

**STADT TANGERMÜNDE, LANDKREIS STENDAL
BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE"**

eingestellt bei www.b-planpool.de

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT TANGERMÜNDE

1993

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

1.0 ALLGEMEINES

Die Stadt Tangermünde gehört zum Landkreis Stendal.

Das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992 betont die Notwendigkeit zur Strukturverbesserung der zentralen Orte. Die Stadt Tangermünde ist Grundzentrum. Über das Vorschaltgesetz hinausgehende regional- bzw. landesplanerische Zielkonzeptionen werden zur Zeit erarbeitet.

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 Eisenbahnhaltdepunkt 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 vorliegende Bebauungsplan ist weitgehend aus den Vorstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt. In einigen Teilbereichen entsprechen die aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Stadt nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese Flächen wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Von dieser Änderung sind die Flächen der Aschedeponie und der Holzspandeponie betroffen, die künftig statt als gewerbliche Bauflächen als Grünflächen ausgewiesen werden. Ferner wird das Gelände um den Industriehafen zukünftig als gewerbliche Baufläche anstelle eines Sondergebietes dargestellt.

Der vorliegende 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 wird Ende 1993 vorliegen, die weitere innere Vermessung des Plangeltungsbereiches wird folgen. Eine Übertragung der Darstellungen des Bebauungsplans in die Örtlichkeit wird dann einwandfrei möglich sein.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Industriestandort Tangermünde war in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Zentrum der Holzverarbeitenden Industrie mit Span- und Faserplattenwerken herangewachsen. Die in Tangermünde ansässigen Betriebe dieses Industriezweiges beschäftigten etwa 1.500 Arbeitnehmer. Der Standort in Tangermünde ist von einem grundsätzlichen Strukturwandel betroffen. Nur ein verschwindend geringer Anteil der ehemaligen Beschäftigten kann weiterhin direkt in der Branche Holzverarbeitender Industrie beschäftigt sein.

Durch Umstrukturierung, Neugestaltung und Neuansiedlung ist ein für die Region Altmark sozialverträgliches Konzept durchzusetzen. Ein entscheidender Lösungsansatz ist hierbei die Entwicklung und Gestaltung eines Modells "Industriepark Tangermünde" auf dem Werksgelände der ehemaligen Span- und Faserplattenwerke. Durch die vorliegende Planung und das Konzept des Industrieparks wird damit eine modellhafte Umstrukturierung ehemaliger Industrieanlagen vorgenommen. Das Gelingen ist von entscheidender Bedeutung für die Erhaltung und Neuschaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen und die Wirtschaftskraft im östlichen Teil des Landkreises Stendal.

Die Stadt Tangermünde befindet sich hier in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung (Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, Artikel II, Abschnitt 3.1), wonach die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme vorrangig unter anderem durch die Sanierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung der vorhandenen Altlasten sowie durch eine bedarfsgerechte Ausweitung neuer Standorte für Gewerbe und Industrie zu überwinden sind.

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 107 ha. Zusätzlich kommen die Flächen der beiden bereits vorhandenen öffentlichen Straßen, Langensalzwedeler Weg und Arneburger Straße (L II O 36). Darin sind ca. 21 ha Grund und Boden enthalten, die bisher nicht industriell, sondern vorrangig landwirtschaftlich genutzt wurden, und auf denen zukünftig industrielle Bebauung möglich ist. Diese Fläche kann als realer Zuwachs bezeichnet werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits durch

Rationalisierungsmaßnahmen weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden. Größere Flächen sind erforderlich, um die in Tangermünde und Umgebung vorhandenen qualifizierten Arbeitskräfte an den Ort zu binden bzw. für sie neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Demgegenüber stehen ca. 12 ha, die vorher industriell genutzt wurden und nunmehr als Ausgleichsgrünflächen gekennzeichnet sind. Abzüglich weiterer Grünflächen sowie der Flächen, die für innere Erschließung des Industrieparkes benötigt werden, verbleiben innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes etwa 89 ha, die als Industriegebiet ausgewiesen sind und solches bebaut werden können.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

Industriegebiete (GI)

Die Baugebiete im Plangeltungsbereich werden im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das Gelände ist bereits größtenteils mit Industriebetrieben bebaut.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Die Festsetzungen liegen an der Obergrenze der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Ausnutzung, um die für die Entwicklung des Industrieparkes erforderliche Flexibilität zu erhalten.

Die bestehenden Gebäude im Industriepark gehören seit Jahrzehnten zum Stadtbild und prägen die Elbsilhouette Tangermündes mit. Auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, um bei der Ansiedlung neuer Betriebe möglichst flexibel reagieren zu können. Die Stadt Tangermünde geht davon aus, daß § 16 (3) Ziff. 2 BauNVO hier nicht greift, weil das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Industrieanlagen gehören seit langem zum Bild der Stadt. Ferner kann bei Neuansiedlungen aufgrund der modernen Produktionstechniken davon ausgegangen werden, daß sich Gebäude eher in die Fläche als in die Höhe entwickeln.

Es wird jedoch empfohlen, bauliche Anlagen mit einer maximalen Traufhöhe von 25 m über Terrain auszubilden. Schornsteine, Sendemasten, Siloanlagen und ähnliches sind von dieser Empfehlung nicht betroffen.

Die Bauweise wird abweichend festgesetzt, um den baulichen Anforderungen moderner Fabrikationshallen gerecht zu werden. Hierauf ist auch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet. Da diese Flächen großzügig gehalten sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Einfriedungen, Müllboxen und

Werbeträger zulässig. Dies ist über eine textliche Festsetzung festgeschrieben.

Die Gestaltung von Werbeanlagen ist über eine textliche Festsetzung geregelt. Werbung ist nur zum Zwecke der Eigenwerbung der ansässigen Firmen an der Stätte der Leistung zugelassen. Da sich der Industriepark an der Verbindungsstraße zwischen der geplanten Ortsumgehung der B 188 und der Innenstadt Tangermündes befindet, wird über diese textliche Festsetzung gewährleistet, daß die Straßen nicht durch Werbetafeln überregionaler Firmen und Produkte gesäumt werden.

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind zum überwiegenden Teil seit Jahrzehnten Standorte von Industriebetrieben. Die Stadt Tangermünde beabsichtigt, auch zukünftig in diesem Bereich produzierende Betriebe anzusiedeln. Deshalb sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher nicht zulässig. Diese Einschränkung erfolgt über eine textliche Festsetzung. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muß. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschoßfläche des Betriebes ausmacht.

Die gemäß § 9(3) Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig. Diese Einschränkung wird mit den zu erwartenden Schallimmissionen und dem Vorrang für die Ansiedlung von Industriebetrieben begründet.

Wegen der vorherrschenden Gemengelage und der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden sind auch Betriebe mit starken Geruchsemissionen ausgeschlossen.

Zur Wahrung der Belange des Immissionsschutzes wird das Industriegebiet im Süden und Südwesten hinsichtlich des zulässigen Schalleistungspegels gemäß § 1(5) BauNVO eingeschränkt. Die Restriktionen erfolgen aufgrund der benachbarten Wohngebiete. Die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens.

-Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird vorwiegend über die Landesstraße L II O 36 erschlossen. Diese Straße geht mit Verkündung des Landesstraßengesetzes, vermutlich ab 01.01.1994, als Kreisstraße in die Baulast des Landkreises über.

Der südliche Teil des Plangebietes ist über die ursprüngliche Werkzufahrt der ehemaligen Leimfabrik zugänglich. Für den Anschluß des nördlichen Teils wird eine neue Anbindung an die L 36 erforderlich. Die

Einmündung der nördlichen Planstraße in die L 36 ist etwa 370 m vom nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches entfernt. Dieser Abstand wird von der Stadt Tangermünde als ausreichend angesehen, wenn die Ortsumgehung im Zuge B 188 nördlich des Plangeltungsbereichs verlaufen wird, zumal der Mindestabstand zwischen zwei Knotenpunkten nach RAL- K-1 (Tabelle 1) nur 315 m beträgt.

Die Stadt Tangermünde wird in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Norden anstreben, da durch die Bebauung der Flächen im Industriepark die bebaute Ortslage nach Norden erweitert wird.

Die Stadt Tangermünde wird mit dem Straßenbaulastträger eine Kreuzungsvereinbarung abschließen, um die genaue Lage und Gestaltung der Kreuzung zu regeln. Bei der Gestaltung des Knotenpunktes Planstraße/L 36 wird mit Abbiegespuren gewährleistet, daß die erforderlichen Aufstellängen und der zügige Verkehrsfluß auf der Arneburger Straße als Zubringer zur Ortsumgehung gesichert bleiben.

Die Erschließung des Gebietes wird durch innere Haupteerschließungsstraßen als öffentliche Straßen vorgenommen, von denen die Erschließung für die einzelnen Industriegrundstücke erfolgt. Bei der Gestaltung der Straßen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) zugrundegelegt.

Die Ausbildung von Fuß- und Radwegen richtet sich nach dem zu erwartenden Aufkommen von Radfahrern und Fußgängern und deren Sicherheit im Straßenverkehr. So wird bei der Anlage der Planstraßen ein einseitiger kombinierter Rad-/Fußweg als ausreichend angesehen. Hierbei wird der Radweg farbig abgesetzt. Bei der Neugestaltung der Arneburger Straße werden beidseitige Rad-/Fußwege aufgrund der Funktion der Straße als Zubringer zur Ortsumgehung für notwendig erachtet.

Eine straßenbegleitende Begrünung ist vorgesehen.

Eine weiterführende Erschließung der Baugebiete durch öffentliche Straßen ist nicht vorgesehen. Wenn aufgrund späterer Parzellierungsvorstellungen eine kleinteiligere Gliederung erforderlich wird, sind weiterführende Straßen und Wege privatrechtlich zu erstellen und von den Anliegern zu unterhalten.

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 Oberflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten unter Verwendung von Rasengittersteinen, Mineralgemisch oder breitfugig verlegtem Pflaster. Ferner ist je vier Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu setzen.

- Bahnanlagen

Vom Bahnhof Tangermünde verläuft ein Gleisanschluß durch das gesamte Industriegelände bis zum Langensalzwedeler Weg. Ein weiteres Hauptgleis zweigt im südlichen Bereich des Industriegebietes ab, überquert die Arneburger Straße und führt bis zum Hafenbecken. Von diesen beiden Gleisen erschließen mehrere Gleisstrecken das gesamte alte Industriegebiet. Dieses Schienennetz wurde bisher privatrechtlich betrieben.

Um bei einer Nachnutzung der Industriebrachen bzw. der Betriebsansiedlung auf den neu ausgewiesenen Flächen den Industriepark auch für Firmen mit besonderen Anforderungen an einen Massengutverkehr attraktiv zu gestalten, werden die zwei Hauptgleise im Bebauungsplan als Bahnanlagen festgeschrieben. In Verhandlungen mit den derzeitigen Eigentümern wird zu prüfen sein, inwieweit die Gleisanlagen in die Verantwortung der Stadt Tangermünde zu übertragen sind.

Alle anderen derzeit noch vorhandenen Gleisanlagen, die im Bebauungsplan als solche nicht dargestellt sind, werden in das Eigentum der jeweiligen neuen Grundstückseigentümer übergehen. Diese Gleisanlagen unterliegen dem Bestandschutz, solange anliegende Firmen Wert auf die Erhaltung oder Nutzung des Gleises legen. Sollte dies nicht der Fall sein, können sie demontiert werden.

Für die Gleisanlagen im Eigentum der Dekorspan wurde eine Untersuchung¹⁾ durchgeführt, um besonders im Bereich der Weichen eine mögliche Bodenkontamination zu bewerten.

Die Ursache einer möglichen Bodenverunreinigung ist der Umgang mit Schmiermitteln. Die Proben ergaben keine bedenkliche Schadstoffkonzentrationen. Die Mineralölkohlenwasserstoffgehalte im Boden sind als unbedenklich zu bezeichnen.

-Hafenanlagen

Zum Industriepark gehört ein Hafenbecken mit einigen Einrichtungen zur Lagerung und Verladung. Es ist seit etwa 30 Jahren nicht mehr in Betrieb und daher stark verschlickt. Der Hafen befindet sich derzeit im Eigentum von zwei dort ansässigen Firmen.

