäre ich sehr dankbar. In meiner Eigenschaft als  
Gesamtvollstreckungsverwalter der Leimfabrik Tangermünde GmbH erhe-  
be ich unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen deshalb insoweit  
grundsätzliche Bedenken, falls der genannte Betrieb als Vergnügungs-  
stätte nach Randziffer 2 b der textlichen Festsetzungen interpretiert wer-  
den sollte.

**Beschluß:**

Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die  
Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch beibehalten.

**Begründung:**

Die Stadt Tangermünde hat in den Jahren 1992/93 den Bebau-  
ungsplan "Industriepark Tangermünde" aufgestellt. Im Zuge dieses  
Bauleitplanverfahrens wurde den Trägern öffentlicher Belange,  
Grundeigentümern und Bürgern gem. den §§ 3, 4 und 13 BauGB

Gelegenheit zur Erörterung sowie zur Abgabe einer Stellungnahme, ggf. mit Bedenken und Anregungen, gegeben. Unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tangermünde im Oktober 1993 den Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" als Satzung beschlossen und beim Regierungspräsidium Magdeburg zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde erteilt; der Bebauungsplan ist im Frühjahr 1994 in Kraft getreten.

Die vorliegende 5. teilweise Änderung des Bebauungsplans "Industriepark Tangermünde" wurde erforderlich, um zwischenzeitlich veränderten Planungsvorstellungen hinsichtlich der Straßenführung Rechnung zu tragen. Insofern ist lediglich die Straßenführung Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die weiteren Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" übernommen worden. Dies gilt auch für die in der Stellungnahme angesprochene textliche Festsetzung Ziff. 2 b.

Der Bebauungsplan setzt eingeschränkte Industriegebiete fest. Die Einschränkung bezieht sich einerseits auf die zulässigen Schallemissionen und andererseits auf die zulässigen Nutzungen.

Bei der bestehenden Nutzung als Imbißstand mit restaurantähnlichem Charakter kann nicht von einer Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung gesprochen werden. Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung "... sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit" -Unterhaltung widmen." (Zitat nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Auflage 1992). Die bestehende Nutzung und vor allem die geplante Umbaumaßnahme zu einer Gaststätte mit Biergarten ist eher als eine Schank- und Speisewirtschaft zu sehen. Jedoch sind auch diese nach der Baunutzungsverordnung in Industriegebieten nicht zulässig. Dies bedeutet, daß die bestehende Nutzung "Imbißstand" dem Bestandsschutz unterliegt und betrieben werden kann. Sobald jedoch genehmigungspflichtige Änderungen oder Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, erlischt der Bestandsschutz und die Zulässigkeit ist nicht mehr gegeben. Es wäre im Einzelfall zu prüfen, ob bei den geplanten Umbaumaßnahmen des Imbißstandes mit den Genehmigungsbehörden darüber Einvernehmen erzielt werden kann, daß hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wird, da es sich um eine Gaststätte zur Versorgung des Gebietes handelt, die eher mit Betriebskantinen gleichzusetzen wäre. Dagegen scheint eine freizeitorientierte Nutzung als Biergarten aufgrund der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe fraglich. Sie ist, und dies wird durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" verdeutlicht, städtebaulich im Geltungsbereich nicht gewollt.



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

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS**

---

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts 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 VORKAUFSRECHTS**

---

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts 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**

---

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung 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 Erschließung des Industrieparks wird sich 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 VERFAHRENSVERMEREK

---

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.

Die geänderte Begründung ist mit dem zugehörigen geänderten Beiplan gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 04.03.1996 bis 04.04.1996 öffentlich ausgelegt worden.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ~~29.05.96~~ durch den Stadtrat der Stadt Tangermünde als Begründung zum Bebauungsplan "5. TEILWEISE ÄNDERUNG INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE" gebilligt.

Tangermünde, den ..08..07..1996..

  
.....  
(Bürgermeister)