Die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans zielen darauf ab, das Hafenbecken allen Betrieben im Industriepark zugänglich und nutzbar zu machen - sofern die Nachfrage nach den Umschlagmöglichkeiten Schiff-Straße, Schiff-Bahn und umgekehrt besteht. Diese Option ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, daß der derzeitige Gewerbehafen vor der Altstadt Tangermündes langfristig in einen Freizeithafen umgewandelt

¹⁾ IfU GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur Bodenuntersuchung auf Mineralölkontamination an drei Verkehrsweichen der Bahnanlage auf dem Gelände der Dekorspan Tangermünde GmbH i.L., Stendal 30.10.1992

werden soll.

- Ver- und Entsorgung

Auf dem Gelände des Industrieparks befindet sich zur Zeit noch das 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 Standorte für Pumpwerke erhalten bleiben. Als Standort für eine Übergangskläranlage ist im Zuge der Neuordnung der Abwassersituation in Tangermünde eine öffentliche Fläche an der Kreuzung von L 36 und B 188 vorgesehen, etwa 600 m südlich des Plangeltungsbereiches. Ein weiterer möglicher Standort ist die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung von L 36 und nördlicher Planstraße.

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

Nach Maßgabe des § 7 (1) des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von den Gemeinden zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne Grünordnungspläne zu erarbeiten. Nach § 7 (2) NatSchG LSA haben diese Pläne eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft, eine Darlegung der landespflegerischen Ziele und eine Aufzählung der erforderlichen Maßnahmen zu enthalten. Ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan ²⁾ erstellt, dessen Ergebnisse in den

²⁾ Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde", Braunschweig/Leipzig August 1993

Bebauungsplan übernommen wurden.

Bei der Fläche, auf der Bebauungsplan ausgewiesen wird, handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Industrieflächen. Nur ein Bereich im Norden des Geltungsbereichs stand bis vor kurzem unter intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Obstplantage).

Eine besondere Erhebung von Flora und Fauna wurde im Planungsgebiet nicht durchgeführt. Aber nach Augenschein ist kaum bemerkenswerte Flora vorhanden. Großbäume und Sträucher finden sich vereinzelt an den Grabenläufen. Zusätzlich sind die Obstgehölze westlich der Arneburger Straße zu nennen, auf dem Flurstück der ehemaligen Obstplantage. Bei Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Baumschutzsatzung zu beachten. Ein Storchennest existiert auf einem alten Schornstein am Rande der Leimfabrik. Dieses Nest ist gemäß § 31 NatSchG LSA geschützt und sollte erhalten bleiben. Sollte der Schornstein baufällig sein, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob eine Sanierung des Schornsteins oder eine Umsetzung des Nestes erforderlich wird. Der nördliche Teil der L 36 ist von einer Obstbaumallee gesäumt. Sie ist nach § 25 NatSchG LSA einstweilig sichergestellt und somit geschützt.

Nach den Vorgaben des Artikels 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes bzw. des § 8 a (1) des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden.

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage und dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad sind im Bebauungsplan große Grünflächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des § 8 (1) NatSchG LSA vor. Dieser ist gemäß § 11 auszugleichen. Sollte der Eingriff aufgrund des Umfangs der Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können, sind nach § 13 Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Auf den privaten Grundstücken sind über textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad vorgesehen. Eine Randeingrünung ist festgesetzt.

Um zu erreichen, daß das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht durch eine standortuntypische Bepflanzung nachhaltig gestört wird, werden für private wie öffentliche Flächen neben Obstgehölzen nur Arten der heimischen Vegetation in einer Artenliste vorgegeben.

Im Plangebiet befinden sich zwei große Deponien, die Aschehalde des Kraftwerks und die Holzdeponie der Dekorspan. Diese Deponien werden zukünftig nicht mehr genutzt. Da gutachterliche Untersuchungen keine übermäßige Gefährdung und somit keinen Handlungsbedarf ergaben, sollen diese Deponien begrünt werden (Rekultivierung). Ob nur eine Randeingrünung möglich ist bzw. inwieweit eine Bepflanzung des Deponiekörpers

mit großen Laubgehölzen vorgenommen werden kann, ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. unter Zuhilfenahme von Bodenproben abzusprechen.

Ferner wird die landwirtschaftliche Fläche zwischen Arneburger Straße und Deich, nördlich der Aschehalde, aus der intensiven Nutzung genommen. Es soll hier als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine extensiv gepflegte Wiese mit lockeren Baumbestand entwickelt werden (Streuobstwiese).

Die im Plangeltungsbereich verlaufenden Gräben nehmen als Vorfluter einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers auf. Das übrige Regenwasser wird in einer Trennkanalisation erfaßt. Zwei Grünflächen mit naturnahgestalteten Becken sollten eine Versickerung bzw. Verdunstung des Oberflächenwassers vor Ort ermöglichen. Das überschüssige Oberflächenwasser wird in die Elbe eingeleitet.

Eine Bepflanzung der Gräben und Becken ist in Gruppen oder Solitären so anzuordnen, daß eine Pflege der Seitenbereiche (Böschungen) und die Grundreinigung möglich bleiben.

Die Stadt Tangermünde geht davon aus, daß bei den ausgedehnten, bereits seit Jahrzehnten bebauten Industrieflächen der § 8 a (6) Bundesnaturschutzgesetz (in der Fassung des Artikels 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes) zur Anwendung kommt. Vor diesen Hintergrund werden die im landschaftspflegerischen Begleitplan genannten Maßnahmen als ausreichend angesehen.

Zusätzlich ist davon auszugehen, daß durch die Umstrukturierungen im bebauten Bereich eine teilweise Entsiegelung des Bodens und eine Durchgrünung der Grundstücke erreicht werden.

Der Planungsbereich hat eine Größe von 107,5 ha. Hinzu kommen die Flächen der bereits bestehenden Straßen (Külzstraße, Langensalzwedeler Weg, Arneburger Straße).

Davon sind 18,3 ha als Grünflächen bzw. Wald ausgewiesen. Die restlichen 89,2 ha sind private Grundstücksflächen, als Industriegebiet ausgewiesen, und Erschließungsstraßen.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird im Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Aufgrund der Ausbauplanungen für die inneren Erschließungsstraßen kann auch hier von einem Versiegelungsgrad von max. 80 % ausgegangen werden, da gepflasterte Fuß- und Radwege sowie begrünte Entwässerungsmulden geführt werden. So ergibt sich eine Versiegelung von höchstens 71,3 ha. Bei der Einschätzung dieser Größenordnung ist jedoch zu beachten, daß es sich in vielen Teilen um die Nachnutzung bereits versiegelter Flächen handelt.

Für die Umsetzung der im Grünordnungsplan und Bebauungsplan vorgegebenen Anpflanzungen wird ein zeitlicher Rahmen gesetzt.

So sind die Bepflanzungen auf den öffentlichen Flächen nach Fertigstel-

lung der Erschließung durchzuführen. Da sich die Erschließung des Plangebietes in mehreren Bauabschnitten über einen Zeitraum von drei Jahren erstreckt, wird auch die Bepflanzung mit den jeweiligen Bauabschnitten voranschreiten.

Auf den privaten Grundstücksflächen haben die Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Bezug der Gebäude zu erfolgen.

- Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Zuordnung von baulichen Anlagen der Industrie und des Wohnens ist zu berücksichtigen, daß an der südwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches Wohnnutzung direkt an den Industriepark angrenzt. Hier ist aus der gewachsenen Situation von einer Gemengelage auszugehen. Im Hinblick auf zeitgemäße Immissionsschutzanforderungen werden im Plan Maßnahmen getroffen, die den Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude im Hinblick auf die Gemengesituation über flächenbezogene Schalleistungspegel vorsehen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde daher u.a. auf Grund des Schreibens des Staatlichen Amtes für Umweltschutz vom 01.07.93 eine schalltechnische Untersuchung ³⁾ durchgeführt, die auch Grundlage für Einzelmaßnahmen innerhalb des Industrieparkes sein wird.

Unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, daß es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage handelt, bei der industriell genutzte, potentiell geräuschemittierende Flächen mit geringen Abständen an schutzbedürftige Wohnbauflächen grenzen. Diese Flächen unterschiedlicher Nutzung sind z. T. nur durch eine Straße von einander getrennt. Bei dieser Nachbarschaftssituation kann einerseits nicht sichergestellt werden, daß die z. B. im Rahmen von Neuplanungen heranzuziehenden Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 für WA-Gebiete an der nächstgelegenden Wohnbebauung eingehalten werden, andererseits ist eine "uneingeschränkte" industrielle Nutzung der angrenzenden Bauflächen des historisch gewachsenen Industriegebietes nicht möglich. Es ist üblich, in derartigen Nachbarschaftssituationen für die betroffenen Wohnbauflächen den Schutzanspruch eines Mischgebietes mit den o. g. Orientierungswerten von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) zugrunde zu legen.

Bei Ausweisung eines großflächigen, uneingeschränkten GI-Gebietes im gesamten Plangebiet sind an der nächstgelegenden, am stärksten betroffenen Wohnbebauung im "abstrakten Planfall" typische Immissionsbelastungen von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) zu erwarten. Damit werden tagsüber die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 für GE-Gebiete gerade erreicht, in der Nachtzeit werden selbst

³⁾ Bonk-Maire-Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten Nr. 93216 zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde", Garbsen 27.09.1993

diese Orientierungswerte noch um 5 dB(A) überschritten. Wegen der flächenhaften Ausdehnung des geplanten "Industrieparks" ergibt sich auch in größerem Abstand zum Rand lediglich eine rd. 4 dB(A) geringere Immissionsbelastung in diesem Planfall.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, daß die Einhaltung der Orientierungswerte für WA-Gebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes eine großflächige Einschränkung des geplanten "Industrieparks" auf flächenbezogene Schalleistungspegel von i. M. 60 bis 65 dB(A) tagsüber bzw. 45 bis 50 dB(A) nachts erforderlich machen würde. Lediglich für die bisher weitgehend nicht industriell genutzten Flächen im Nordteil des Plangebietes könnten flächenbezogene Schalleistungspegel in der Größenordnung der "gebietstypischen" Kennwerte für GI-Gebiete zugelassen werden. Es ist unmittelbar ersichtlich, daß bei derartigen Einschränkungen das Ziel der Planung eines "Industrieparks" in Frage gestellt wird. Mit Hinweis auf die angesprochene Situation der bestehenden "Gemengelage" sind deshalb die Orientierungswerte für Mischgebiete als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung heranzuziehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß unter dem Gesichtspunkt der schutzbedürftigen Bauflächen in der Nachbarschaft des geplanten "Industrieparks Tangermünde" einschränkende Festsetzungen für die südlichen bzw. südwestlichen Teilflächen des Plangebietes erforderlich sind. Im Gutachten wurden verschiedene Gliederungsmöglichkeiten des Plangebietes aufgezeigt, durch die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung weitgehend sichergestellt werden kann.

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander wird aufgrund des schalltechnischen Gutachtens der Industriepark hinsichtlich der Schallimmissionen eingeschränkt. Im Rahmen des Abwägungsprozesses haben sich die Stadtverordneten der Stadt Tangermünde dafür entschieden, das im Gutachten genannte Modell III A zur Grundlage der Einschränkung zu machen. Dies bedeutet, daß die Randbereiche des Industrieparks, die sich in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung finden, bezüglich der Schallimmissionen stark eingeschränkt werden. Der überwiegende Teil des Industrieparks ist keinen die Nutzung beeinträchtigenden Einschränkungen unterworfen. Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt.

- Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" finden sich mehrere Altlastenstandorte auf die das Staatliche Amt für Umweltschutz mit Anlage zum Schreiben vom 01.07.93 hinweist. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um das Betriebsgelände

der Leimfabrik, die Betriebsdeponie der Dekorspan und die Aschedeponie des Kraftwerks.

Für das ca. 7 ha große Betriebsgelände der Leimfabrik GmbH Tangermünde wurde 1991 eine Gefährdungseinschätzung durchgeführt ⁴⁾. Die Bodenproben sowie die Proben des Sickerwassers und Grundwassers ergaben im Bereich der Leimfabrik und der benachbarten Betriebe Verunreinigungen mit halogenierten Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen und Trichlorethen. Aufgrund des Gutachtens wurden Sanierungsarbeiten bereits eingeleitet. Neben einigen Bereichen, an denen Boden abgetragen werden mußte, finden sich über das gesamte Betriebsgelände verstreut Sickerbrunnen, die nicht überbaut werden dürfen. Über diese Brunnen wird Trinkwasser zur Reinigung des Erdreiches versickert. Die Sanierungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Sie sind bei einer Bebauung bzw. Umnutzung des Betriebsgeländes der Leimfabrik zu beachten.

Auf dem Betriebsgelände der Tangermünder Kraftwerk GmbH, zwischen Arneburger Straße und Elbe, befindet sich auf einer Grundfläche von 200 auf 200 m eine Aschedeponie. Sie ist 4 bis 6 m hoch. Die Deponie wurde bis vor kurzem für Ascheablagerungen genutzt. Neben Asche kam in geringem Maße auch illegal verbrachter Hausmüll und Bauschutt zur Ablagerung. Eine Untersuchung ⁵⁾ hat ergeben, daß Einflüsse der Aschedeponie auf Boden und Wasser in der Umgebung nachweisbar sind (erhöhte Sulfatgehalte im Wasser). Da Sulfat in diesem Zusammenhang nicht als Umweltgefährdender Stoff einzustufen ist, kann die Deponie nicht als Gefährdungsstandort, sondern nur als beeinflussendes Element gewertet werden. Weitere Untersuchungen sind nach Aussage des Gutachtens nicht erforderlich. Der Bebauungsplan sieht nach Stilllegung der Deponie eine Rekultivierung des Geländes vor. Die Begrünung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Sie ist abhängig von den Auflagen der Stilllegungsanzeige.

Westlich des Kraftwerksgebäudes befindet sich ein ehemaliges Säurelager. Durch Sickerwasser sind im Erdreich Beeinflussungen durch Salzsäure und Lösungsmittel anzunehmen. Die Versäuerung des Bodens ist bei späteren Bauvorhaben in diesem Bereich zu beachten (Betonaggressivität), aber nicht als Umweltgefährdung anzusehen. Das oben genannte Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die gewonnenen Ergebnisse noch nicht ausreichend sind und weitere Untersuchungen hier vonnöten sind.

⁴⁾ IHU- Geologie und Analytik, Gesellschaft für Ingenieur, Hydro- und Umweltgeologie mbH, Gefährdungseinschätzung für das Betriebsgelände Leimfabrik GmbH Tangermünde, Stendal 23.10.1991

⁵⁾ IHU- Geologie und Analytik, Gesellschaft für Ingenieur, Hydro- und Umweltgeologie mbH, Gefährdungsabschätzung von Verdachtsstandorten der Kraftwerk GmbH Tangermünde, Stendal 10.03.1992

Im Norden des Plangeltungsbereiches befindet sich auf einer Fläche von 230 auf 140 m die Holzspandeponie der Dekorspan Tangermünde GmbH. Der Deponiekörper erreicht eine Höhe bis zu 12 m. Zur Gefährdungsabschätzung der Deponie liegen zwei Gutachten ⁶⁾ vor. Auf der Deponie kamen hauptsächlich Holz und holzfaserhaltige Abfälle, aber auch Bauabbruchmaterialien, ausgehärtete Harnstoff- und Melaminformaldehyt-abfälle sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Ablagerung. Aufgrund der Boden und Wasserproben kommen beide Gutachten zu dem Schluß, daß für den Deponiestandort kein akuter Sanierungsbedarf angezeigt ist. Die Deponie wird nicht mehr zur Ablagerung von Holzabfällen genutzt. Etwa 10 % der Deponieflächen befinden sich auf Grundstücken, die nicht im Eigentum der Dekorspan stehen. Hier wird zur Zeit unter Zuhilfenahme von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen eine Umlagerung auf den vorhandenen Deponiekörper durchgeführt. Die vorgesehene nördliche Planstraße, die die Verbindung vom Langensalzwedeler Weg zur Arneburger Straße herstellt, durchkreuzt das Deponiegelände am südlichen Rand, sodaß hier gewisse Umsetzungen im Zuge des Straßenbaus erforderlich werden. Voraussichtlich Mitte 1994 wird die Stilllegungsanzeige für die Holzspandeponie gestellt werden. Anschließend wird das Deponiegelände voraussichtlich in das Eigentum des Landkreises oder der Stadt Tangermünde übergehen. Die Deponie wird rekultiviert, d. h. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Berücksichtigung der Auflagen des Regierungspräsidiums zur Stilllegung wird eine Begrünung durchgeführt.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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.

⁶⁾ IfU GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur Boden und Grundwasseruntersuchung der Betriebsdeponie der Dekorspan Tangermünde GmbH, Stendal 05.11.1991
Umweltgeologie und chemische Analytik Dr. Knauf, Altlastenschätzung, Berlin 08.02.1993

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 m³ / 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 Plangeltungsbe- reich den Bestimmungen der Verordnung über Trinkwasser und über Was- ser 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 Leitungsab- schnitte erfolgen kann. Bei der Erneuerung bzw. Neuverlegung der ver- und Entsorgungsleitungen sind keine Verbindungen des Trinkwassernet- zes 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 Erschlie- ßung für die Wasserversorgung und die schadlose Abteufung von Schmutz- und Niederschlagswasser und die ordnungsgemäße Behand- lung des Abwassers.
- Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort ver- wendet 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 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 zuständige 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.

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 01.07.93 weist das Staatliche Amt für Umweltschutz auf die Notwendigkeit hin, das Bundesimmissionsschutzgesetz in der Form zu berücksichtigen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen vermieden werden.

Gegen die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes gibt es nur unter Beachtung nachfolgender Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

1. Die textlichen Festsetzungen weisen das Plangebiet als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO aus.
Ein Teil dieses Plangebietes wird zur Einschränkung von Lärmemissionen auf Grund der räumlichen Nähe vorhandener Wohnnutzung mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel belegt. Der in Punkt 1 der textlichen Festsetzungen angenommene Wert von tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A)/m² entspricht Werten, wie sie typischerweise für eingeschränkte Gewerbegebiete (nicht Industriegebiete) empfohlen werden.

Da mit dieser Herabstufung auf GE bzw. GE(e) auch die "Liste" der möglichen Betriebe und Anlagen bzw. Gewerbenutzungen entspre-

chend ihres Störgrades eingeschränkt werden, sollte die Ausweisung der beschriebenen Teilfläche durch die vorhandene unmittelbare räumliche Nähe der Wohnnutzung zur Verhinderung möglicher neuer Immissionskonflikte als GE entsprechend § 8 BauNVO erfolgen.

Hinweis: Die Empfehlung basiert auf den während des Ortstermines geäußerten Ansatzpunkten:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung in der vorhandenen Gemengelage durch den Bebauungsplan und
 - damit mögliche Neufestsetzung, da ein großer Teil der ehemals vorhandenen Betriebe u. Anlagen den Betrieb eingestellt bzw. teilweise abgerissen wurden, so daß von einer Neuplanung zumindest in Teilbereichen des Plangebietes ausgegangen werden kann.
2. Zur endgültigen Festsetzung der notwendigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im eingeschränkten Teil des Bebauungsgebietes ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Der zur Beurteilung der Immissionsbelastung zugrunde zu legende Beurteilungspegel für die vorhandene Wohnnutzung sollte (bei Berücksichtigung des Hinweises im Punkt 1) dabei weitgehend dem in der DIN 18005, Anhang 1 für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Orientierungswert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) entsprechen. Gleichzeitig erscheint die geringe Ausdehnung der mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel eingeschränkten Teilgebiete auf Grund des geringen räumlichen Abstandes zwischen vorhandener Wohnnutzung und uneingeschränktem Industriegebiet (ca. 120 m) als bedenklich.

Wir empfehlen die Einbeziehung des Geländes der jetzigen Leimfabrik Tangermünde GmbH sowie der Neuen Leimfabrik Tangermünde GmbH in den eingeschränkten Bereich. Nach einer eingehenden Bestandsanalyse für das Gelände der Leimfabrik sollte für diesen Teilbereich bei Berücksichtigung einer entsprechend des vorhandenen Abstandes zur schutzbedürftigen Wohnnutzung möglichen Entwicklung ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt werden. Ausgehend von diesem Ausgangswert und den für die vorhandenen Wohnnutzung empfohlenen Orientierungswert, sollten die restlichen Teilflächen durch die Belegung mit zu ermittelnden Schalleistungspegeln so angepaßt werden, daß die Einhaltung der Orientierungswerte für die Wohnnutzung gewährleistet werden kann. Die genaue Aufgabenstellung für das zu erstellende schalltechnische Gutachten sollte mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Magdeburg, Abt. Immissionsschutz, abgestimmt werden.

3. Im Punkt 2.b der textlichen Festsetzungen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Nutzungsarten bzw. bauliche oder sonstige Anlagen im Baugebiet für nicht zulässig erklärt u.a. Betriebe mit starken Geruchsemissionen im Baugebiet.

Auf Grund dieser Stellungnahme wurde im Zuge des weiteren Verfahrens ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt, dessen Ergebnisse in den vorliegenden Plan eingegangen sind (siehe 1.3 Immissionschutz).

Bezüglich der Geruchsemissionen wurde die textliche Festsetzung 2.b nachrichtlich konkretisiert.

Altlasten

Mit der Anlage zum Schreiben vom 01.07.93 weist das Staatliche Amt für Umweltschutz Magdeburg auf 3 Altlastenverdachtsflächen im Sinne der Definition gem. § 29 (1) AbfG LSA hin:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist diese Festsetzung für die entsprechenden Genehmigungs- und Überwachungsbehörden schwer bzw. nicht nachvollziehbar, da sie nicht bestimmt genug ist.

Durch technische Maßnahmen entsprechend des Standes der Technik sind viele geruchsintensive Anlagen schon so zu betreiben, daß die Belästigungen durch die emittierten Geruchsstoffe bzw. die damit belastete Abluft auf ein Mindestmaß reduziert werden kann. Nachvollziehbar erscheint eine Festsetzung der Unzulässigkeit bestimmter Anlagen entsprechend der 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in der zuletzt geänderten Fassung vom 01.06.93. Denkbar wäre eine Formulierung wie zum Beispiel:

- Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen der Punkte (Beispiele waren 7.11, 7.13, 7.14, 7.6, 7.7 und 7.29) der 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in der zuletzt geänderten Fassung vom 01.06.93 bzw. Anlagen mit gleichem oder ähnlichem Emissionsniveau.

U.a. auf Grund dieses Schreibens wurde ein entsprechendes Fachgutachten eingeholt (siehe 1.3 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 Spänedeporie (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

Zum Planverfahren gem. § 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 Rat der Stadt Tangermünde hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Stendal, Stellungnahme vom 29.07.93

Entsprechend der Geschäftsordnung des Landratsamtes Stendal ist o.g. B-Plan in der 21. Planungskonferenz am 01.07.1993 vorgestellt und beraten worden.

Nach Vorlage und Auswertung der Stellungnahmen der beteiligten Ämter gebe ich Ihnen zu den dargelegten Planungszielen folgende Hinweise bzw. habe ich folgende Bedenken:

Das Bauordnungs- und Planungsamt weist im Zusammenhang mit der Planung des Industriegebietes im nördlichen Teil von Tangermünde auf den § 1 Abs. 5 BauGB hin, in dem es heißt, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bevor eine extensive Erweiterung des Industriegebietes erfolgt, sollten vorrangig die vorhandenen gewerblichen bzw. industriellen Flächen zur Umnutzung herangezogen werden.

Die Ausweisung des Industriegebietes nord-östlich der Arneburger Straße stimmt nicht mit der Planung im Flächennutzungsplan überein, der FNP wäre also nachträglich anzupassen.

Die angegebene Löschwasserversorgung ist ungenügend. Der benötigten Löschwassermenge von 192 m³/h über eine Zeitdauer von 2 h stehen bei der Leitung DN 100 48 m³/h gegenüber. Die Leitungsführung ist darzustellen. (W 405, § 17 BauO (1)).

Die angegebene öffentliche Straßenführung östlicher Teil Elbeseite weist Mängel auf

- direkte Führung am Rohstofflager EPS
- direkte Führung am Hafenbecken
- südlicher Teil am Hafenbecken keine Wendemöglichkeit.

Bei noch durchzuführenden Grundstücksteilungen ist darauf zu achten, daß die Grundstücke in genügender Breite an einer öffentlichen Straße

liegen oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt besteht.
Bei den im ausgewiesenen Industriepark vorhandenen Wohnungen und der Gaststätte gebe ich zu bedenken, daß bei genehmigungspflichtigen Änderungen der Bestandsschutz wegfallen kann.

Trink- und abwasserseitige sowie Elektroerschließung sind nicht nachgewiesen.

Die Leitungsführung ist darzustellen. (BauO §§ 40, 41).

Die dauernde Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung ist nicht nachgewiesen. (BauO § 41) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen sind auszuweisen (BauO § 80).

Beschluß:

Auf die Löschwasserversorgung und die gesicherte Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird geändert.

Leitungsführungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sofern sie nicht innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen und es sich nicht um Hausanschlußleitungen handelt.

Die Plandarstellungen werden beibehalten, bis auf die Industriegebietesausweisung zwischen Arneburger Straße und Deich. Dieser Bereich wird künftig als Grünfläche dargestellt. Hierfür wird eine vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde hat als Trägerin der Planungshoheit beschlossen, für das Gebiet des "Industrieparkes Tangermünde" eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung einzuleiten und deshalb den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt. Die Flächenausweisungen befinden sich überwiegend in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt. Die Stadt Tangermünde wird aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Nutzungsvorstellungen in einigen Teilbereichen ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einleiten.

Die Stadt weist darauf hin, daß es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Ausweisung eines bisher nicht vorhandenen Industriegebietes handelt, sondern in erster Linie um die Sanierung eines Altstandortes. Unter diesem Gesichtspunkt wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Es werden nur etwa 20 % der Industrieflächen neu ausgewiesen. Die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch den bestätigten Flächennutzungsplan der Stadt vorbereitet.

Der Flächenzuwachs ist in den heutigen betrieblichen Anforderungen begründet.

Der Hinweis auf die Wohnungen im Plangeltungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans ihre Absicht bekundet, im Norden Tangermündes industrielle und gewerbliche Nutzungen zu erhalten bzw. neu anzusiedeln. Dies wird durch den vorliegenden Bebauungsplan bestätigt. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander werden die Plandarstellungen beibehalten. Hinsichtlich des Bestandsschutzes wird die Begründung ergänzt.

Die Straßenführungen im Hafenbereich werden beibehalten. Die Stadt dokumentiert so ihre Absicht, den Hafen öffentlich zugänglich zu machen, sofern der Bedarf seitens der im Industriepark angesiedelten Betriebe besteht. Entsprechend der Nachfrage sind dann Hafenflächen zu erwerben bzw. freizuhalten.

Aus der Sicht der Regionalplanung ist der als Industriepark ausgewiesene Standort von über 100 ha zu groß angelegt. Die Durchsetzung der Ziele der Raumordnung zum sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist nicht gegeben. (Bundesgesetzblatt, Teil I vom 28.04.1993, § 2 Abs. 8)

Vor der flächenmäßigen Ausdehnung des Industriegebietes sind die vorhandenen und nicht mehr genutzten ehemaligen Industriebetriebe zu sanieren bzw. umzunutzen.

Die Varianten zur Veränderung der Trassenführung der B 188 mit Umfahrung bzw. Durchfahrung der Stadt Tangermünde einschließlich des Neubaus der Elbebrücke laut eingeleitetem ROV mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurden in der regionalen kreislichen Entwicklungskonzeption vom 24.06.1992 als Vorbehaltsflächen bestätigt. Alle weiteren Planungen haben sich dieser Planung anzupassen.

Eine Ausdehnung des Industriegebietes östlich der Arneburger Straße in Richtung Elbe wird grundsätzlich nicht befürwortet.

Beschluß:

Die räumliche Abgrenzung des Plangeltungsbereichs wird beibehalten. Die Industriegebietsfläche zwischen Arneburger Straße und Deich wird künftig als Grünfläche dargestellt. Hierfür wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Die Trassenführung der B 188 und die damit verbundenen Vorbehaltsflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Begründung:

Die Ausdehnung der Gebietsausweisungen innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich bis auf eine Ausnahme in Übereinstimmung mit den Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans. Ausgenommen war der Bereich zwischen Arneburger Straße und Deich. Hier wird jedoch die Darstellung des Industriegebiets zugunsten einer Grünflächenausweisung zurückgenommen, so daß nun auch in diesem Falle keine grundsätzlichen Abweichungen vom Flächennutzungsplan vorliegen.

Die Stadt Tangermünde weist darauf hin, daß es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Ausweisung eines bisher nicht vorhandenen Industriegebietes handelt, sondern um die Sanierung eines alten Industriestandortes. Die Stadt sieht sich hier in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung (Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, Artikel II, Abschnitt 3.3.1), wonach die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme vorrangig u.a. durch die Sanierung alter Industriestandorte einschließlich Beseitigung der vorhandenen Altlasten zu überwinden sind.

Eine bedarfsgerechte Ausweitung des Standortes widerspricht den o.g. Zielen nicht.

Das Plangebiet umfaßt ca. 107 Hektar ohne die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen. Darin sind enthalten ca. 21 Hektar Grund und Boden, die bisher nicht gewerblich/industriell, sondern vorrangig landwirtschaftlich genutzt wurden und auf denen zukünftig industrielle Bebauung möglich ist. Diese Fläche kann als realer Zuwachs bezeichnet werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits durch Rationalisierungsmaßnahmen weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden. Größere Flächen sind erforderlich, um die in Tangermünde und Umgebung vorhandenen qualifizierten Arbeitskräfte an den Ort zu binden bzw. für sie neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Stadt Tangermünde würde eine Trassenführung der B 188 nördlich des Plangeltungsbereichs begrüßen, da so eine verkehrsgünstige Erschließung des Industrieparks gewährleistet ist.

Auf die erforderlichen Vorbehaltsflächen wird in der Begründung hingewiesen. Da die Varianten für die Trassenführung nördlich der Plangrenze angesiedelt sind, sieht die Stadt keine Konflikte zwischen den Planungen für die Bundesstraße und dem vorliegenden Bebauungsplan.

Das Straßenverkehrsamt gibt zum vorliegenden B-Plan folgende Hinweise:

Für den ruhenden Verkehr ist ausreichend Parkraum zu schaffen. Die Verkehrszeichenplanung ist der Straßenverkehrsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Die Hauptzufahrten "Leimfabrik" und die Neuanbindung an die L II O 36 sind aus beiden Richtungen mit gesonderten Linksabbiegespuren zu errichten.

Die Haupteerschließungsstraßen sind beidseitig mit getrennten Rad- und Fußwegen zu versehen.

Beschluß:

Beim Straßenausbau werden Parkplätze in ausreichender Zahl sowie die Linksabbiegespuren berücksichtigt.

Rad- und Fußwege werden entsprechend dem erwarteten Verkehrsaufkommen dimensioniert.

Begründung:

Die durchgehende Ausbildung von beidseitigen, getrennten Rad- und Fußwegen wird als zu weitgehend abgelehnt. Die Anlage richtet sich nach dem zu erwartenden Aufkommen von Radfahrern und Fußgängern und deren Sicherheit im Straßenverkehr. So erachtet die Stadt bei der Anlage der Planstraßen einen einseitigen kombinierten Rad-/Fußweg als ausreichend. Hierbei wird der Radweg farblich abgesetzt. Bei der Neugestaltung der Arneburger Straße werden beidseitige Rad-/Fußwege aufgrund der Funktion der Straße als Zubringer von der Ortsumgehung für notwendig erachtet.

Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt die Umnutzung der vorhandenen Industriebrache im nördlichen Teil von Tangermünde.

Zum überwiegenden Teil wird schon versiegelte Fläche nachgenutzt. Der nordöstliche Teil ist eine ehemalige Obstplantage. In diesem Bereich sind Neuversiegelungen vorgesehen, die nach § 8 NatSchG LSA einen Eingriff darstellen, der auszugleichen ist.

Nach § 9 dürfen Eingriffe die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen. Deshalb sollten diese Gebiete erst genutzt werden. Es wäre denkbar, die Regenrückhaltebecken in dieses Gebiet zu legen und diese naturnah zu gestalten. Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wäre eine Anlage der Becken im nördlichen Bereich östlich der Straße günstig.

Sie sollten Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. Grünordnungsplanes sein, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Aussagen zur möglichen Begründung der ehemaligen Depo- nien hängen stark von den Auflagen der Behörde ab, die für die Schlie-

Bung zuständig ist und können erst danach getroffen werden.

Bei den Arbeiten ist die Baumschutzsatzung zu beachten. Außerdem ist die Obstallee an der L II O 36 nach § 25 NatSchG LSA geschützt. Die Ersatzmaßnahmen (nach § 13 NatSchG LSA) sind im landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. dem Grünordnungsplan detailliert darzustellen und in Umfang und Art mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich auf einem alten Schornstein ein Storchennest. Dieses ist nach § 31 des NatSchG LSA zu erhalten.

Beschluß:

Begleitend wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt. Das zwischen Arneburger Straße und Deich ausgewiesene Industriegebiet wird künftig als Grünfläche dargestellt. Es erfolgt hierzu eine Planänderung gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) Baugesetzbuch.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde erstellt begleitend zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan. Hierzu wird auf den derzeitigen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft eingegangen. Ferner werden die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt dargelegt.

Auf die Baumschutzsatzung, die geschützte Obstbaumallee sowie das Storchennest wird im Grünordnungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.

Die Stadt Tangermünde wird den Inhalt des Grünordnungsplans mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

Die Einbeziehung der Flächen der ehemaligen Obstplantage dient der Abrundung des Industrieparks und u.a. der Vorbehaltung von Flächen für Betriebsansiedlungen, wo aufgrund der Ansprüche Schwierigkeiten bei der Umnutzung bestehender Altanlagen auftreten würden. Die Erschließung der Fläche im ersten Bauabschnitt ergibt sich aus der Schaffung einer Straßenquerverbindung zwischen Arneburger Straße und Langensalzwedeler Weg. Eine Bebauung in diesem Bereich gibt zudem eine Anstoßwirkung bei der Besiedlung des Industrieparks.

Seitens der Unteren Wasser- und Abfallbehörde gibt es zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Hinweise:

1. Falls der Bebauungsplan für den "Industriepark Tangermünde" Grundlage für die Zulassung von nach § 4 ff BImSchG immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und gem. Nr. 1 der Anlage zu § 3 UVPG UVP-pflichtigen Projekten ist, so muß dieser gemäß § 2 III Nr. 3 Halbs. 1 UVPG einer UVP unterzogen werden.

2. Die Abwasserentsorgung soll durch eine Übergangskläranlage erfolgen. Die Standorte sollten im Bebauungsplan gekennzeichnet sein.
3. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist mit einer versiegelten Fläche von mehr als 80 ha zu rechnen. Hier sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, um den Versiegelungsgrad auf das unbedingte erforderliche Maß zu begrenzen. So wie die Befestigung für Parkflächen im Pkt. 7a des Erläuterungsberichtes beschrieben ist, könnten auch noch weitere Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden, damit die Niederschlagsentwässerung zumindest zu einem Teil durch Versickerung erfolgen kann. Die Grünstreifen an den Planstraßen sollten ebenfalls als Versickerungsfläche genutzt werden.
4. Die im Pkt. 10 beschriebene Anlage von zwei Versickerungsflächen entspricht den Forderungen nach Entsorgung der Niederschläge am Anfallsort. Die Flächen sollten am tiefsten Geländepunkt angeordnet werden, damit das Wasser im freien Gefälle zulaufen kann. Die Schaffung von Versickerungsflächen setzt einen ausreichend versickerungsfähigen Untergrund voraus.
5. Im Hinblick auf den Entwurf des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt wird darauf hingewiesen, daß an Gewässern 2. Ordnung Randstreifen von 5 m freigehalten werden sollen. Vorfluter sollten im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Veränderungen an den Gräben (Erweiterung, Vertiefung, Kreuzungen, Verrohrungen) sind genehmigungspflichtig.
6. Im Bereich der Fläche des "Industrieparkes" befinden sich folgende als Altlastverdachtsflächen (Standorte) erfaßte Objekte:
 - Betriebsgelände Dekor-Span
 - 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 Spänedeporie (Gebäude Dekor-Span) zu beachten. Es ist zu empfehlen, daß zu bebauende Flächen im Zuge der Planung eine Begutachtung hinsichtlich bestehender Bodenbelastungen/Grundwasserbelastungen erfahren, auf deren Grundlage in Abhängigkeit der künftigen Nutzung die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in die Planung einbezogen werden.
7. Bei der Beplanung der Fläche zwischen Arneburger Straße und Deich sind die Hinweise und Forderungen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg zu berücksichtigen.
8. Die beigelegten allgemeinen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Beschluß:

Die Altlastverdachtsflächen und der Verlauf der Vorflutgräben werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Verminderung des Versiegelungsgrades aufgezeigt.

Der Standort der Übergangskläranlage wird in der Begründung dargelegt.

Die allgemeinen Hinweise der Unteren Wasser- und Abfallbehörde werden in die Begründung übernommen.

Das Industriegebiet zwischen Deich und Arneburger Straße wird künftig als Grünfläche dargestellt. Hierfür wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) i.V.m.

§ 3 (3) BauGB durchgeführt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt zum o.g. B-Plan folgende Hinweise:

Auf dem ehemaligen Gelände der Leimfabrik befindet sich die weitgehend in seiner ursprünglichen Bauart erhaltene erste Produktionsstätte der Leimfabrik.

Im Rahmen der Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Halle wurde dieses Gebäude als schutz- und erhaltungswürdig im Sinne der Denkmalpflege eingestuft. Ebenfalls sind die noch genutzten Backsteinbauten zu erhalten.

(Westlich gelegen zur Arneburger Straße)

Eine abschließende Stellungnahme vom Landesamt Halle liegt noch nicht vor.

Auch das archäologische Amt ist unbedingt zu beteiligen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dann nachgereicht.

Da auf diesem Gelände mit Bodenfunden zu rechnen ist, sind folgende Auflagen zu beachten:

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

Gemäß § 9 (3) des Gesetzes sind neu entdeckte 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 zu ermöglichen.

Nach § 5 (2) des Gesetzes können Bodenfunde auch unserem Landesamt oder den von uns dazu autorisierten Personen gemeldet werden (Altmarkisches 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.

Beschluß:

Auf die Auflagen des Denkmalschutzgesetzes und die Schutzwürdigkeit von Gebäuden der Leimfabrik erfolgen Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

In der Begründung wird auf die mögliche Denkmaleigenschaft der Leimfabrik verwiesen. Eine Kennzeichnung einzelner Gebäude oder Bereiche kann derzeit nicht erfolgen, da keine verbindliche Festlegung eines Baudenkmals erfolgt ist.

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes werden folgende Hinweise gegeben:

Das Trinkwasserangebot in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiet hat den Bestimmungen der VO über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe vom 05.12.1990 zu entsprechen. Deshalb sind nach der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen die hygienischen Vorschriften der Trinkwasserordnung wie Spülen, Desinfizieren, Spülen einzuhalten sowie Trinkwasseruntersuchungen von einem zugelassenen Labor durchführen zu lassen.

Die Wasserbefunde sind dem Gesundheitsamt Stendal zur Kenntnis zu geben, damit die Freigabe der neuen Leitungsabschnitte erfolgen kann.

Bei der Erneuerung bzw. Neuverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes mit anderen Rohrleitungen zuzulassen.

Abwässer sind zu behandeln und schadlos abzuleiten. Dem direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnbereich gilt besondere Beachtung.

Belästigungen der Anwohner durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Gerüche, Licht, Wärmestrahlen und ähnlichen Erscheinungen sind auszuschließen. Im Interesse der Gesundheit der Anwohner empfehle ich deshalb dringend, in relevanten Bereichen statt eines eingeschränkten Industriegebietes ein Gewerbegebiet mit nichtstörenden Gewerben einzuordnen (Beachtung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990).

Kritisch bemerkt werden muß, daß durch das Fehlen einer Übersichtskarte und von Straßenbezeichnungen auf dem Bebauungsplan eine konkrete Beurteilung nicht möglich war. Ferner wurde durch den Planer nicht ausgewiesen, ob sich Wohnbebauung innerhalb des Planungsbereiches befindet, so daß diesbezüglich keine Forderungen erhoben werden können.

Beschluß:

Auf die Trink- und Abwassersituationen erfolgen Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan.

Teilbereiche des Bebauungsplans werden durch das Schalltechnische Gutachten hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt.

Eine Übersichtskarte wird ergänzt.

Begründung:

Zur besseren Orientierung und Einordnung des Plangeltungsbereichs in das Stadtgebiet wird eine Übersichtskarte dem Bebauungsplan hinzugefügt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander werden Teile des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen eingeschränkt. Aufgrund der vorherrschenden Gemengelage können die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nicht uneingeschränkt durchgesetzt werden.

Aus der Sicht des Hoch- und Tiefbauamtes ergeben sich folgende Hinweise:

Das Planungsgebiet erstreckt sich beidseitig der L II O 36 von Tangermünde in Richtung Hämerten. Diese Straße geht mit Verkündung des Landesstraßengesetzes als Kreisstraße in die Baulast des Landkreises Stendal über.

Zu Punkt 12 der textlichen Festsetzungen ist zu bemerken, daß für Landes- und Kreisstraßen des Landesstraßengesetz gilt.

Die Querschnittsgestaltung der Erschließungsstraßen im Industriegebiet sollte bezogen auf die Verkehrsarten angegeben werden.

Für den Straßenabschnitt der L II O 36 innerhalb des Industrieparkes sollte eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 20,0 Metern freigehalten werden, damit die Funktion als Zubringerstraße zur zukünftigen Ortsumgehung Tangermünde der B 188 Berücksichtigung findet.

Die Knotenpunktausbildung für die straßenseitige Anbindung des Industrieparkes an die L II O 36 ist entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen-RAST-K vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob die Straßenanbindung in südlicher Richtung verlegt werden kann, um eine weitere Verlängerung der Ortsdurchfahrt zu vermeiden.

Beschluß:

Hinsichtlich des zuständigen Straßenbaulastträgers wird die Begründung ergänzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird bezüglich der Gesetzesgrundlage korrigiert.

Die Plandarstellungen der Straßen werden beibehalten.

Begründung:

Die Anregung, die Arneburger Straße durchgehend 20 m breit auszuweisen, kann aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse und Gebäude nicht durchgesetzt werden.

Als Straßenverkehrsfläche wird das vorhandene Straßenflurstück ausgewiesen. Bei der Neugestaltung der Arneburger Straße wird die Stadt darauf achten, daß der Verkehrsfluß nicht beeinträchtigt wird und eine gefahrlose Nutzung der Straße für Radfahrer und Fußgänger gegeben ist.

Die Knotenpunktbildung wird entsprechend gültigen Richtlinien ausgeführt. Hierfür wird die Stadt mit dem zuständigen Straßenbaulastträger eine Kreuzungsvereinbarung abschließen.

Hierin wird die genaue Lage und Gestaltung der Kreuzung geregelt. Die Stadt ist Eigentümerin des Flurstücks 228/20, über das die Planstraße verläuft. Sollte diese aufgrund eines ungünstigen Verlaufs der neuen Umgehungsstraße leicht verschwenkt werden müssen, um die Mindestabstände zwischen zwei Knotenpunkten einzuhalten, wird die Kreuzungsvereinbarung hierüber eine Regelung enthalten.

Die Stadt Tangermünde weist jedoch darauf hin, daß die Planstraße mit ihrem dargestellten Verschwenken nach Süden bereits darauf ausgerichtet wurde, einerseits möglichst große Aufstellängen zur B 188 und eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsgrenze zu erzielen und andererseits eine wirtschaftliche Erschließung und Parzellierung des Industrieparks zuzulassen.

Die Stadt Tangermünde wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Norden anstreben, da durch die Bebauung der Flächen im Industriepark die bebaute Ortslage nach Norden erweitert wird.

Landesamt für Denkmalpflege, Halle, Stellungnahme vom 22.07.93

Nach unserer gemeinsamen Besichtigung vor Ort geben wir auf Ihr Schreiben vom 08.06.1993 folgende Stellungnahme:

Wir befürworten die Erschließung des nördlichen Industriegebietes Tangermünde als Industriepark grundsätzlich.

Besonders hinweisen möchten wir darauf, daß die bauliche Anlage der ersten Leimfabrik noch auf ihre Denkmaleigenschaft geprüft wird von unseren Inventarisatoren. Die Höhenentwicklung der Bebauung sollte so

festgelegt werden, daß die charakteristische Gesamtsilhouette der Stadt Tangermünde keinen Schaden nehmen kann.

Darüber hinaus gibt es keine weiteren Bedenken aus denkmalfachlicher Sicht zu diesem Vorhaben.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Auf die Denkmaleigenschaft der Leimfabrik erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Das zwischen Arneburger Straße und Deich ausgewiesene Industriegebiet wird künftig als Grünfläche dargestellt. Es erfolgt hierzu eine Planänderung gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) Baugesetzbuch.

Begründung:

In der Begründung wird auf die mögliche Denkmaleigenschaft der Leimfabrik verwiesen.

Eine Kennzeichnung einzelner Gebäude oder Bereich kann derzeit nicht erfolgen, da keine verbindliche Festlegung eines Baudenkmals erfolgt ist.

Die bestehenden Gebäude im Industriepark gehören seit Jahrzehnten zum Stadtbild und prägen die Elbsilhouette Tangermündes mit.

Auf eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, um bei der Ansiedlung neuer Betriebe möglichst flexibel reagieren zu können. Die Stadt Tangermünde geht davon aus, daß § 16 (3) Ziff. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hier nicht greift, weil das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Industrieanlagen gehören seit langem zum Bild der Stadt. Außerdem kann bei Neuansiedlungen aufgrund der modernen Produktionstechniken davon ausgegangen werden, daß sich Gebäude eher in die Fläche als in die Höhe entwickeln. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen und eine Empfehlung zur Höhenbegrenzung gegeben.

Durch eine Planänderung im östlichen Teil des Geltungsbereiches rücken die Industriegebietsflächen weiter von der Elbe ab, so daß Gebäude hier im Rahmen der Gesamtsilhouette nicht im Vordergrund stehen.

**Staatl. Amt für Umweltschutz, Abt. Wasserbau und Gewässerschutz,
Magdeburg, Stellungnahme vom 31.08.93**

Es werden keine Belange erkannt, die zu Einwendungen zum Vorhaben Anlaß geben und verändernde Wirkung auf die Planung hätten.

Hinweis

1. Die auf dem Übersichtsblatt eingetragenen Grundwassermaßstellen 34370049 und 34370043 sind Bestandteil des gewässerkundlichen

Landesdienstes.

Eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung dieser Meßstellen ist nicht zulässig.

Sollte eine Umverlegung der Meßstelle nicht zu umgehen sein, darf dieses nur in Abstimmung mit dem STAU Magdeburg erfolgen.

2. Im o.g. Bebauungsplan befinden sich keine Fließgewässer I. Ordnung. Bei der weiteren Planung sollte darauf geachtet werden, daß eine Bebauung nicht in unmittelbarer Nähe der Elbböschung bzw. des Deichfußes erfolgt. Zwischen Deich und der Straße Tangermünde-Hämerten ist mit Qualmwasser zu rechnen.

Beschluß:

Die Grundwassermeßstellen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sofern sie innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen. Auf die Meßstellen und das Qualmwasser wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Das Industriegebiet zwischen Deich und Arneburger Straße wird künftig als Grünfläche dargestellt. Hierfür wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Deutsche Reichsbahn, Stellungnahme vom 05.08.93

Durch die Stadtverwaltung Tangermünde wurden wir von der Bekanntmachung des o.g. B-Planes unterrichtet und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Wir teilen Ihnen mit, daß unser Schreiben In 2.222 vom 08.07.93 an die Stadtverwaltung Tangermünde noch Gültigkeit besitzt.

Einen Abdruck dieses Schreibens fügen wir als Anlage bei.

Stellungnahme der Deutschen Reichsbahn vom 08.07.1993

Nach Überprüfung Ihrer eingereichten Unterlagen zum B-Plan "Industriepark-Tangermünde" teilen wir Ihnen mit, daß wir keine Einwände dazu haben.

Das Gebiet (ehemaliges Werksgelände der Span- und Faserplattenwerke Tangermünde) hat keine Berührungspunkte mit der Deutschen Reichsbahn.

Angaben zum vorhandenen Anschlußgleis bitten wir vom Betreiber anzufordern.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der Angaben zum Anschlußgleis.

MAWAG mbH, Magdeburg, Stellungnahme vom 12.08.93

Wir haben Ihren Antrag zur Bearbeitung an den Wasserverband Landkreis Stendal/Osterburg Leiter Herr Jung 39576 Stendal, Hinter Mühle Telefon 03931 4052 weitergeleitet.

Sie erhalten von dort eine abschließende Antwort.

Wir bitten Sie, dieses Schreiben als Zwischenbescheid zu betrachten.

Der angesprochene Wasserverband Stendal/
Osterburg ist für Planungen in der Stadt Tangermünde nicht zuständig.

Straßenbauamt Stendal, Stellungnahme vom 13.08.93

Auf der Grundlage der uns zugesandten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Das o.g. Planvorhaben erstreckt sich rechts- und linksseitig der LII 36 aus Richtung Lindenstraße (Abzweig B 188 in Tangermünde) in Richtung Hämerten, als Straße unserer Baulast.
2. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf unserer Straße sind zu gewährleisten.
3. Der verkehrstechnischen Erschließung des westlich der LII 36 gelegenen Industriegebietes wird nicht - wie im Bebauungsplan dargestellt - zugestimmt. Die Anbindung ist in südliche Richtung zu verschieben und im Bereich der bestehenden Zufahrt (ca. 150,00 m nördlich der Ortsdurchfahrtsgrenze) vorzusehen.
4. In die Knotenausbildung ist die Anbindung des östlich der LII 36 geplanten Industriegebietes mit einzubeziehen.

Aus Richtung Tangermünde und Hämerten sind Linksabbiegespuren vorzusehen.

5. Die Anbindungen an die Straße unserer Baulast sind rechtsbündig vorzunehmen und so zu gestalten, daß sie dem zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht werden.

6. Auf der Grundlage des beigegeführten Merkblattes sind dem Straßenbauamt Stendal, Dezernat 3, die notwendigen Unterlagen zur Ausbildung des Knotenpunktes zu übergeben.
7. Folgemaßnahmen aus verkehrlicher Sicht (u.a. Abbiegespuren, Ampelregelung, Geh- und Radwege von der Ortsdurchfahrtsgrenze bis zu den Anbindungen der Industriegebiete usw.) sowie Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u.a. Straßenlärm der Straße unserer Baulast) sind durch die Stadtverwaltung Tangermünde bzw. den Bauherren vorzusehen und zu finanzieren.
8. Alle Veränderungen im Bereich der Straße unserer Baulast (auch Nutzungsänderungen) sind im SBA Stendal gesondert zu beantragen.
9. Dem Straßenbauamt dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.
10. Für zu errichtende bauliche Anlagen außerhalb der Ortslage ist gemäß Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt § 24 ein Mindestabstand von 20,00 m (Bauverbotszone) vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
11. Von seiten des Straßenbauamtes Stendal wird zur Zeit die Ortsumgehung Tangermünde im Zuge der B 188 geplant. Eine Linienbestätigung liegt noch nicht vor.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine Aussage zum Ausführungszeitraum gegeben werden.

Mit der Inbetriebnahme der Ortsumgehung Tangermünde wird sich der derzeitige Charakter der L110 36 als ortsverbindende Straße um die Funktion der Zubringerstraße zur neuen B 188 erweitern.

Nach Bestätigung des Bebauungsplanes bitten wir, analog Abs. 38.2 Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), um Zustellung einer beglaubigten Ausfertigung, in der unsere Festlegungen eingearbeitet sind, für unsere Akten.

Beschluß:

Die Darstellung der Straßenführung wird beibehalten.

Begründung:

Die Einmündung der nördlichen Planstraße in die L110 36 ist rd. 370 m vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entfernt. Dieser Abstand wird von der Stadt Tangermünde als ausreichend angesehen, wenn die Ortsumgehung im Zuge der B 188

nördlich des Plangeltungsbereiches verlaufen wird, zumal der Mindestabstand zwischen zwei Knotenpunkten nach RAL-K-1 (Tabelle 1) nur 315 m beträgt.

Die Stadt Tangermünde wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Norden anstreben, da durch die Bebauung der Flächen im Industriepark die bebaute Ortslage nach Norden erweitert wird. Ferner wird über die Gestaltung des Knotenpunktes Planstraße/LIIO 36 mit Abbiegespuren gewährleistet, daß die erforderlichen Aufstelllängen und der zügige Verkehrsfluß auf der Arneburger Straße als Zubringer zur Ortsumgehung gesichert bleiben.

Die Stadt Tangermünde wird mit dem zuständigen Straßenbaulastträger eine Kreuzungsvereinbarung abschließen.

Hierin wird die genaue Lage und Gestaltung der Kreuzung geregelt.

Die Stadt ist Eigentümerin des Flurstücks 228/20, über das die Planstraße verläuft. Sollte diese aufgrund eines ungünstigen Verlaufs der neuen Umgehungsstraße leicht verschwenkt werden müssen, um die Mindestabstände zwischen zwei Knotenpunkten einzuhalten, wird die Kreuzungsvereinbarung hierüber eine Regelung enthalten.

Die Stadt Tangermünde weist jedoch darauf hin, daß die Planstraße mit ihrem dargestellten Verschwenkungen nach Süden bereits darauf ausgerichtet wurde, einerseits möglichst große Aufstelllängen zur B 188 und eine Nähe zur Ortsdurchfahrtsgrenze zu erzielen und anderseits eine wirtschaftliche Erschließung und Parzellierung des Industrieparks zuzulassen.

Katasteramt Stendal, Stellungnahme vom 10.08.93

Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwendete Planunterlage muß allerdings die Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58) erfüllen.

Um diese zu gewährleisten, muß die Planunterlage durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt werden.

Bei Beginn der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Vermessungspunkte des Lagefestpunktfeldes, die sich an der östlichen Seite der Arneburger Straße befinden, nicht zerstört werden.

Beschluß:

Auf das Lagefestpunktfeld wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die Stadt Tangermünde beauftragt einen urkundenberechtigten bzw. öffentlich bestellten Vermesser mit der Erstellung einer Planunterlage.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde wird sich mit einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, dem Katasteramt Stendal sowie dem Dezernat Kataster- und Vermessungswesen im Regierungspräsidium Magdeburg in Verbindung setzen, um die Verfahrensweise abzusprechen. Nach Abstimmung mit allen Beteiligten wird die Stadt den Bebauungsplan auf einer vorläufigen Kartengrundlage zur Genehmigung einreichen. Sobald eine Umringvermessung vorliegt, wird der Bebauungsplan auf diese neue Planunterlage übertragen und mit dem Übereinstimmungsvermerk versehen dem Regierungspräsidium eingereicht.

EVM Magdeburg, Stellungnahme vom 08.09.93

Beiliegend erhalten Sie einen Ausschnitt aus Ihrem Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde".

In diesem Plan ist der gewünschte Standort für ein geplantes Umspannungswerk der Energieversorgung Magdeburg eingetragen. Mit dem Bau des Umspannwerkes wird jedoch nicht vor 1996 begonnen.

Wir bitten bei der Vergabe der Gewerbeflächen diesen Standortwunsch entsprechen.

Beschluß:

Die Stadt wird bei der Erschließung der angesprochenen Industriefläche die Standortwünsche der EVM berücksichtigen.

Wasser- und Schiffsahrtsamt, Magdeburg, Stellungnahme vom 18.08.93

Durch den Bebauungsplan werden Belange der Wasser- und Schiffsahrtsverwaltung des Bundes (WSV) nicht eingeschränkt.

Hinweisen möchte ich, daß der ehemalige Zuckerhafen lediglich als Wasserfläche ausgewiesen wurde. Ein geringer Teil des Einfahrtsbereiches dieses Hafens ist Eigentum der WSV.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Der Bebauungsplan stellt die von der Stadt Tangermünde angestrebten Flächennutzungen dar, unabhängig von der Eigentumsverhältnissen. Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplans, auch im Hafenbereich, wird sich die Stadt mit allen betroffenen Grundstückseigentümern in Verbindung setzen.

Stellungnahme vom 11.08.93

Hiermit bestätige ich den Eingang Ihres o.g. Schreibens.
Eine Stellungnahme zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" ist Ihnen mit Schreiben vom 18.08.93 zugegangen. Diese Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Beschluß:

Die Stellungnahme des Wasser- und Schiffsamtes Magdeburg vom 18.08.93 wurde unter Punkt 27 dieser textlichen Auswertung bereits abgewogen.

Abfallentsorgungsgesellschaft, Stendal, Stellungnahme vom 06.09.93

Die ALS Abfallentsorgungsgesellschaft mbH ist im Auftrag der entsorgungspflichtigen Körperschaft im Landkreis Stendal gemäß Abfallgesetzgebung verantwortlich für die Entsorgung und Endlagerung von Siedlungsabfällen. Sie organisiert und überwacht im Rahmen der 3. 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) AbfG-LSA um Kleinmengen im Sinne des § 1 Abs. 2 AbfBestV handelt.

Ihr Planverfahren gemäß BauGB

(Punkt 1.3/6 "Ver-/Entsorgung" in der Begründung zum Vorhaben)

1. Raumordnung

In den Unterlagen zur Raumordnung sind übersichtlich anzumerken:

- Überblick der Abfallerzeuger, Restabfall, Abfallcharakter
- Grundsätzliche Lösung der Getrenntsammlung, Verwertung, Abfallagerung und Entsorgung
- Der Bezug ist herzustellen zur Abfallgesetzgebung

2. Planfestsetzung

In den Unterlagen zu einem Planfeststellungsverfahren sind konkret darzustellen:

- Abfallerzeuger (Firma, Sitz, Produktions-/Gewerbespezifika)
- Abfallarten, Zuordnung zum Abfallschlüssel (Positivkatalog)
- Strategie der Abfallvermeidung und -verminderung (Getrenntsammlung, Klassifizierung in Wirtschaftsgut, Wertstoff und Restabfall zur Behandlung vor Endlagerung)
- Einschätzung der Art und Menge des Siedlungsabfalls (Hausmüll/haus-

müllähnlicher Gewerbeabfall) sowie der Reststoffe, die wie Siedlungsabfall abgelagert werden können

- Einschätzung der Art und Menge Sonder- und Problemabfall
- Entsorgungswegenachweis
- Bezugnahme auf Abfallgesetzgebung - insbesondere auf die Abfallgesetze des Bundes, des Landes Sachsen-Anhalt sowie der 3. AVwV zum Abfallgesetz (Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen).

Beschluß:

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

Begründung:

Bei dem vorliegenden Planverfahren handelt es sich um ein Bauleitplanverfahren der Stadt Tangermünde und nicht um ein Raumordnungs- oder Planfeststellungsverfahren. Betriebe, die sich innerhalb des Plangeltungsbereiches ansiedeln, werden der ALS Abfallentsorgungsgesellschaft die erforderlichen Informationen zur jeweiligen Abfallsituation zukommen lassen.

Staatliches Forstamt Tangerhütte, Stellungnahme vom 06.09.93

Hiermit möchten wir die Gelegenheit wahrnehmen, um unsere Stellungnahme zum Industriepark Tangermünde abzugeben.

In der Gebietsplanung zum Industriepark sind Flächen mit eingebunden, die treuhänderisch verwaltet und im Wirtschaftsbereich des Staatlichen Forstamtes Tangerhütte liegen.

Hier handelt es sich um folgende Flächen:

Gemarkung Tangermünde Flur 5

Parzelle	475/3	teilweise	2,94 ha
	475/4	ganz	0,30 ha
	488/236	ganz	0,30 ha
	486	Weg	<u>0,10 ha</u>
Summe:			3,64 ha
			=====

Durch den Industriepark sind die Waldflächen als Grünflächen vorgesehen, somit wird die Bewirtschaftung eingeschränkt. Desweiteren ist der Ausbau des Weges, Parzelle 486, beabsichtigt. Gegen diese Maßnahmen würden wir uns nicht generell stellen.

Wir möchten jedoch auf einige wichtige Maßnahmen hinweisen. Da der Ausbau des Wegenetzes um das Waldgebiet vorgesehen ist, kann es zur Gefährdung des

Baumbestandes kommen. Die ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Sollten sich diesbezüglich Schwierigkeiten ergeben, ist mit dem Forstamt Rücksprache zu führen, um geeignete Maßnahmen durchzuführen.

Der Querweg, Parzelle 486, ist als Zufahrtsweg zum Industriepark vorgesehen. Da das Nutzungsrecht in Gemeindeeigentum übergehen wird, ist mit der zuständigen Treuhandanstalt zu verhandeln.

Von seiten des Forstamtes beantragen wir hierfür eine Ersatzfläche zur Erstaufforstung in der Gemarkung Tangermünde.

Beschluß:

Im Bereich der o.g. Flurstücke werden die Plandarstellungen beibehalten. Hinsichtlich einer Ersatzfläche zur Erstaufforstung wird sich die Stadt mit dem Staatlichen Forstamt in Verbindung setzen.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde ist bestrebt, bei der Erschließung des Industrieparks den vorhandenen Bestand an Großbäumen nach Möglichkeit zu erhalten. Da der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, sind als Ausgleichsmaßnahme Grünfläche festgesetzt. Die vorgesehene Bepflanzung dieser Flächen ist in einem landschaftspflegerischen Begleitplan näher dargelegt. Sollten bei der Erstellung der Erschließungsanlagen Grünbestände entfernt werden müssen, werden hierfür Ausgleichspflanzungen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen vorgenommen.

Für den Kauf von Flächen für Erschließungsstraßen wird sich die Stadt Tangermünde mit den Grundstückseigentümern bzw. der Treuhandanstalt in Verbindung setzen.

Stadt Stendal, Stellungnahme vom 24.08.93

Zu dem Bebauungsplanentwurf wird aus Sicht der Stadt Stendal folgende Stellungnahme abgegeben.

Laut Regionaler Entwicklungskonzeption des Landkreises Stendal ist Tangermünde als Grundzentrum bestimmt.

Der Geltungsbereich, wonach in diesem Bebauungsplanentwurf ein Industriegebiet festgesetzt ist, umfaßt ca. 100 ha. (Diese Plangebietsgröße ist nur grob ermittelt, da in den Planunterlagen keine Angaben zur Größenordnung (Flächenbilanz) erfolgt.)

Die Stadt Tangermünde weist eine gefestigte Bevölkerungsstruktur von 12.500 Einwohnern auf. Gemessen an der Funktion (Grundzentrum) läuft diese Planung jeglichen raumordnerische wie auch städtebaulichen Zielvorgaben zuwider.

Im Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02. Juni 1992 ist folgendes festgelegt:

"... Die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme sind vorrangig zu überwinden durch:

... - Sanierung alter Industriestandorte einschließlich Beseitigung der vorhandenen Altlasten sowie bedarfsgerechte Ausweisung neuer Standorte für Gewerbe und Industrie."

Der Bedarf einer 100 ha großen Industriegebietsausweisung, bei einer 12.500 Einwohner zählenden Gemeinde, in 10 km Abstand zu einem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums, ist nicht begründet. Grundsätze der raumordnerisch bedingten Verhältnismäßigkeit werden nicht gewahrt.

Sofern die Plangebietsgröße im Nachhinein nicht im erheblichen Maße reduziert werden sollte, behält sich die Stadt Stendal hiergegen rechtliche Schritte vor.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Nur das Industriegebiet zwischen Deich und Arneburger Straße wird zukünftig als Grünfläche ausgewiesen. Hierfür wird eine vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Begründung:

Die Ausdehnung der Gebietsausweisungen innerhalb des Plangeltungsbereichs findet sich bis auf eine Ausnahme in Übereinstimmung mit den Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans. Ausgenommen war der Bereich zwischen Arneburger Straße und Deich. Hier wird jedoch die Darstellung des Industriegebietes zugunsten einer Grünflächenausweisung zurückgenommen, so daß nun auch in diesem Falle keine grundsätzlichen Abweichungen vom Flächennutzungsplan vorliegen. Die Stadt Tangermünde weist darauf hin, daß es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Ausweisung eines bisher nicht vorhandenen Industriegebietes handelt, sondern um die Sanierung eines alten Industriestandortes. Die Stadt sieht sich hier in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung (Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992, Artikel II, Abschnitt 3.3.1), wonach die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme vorrangig u.a. durch die Sanierung alter Industriestandorte einschließlich Beseitigung der vorhandenen Altlasten zu überwinden sind.

Eine bedarfsgerechte Ausweitung des Standortes widerspricht den o.g. Zielen nicht.

Das Plangebiet umfaßt ca. 107 Hektar ohne die beiden bereits vorhandenen öffentlichen Straßen. Darin sind ca. 21 Hektar Grund und Boden enthalten, die bisher nicht gewerblich/industriell, sondern vorrangig landwirtschaftlich genutzt wurden und auf denen zukünftig industrielle Bebauung möglich ist. Diese Fläche kann als realer Zuwachs bezeichnet werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits durch Rationalisierungsmaßnahmen weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden. Größere Flächen sind erforderlich, um die in Tangermünde und Umgebung vorhandenen qualifizierten Arbeitskräfte an den Ort zu binden bzw. für sie neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Demgegenüber stehen ca. 12 Hektar, die vorher industriell genutzt wurden und nunmehr als Ausgleichsgrünflächen gekennzeichnet sind. Weiterhin werden ca. 5 Hektar gemäß einer Abstimmung mit dem Landratsamt durch eine vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) i.V.m.

§ 3 (3) BauGB zu Grünflächen erklärt.

Das gesamte zusätzlich geschaffene öffentliche Straßensystem zur Erschließung des Industrieparkes beträgt nochmals ca. 4,5 Hektar, so daß von einem realen Abzug von ca. 21,5 Hektar gesprochen werden muß. In diese Rechnung nicht eingegangen, ist die noch nicht vollständig absehbare, aber zwingend vorgeschriebene Begrünung auf den zukünftigen Einzelparzellen.

Die Stadt Tangermünde geht davon aus, daß durch die Schaffung des Industrieparkes Tangermünde keine Vergrößerung der durch die Industrie nutzbaren Nettogrundstücksflächen zu verzeichnen ist, dieses Projekt sich in Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan befindet und es sich vorrangig um die Sanierung eines alten Industriestandortes handelt.

VEMIG, Tangermünde, Stellungnahme vom 29.07.93

Mit Schreiben vom 22.07.1993 erhielten wir von Ihnen den Bebauungsplan für den "Industriepark Nord Tangermünde".

Nach Durchsicht der Unterlagen stellten wir fest, daß die Grenze des Industriegebietes die an der Liegenschaft 3086/315 vorbeiführt, den geplanten Umbau des ehemaligen Reha-Gebäudes zu einem Hotel in das Industriegebiet einschließt.

Der Umbau des Reha-Gebäudes zu einem Hotel soll helfen, die Bettenkapazitäten für die Stadt Tangermünde weiter zu erhöhen (ca. 58 Betten) und bei der umfassenden Rekonstruktion des bestehenden Hotels "Villa Altmark" sollen die Gäste dann problemlos in dem neuen Objekt untergebracht werden können.

Da im Süden und Südwesten des Planungsgeltungsbereiches einige Flächen als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen sind, stellen wir den Antrag, die ausgewiesene Grenzziehung unter Berücksichtigung des o.g. Hotelumbaus neu zu prüfen bzw. die Umnutzung des bestehenden Gebäudes als Hotel entsprechend zu genehmigen.

Die im Umfeld des Reha-Gebäudes liegenden Objekte werden von uns als Gewerbe- bzw. Lagerobjekte genutzt.

Der Umnutzungs- bzw. Bauantrag wird durch das Architekturbüro Jensen erarbeitet und geht in den nächsten Tagen dem Bauamt der Stadt Tangermünde zu.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Das Flurstück 3086/315, Flur 5, wird vom Satzungsbeschluß und vom Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans ausgenommen.

Begründung:

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist eine Hotelnutzung im Gewerbe- bzw. im Industriegebiet nicht oder nur ausnahmsweise zulässig. Das zur Rede stehende Grundstück liegt in einem eingeschränkten Industriegebiet.

Es ist nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens von Tages- und Nachtschallpegeln auszugehen, die den Schutzansprüchen eines Hotels widersprechen; es können zusätzlich Geruchsbelästigungen auftreten.

Die Stadt Tangermünde sieht jedoch den Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten, besonders in der räumlichen Nähe zum Industriepark. Um den vorliegenden Bebauungsplan nicht durch eine Änderung zeitlich zu verzögern, wird das Flurstück 3086/315 vom Satzungsbeschluß ausgenommen. In einem gesonderten Bauleitplanverfahren wird die Stadt das angesprochene Flurstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel darstellen. Dabei wird über textliche Festsetzungen zu regeln sein, daß der Immissionsschutzanspruch des Hotels durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 zu erfolgen hat, um die benachbarten Industriegebiete nicht über die Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens hinaus einzuschränken.

DEMIG, Tangermünde, Stellungnahme vom 11.08.93

Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 19.07.1993 müssen wir nach nochmaliger Überprüfung des Bebauungsplanes "Industriepark Nord Tangermünde" weitergehenden Widerspruch zur Einbeziehung unserer Gesamtliegenschaften in das Industriegebiet einlegen. Unser Unternehmen ist zweckmäßigerweise als Gewerbebetrieb einzustufen.

Die Ansiedlung im beabsichtigten Industriepark Nord wirft Fragen auf, die sich im Hinblick auf unsere jetzige und perspektivische Firmenkonzption, Nutzung der Gebäude und Flächen aus unserer Sicht nicht eindeutig beantworten lassen. Diese Unklarheiten bzw. Unsicherheiten wollen wir vermeiden und fordern Sie hiermit auf folgende Liegenschaften der Firma DEMIG mbH aus dem Bebauungsplan des Industriegebietes Nord auszugrenzen (siehe Anlage):

Flurstücke 2977/355 (ehem. OGEMA, TEKUSA u. Grenztruppen)

2978/355

355/4

355/19

355/19

355/6

355/14
355/16
355/1
3118/315
3119/315 (FAA)
3086/315 (ehem. Faserplatte)
728/322
105/315
3103/313

Über das Ergebnis bzw. Ihren Standpunkt erbitten wir Rückinformation.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird nicht verändert.
Das Flurstück 3086/315, Flur 5, wird vom Satzungsbeschluß und vom Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans ausgenommen.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde hat als Trägerin der Planungshoheit gem. § 1 (3) und § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" aufzustellen, um für diesen Bereich eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung einzuleiten. Es besteht kein Rechtsanspruch der Grundeigentümer, von einem Bebauungsplan erfaßt bzw. nicht erfaßt zu werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen einen ausreichenden Spielraum für die Ansiedlung von Betrieben trotz der Einschränkungen, die sich im südlichen Teilbereich aufgrund des Schalltechnischen Gutachtens ergeben. Durch die Ausnahme des Flurstücks 3086/315 ermöglicht die Stadt Tangermünde die von der VEMIG geplante Hotelnutzung, da in der räumlichen Nähe zum Industriepark der Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten für dort Beschäftigte gesehen wird. In einem weiteren Bauleitplanverfahren wird die Stadt auf den angesprochenen Flurstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel ausweisen.

Stellungnahme vom 23.09.93

In Ergänzung unserer bereits vorliegenden Schreiben und unseres persönlichen Gespräches vom 22.09.1993 übermitteln wir hiermit nochmals unseren Standpunkt zur Einbeziehung der Liegenschaften der Firmen VEMIG und Sturm in den geplanten Industriepark Nord Tangermünde. Wir betonen wiederholt, daß aus unserer Sicht die Grenzen für den Industriepark unter Ausklammerung unserer Liegenschaften neu festzulegen sind (siehe Anlage).

Die zukünftige Nutzung vorhandener Gebäude wie z.B. das ehemalige Kulturhaus Faserplatte, die Reha-Unterkunft Faserplatte, das jetzige FAA-

Gebäude, das Werkstattgebäude Zuckerfabrik, das Wohnhaus Zuckerfabrik und Bürogebäude mit ausgebauten Wohnungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Abhängigkeit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in der Region und der des Unternehmens nicht exakt bestimmbar.

Als mittelständiges Unternehmen benötigen wir unter diesem Aspekt entsprechende Optionen für die zukünftige Nutzung unabhängig von Einschränkungen, die sich aus der Lage in einem Industriegebiet ergeben.

Weiterhin bitten wir, wie besprochen, um die Bekanntgabe der zu erwartenden Kosten für die weitere Erschließung in unserem Einzugsgebiet und um aktuelle Werte der Bodenpreise aus der gültigen Bodenrichtwerttabelle für die Stadt Tangermünde.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Das Flurstück 3086/315, Flur 5, wird vom Satzungsbeschluß und vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde hat als Trägerin der Planungshoheit gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB beschlossen, um für diesen Bereich eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung einzuleiten. Es besteht von den Grundeigentümern kein Rechtsanspruch, von einem Bebauungsplan erfaßt bzw. nicht erfaßt zu werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen einen ausreichenden Spielraum für Betriebsansiedlungen. Es wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens zu Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen auch in Teilen des VEMIG-Geländes aufgrund der vorhandenen Gemengelage erforderlich, um im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die direkten Nachbarschaft von Wohnungen und Gewerbebetrieben zu regeln.

Hinsichtlich der zu erwartenden Erschließungskosten und der Bodenrichtwerttabelle wird sich die Stadt Tangermünde mit der VEMIG in Verbindung setzen.

Durch die Ausnahme des Flurstücks 3086/315 ermöglicht die Stadt Tangermünde die von der VEMIG geplante Hotelnutzung, da in der räumlichen Nähe zum Industriepark der Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten für dort Beschäftigte gesehen wird. In einem weiteren Bauleitplanverfahren wird die Stadt auf den angesprochenen Flurstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel ausweisen.

H. Bauer, Tangermünde, Stellungnahme vom 20.09.93

Gegen die derzeit ausgelegten Bebauungspläne für den Industriepark Tangermünde erhebe ich als Betroffener keinen Einspruch.

Doch möchte ich darauf hinweisen, daß mein uneingeschränktes Nutzungsrecht für mein Grundstück, Hinter den Tannen 8, Tangermünde, Flur 5,

Flurstück 490/257, erhalten bleibt und mir keinerlei bauliche Zwänge auferlegt werden.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Das genannte Flurstück ist im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Das Grundstück steht jedoch unter Bestandsschutz, d.h. die derzeitigen Nutzungen können uneingeschränkt fortgesetzt werden. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen kann jedoch der Bestandsschutz wegfallen.

Ferner ist auf dem Grundstück aufgrund der benachbarten Industrienutzungen mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen, auch nach den Einschränkungen der Betriebe durch ein Schalltechnisches Gutachten. Nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander sieht die Stadt Tangermünde eventuell auftretende Schallimmissionen als hinnehmbar an.

Magdeburger Agrarbedarf, Schönebeck, Stellungnahme vom 23.09.93

Auf Grund der sich für unseren Liquidator als gesetzlicher Vertreter der Magdeburger Agrarbedarf GmbH i.L., ergebenden Kurzfristigkeit, müssen wir um terminlichen Aufschub für Bedenken und Anregungen bzw. Zustimmung bis 15. Oktober bitten.

Vorab möchten wir jedoch bereits an dieser Stelle in Hinblick eines Bestandsschutzes darauf verweisen, daß unser Unternehmen in Tangermünde, Langensalzwedler Weg, ein den gesetzlichen Forderungen entsprechend zugelassenes Agrochemikalienlager unterhält und dabei Handel (sowohl Groß- als auch Einzelhandel) unter anderem mit gewerblichen Endverbrauchern betreibt.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die angesprochenen Nutzungen (Agrochemikalienlager, Einzelhandel) unterliegen dem Bestandsschutz, sofern keine genehmigungspflichtigen Änderungen erfolgen.

Stellungnahmen, die bis zu der Stadtverordnetenversammlung, in der der Satzungsbeschluß gefaßt wird, eingehen, werden in der Abwägung berücksichtigt.

Tangermünder Kraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 24.09.93

Unter Bezug auf unsere Anzeige vom 07.09.93 über die Bedenken gemäß Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Industriepark Tangermünde-Nord nehmen wir folgende Präzisierung vor:

Mit der Ansiedlung der Tangermünder Kraftwerk GmbH ging diese davon aus, den Auftrag zur Versorgung des Industrie- und Stadtgebietes mit Energie und Wärme zu erfüllen und daß es im Interesse der Stadt liegt, diese geschaffenen Erzeugerkapazitäten optimal zu nutzen.

Da die vorhandenen Abnahmestrukturen ausgebaut werden sollen, beabsichtigt die Tangermünder Kraftwerk GmbH eine weitere Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben auf den ihr dafür zur Verfügung stehenden Flächen.

Mit Bezug auf die im Bebauungsplan (Ziffer 11 der textlichen Festsetzung) vorgesehenen Begrünung der Deponie möchten wir unsere Absicht erklären, diese ebenfalls zur Bebauung vorzusehen bzw. einer umweltfreundlichen Recycling-Nutzung oder einer anderen geeigneten Industrie zuzuführen. Wir bitten um die Prüfung der Möglichkeit, das Deponiegelände in das GI-Gebiet mit einzubeziehen.

Wir bitten weiterhin um die Erläuterung der Vorstellungen hinsichtlich der Trassenführung der öffentlichen Straße zum Hafengelände, gegen die wir aus unserer Sicht im Prinzip nichts einzuwenden hätten. Es ist jedoch nicht ersichtlich, inwieweit hier die Vorstellungen des Unternehmens bezüglich Industrieansiedlung berücksichtigt werden und die Bereitschaft der GEPEE zu der Bereitstellung von Flächen für öffentliche Straßen und der Mitbenutzung des Hafens besteht.

In diesem Zusammenhang erlauben wir uns darauf hinzuweisen, daß das hierfür in Frage kommende Gelände Eigentum der Tangermünder Kraftwerk GmbH ist und vor Rücknahme unserer Bedenken in jedem Falle eine Abstimmung hinsichtlich der Nutzung des Hafengeländes durch Dritte erfolgen muß.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn unser Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung, auch unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Arbeitsplätzen, finden könnte.

Wir sind gern zu weiteren Gesprächen zwecks Harmonisierung der Vorstellungen des Unternehmens und des öffentlichen Interesses bereit.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt begrüßt die Ansiedlung weiterer Betriebe auf den Grundstücken der Tangermünder Kraftwerke GmbH.

Die Deponie ist nach den Darstellungen des Bebauungsplans als Grünfläche ausgewiesen. Dies geschieht, um im Zuge von Flächenversiegelungen hier Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu können. Ferner bietet eine Deponiefläche aufgrund ihrer Bodenzusammensetzung keinen gesicherten Baugrund für Gewerbebetriebe. Auch würde eine ggf. langfristig erforderlich werdende Deponiesanierung durch eine Bebauung erschwert.

Mit der Straßenführung im Hafenbereich unterstreicht die Stadt ihre Absicht, den Hafenbereich allen Betrieben im Industriepark zugänglich zu machen. Wenn eine Nachfrage nach der Umschlagmöglichkeit Schiff/Straße besteht, wird die Stadt Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Schaffung einer Hafenzufahrt führen.

Leimfabrik Tangermünde GmbH, Tangermünde, Stellungnahme vom 27.09.93

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes möchte ich bezüglich des Straßenverlaufs auf dem Gelände der Leimfabrik Tangermünde GmbH i.K. einige Bedenken äußern.

Im Verlauf der Gespräche zum Industriepark wurde seitens der Leimfabrik auf eine mögliche Straßenführung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bausubstanz hingearbeitet.

In diesem Zusammenhang muß ich aber darauf verweisen, daß über die z.Z. zum Abriß anstehende Bausubstanz hinausgehend, auch im Rahmen der Neuerschließung einem weiteren Abriß aus heutiger Sicht nicht zugestimmt werden kann.

Wir können nur einer Straßenführung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, bzw. entsprechend früherer Absprachen zustimmen.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die geplante Straßenführung auf dem Betriebsgelände der Leimfabrik ist zwischen der Stadt Tangermünde und der Leimfabrik abgestimmt worden. Es ist sichergestellt, daß bei der Neuerschließung keine erhaltenswerte Bausubstanz abgebrochen wird. Aufgetretene Unklarheiten hierüber können aus dem bisherigen Maßstab des Bebauungsplanes (M 1 : 2.000) resultieren.

Die Genehmigungsunterlagen werden im Maßstab 1 : 1.000 erstellt, da so die Plandarstellungen klarer erkennbar sind.

Standaler Tief- und Hochbau GmbH, Stendal, Stellungnahme vom 28.09.93

Wie bereits am 24.09.93 dem Bürgermeister, Herrn Dr. Opitz, mitgeteilt, ist es für uns kompliziert, anhand des Entwurfes des Bebauungsplanes für den Industriepark Tangermünde ohne Kenntnis von Detailunterlagen eine Stellungnahme abzugeben.

Wir verweisen insgesamt auf die komplizierte Situation dahingehend hin, daß der Bereich, der uns tangiert, d. h. der Langensalzwedler Weg, erst im 3. Bauabschnitt bearbeitet werden soll, das bedeutet für uns, daß eventuelle Maßnahmen unsererseits erst nach Vorliegen der Gesamtkonzeption bzw. der Gesamtprojektierungsunterlagen realisiert werden können, da die Angaben, wie Höhen u.ä. bis dahin noch ungeklärt sind.

Die Stellungnahmen im einzelnen:

- zum Straßenbereich
Wir haben in mehreren Beratungen schon darauf hingewiesen, daß wir den vorliegenden Plan der Straßenführung für ungünstig erachten, da die Zufahrt in dieser Form zu unserem Grundstück, Langensalzwedler Weg 1, siehe Ablichtung, mit schwerer Technik in dieser Form nicht gewährleistet ist, da Tieflader z. B. einen größeren Kurvenradius, als im Augenblick zu erkennen, benötigen.

Es ergibt sich auch die Frage, wie soll der Straßenausbau erfolgen und in welchem Zeitraum, da ja unsere Überlegungen hier mit einfließen müssen.

- Zur Problematik der Ver- und Entsorgung weisen wir ebenfalls auf die in den Beratungen gemachten Ausführungen hin, daß das Gesamtprojekt für die Ent- und Versorgung einschl. der sich daraus resultierenden Maßnahmen kurzfristig erarbeitet werden muß, um konkrete Aussagen für die jeweiligen Anlieger zu haben. Für uns bedeutet das, es muß kurzfristig klar sein, in welcher Richtung die Entsorgung erfolgen soll, da das jetzige Provisorium für die Dauer nicht mehr den Anforderungen entspricht.

Weiterhin weisen wir daraufhin, daß die Problematik der Wasserversorgung ebenfalls überdacht werden müßte, da im Augenblick der anstehende Wasserdruck bzw. die anstehende Wassermenge als zu gering betrachtet werden muß.

Hier ist, wie auch schon in den Beratungen angesprochen, die Problematik der Zuleitung zum gesamten Gebiet kurzfristig zu klären, um auch für die jetzt vorhandenen Betriebe schon eine Lösung zu schaffen.

- Zur Problematik Brandschutz verweisen wir auf die vorher gemachten Ausführungen zur Wasserproblematik. Hier sollte gleichzeitig noch

überprüft werden, inwieweit die alten Elbewasserleitungen genutzt werden können. Diese Problematik müßte ebenfalls kurzfristig geklärt werden, um für vorhandene Betriebe eine Lösung zu schaffen.

Insgesamt können wir sagen, daß wir gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwände haben, geben aber zu bedenken, daß unabhängig von den Bauabschnitten kurzfristig das Gesamtkonzept fertig sein muß einschließlich der damit verbundenen Projektunterlagen, um für die in dem Bereich bereits existierenden Betriebe eine Grundlage zu schaffen, ihre eigenen Baumaßnahmen entsprechend in das Gesamtkonzept einzubringen.

Wir hoffen, daß wir mit unseren Hinweisen und Anregungen dazu beitragen, daß dieser Gesamtkomplex kurzfristig zu einer vernünftigen Lösung geführt werden kann.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde geht davon aus, daß durch die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Straßen eine Erschließung aller Baugebiete möglich ist. Darüber hinausgehende Erschließungen aufgrund von kleinteiligeren Parzellierungen sind privatrechtlich zu regeln.

Der zeitliche Ablauf der straßenseitigen Erschließungsmaßnahmen sowie der Neuordnung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zeitfolge legt die Stadt Tangermünde in Zusammenarbeit mit einem Fachingenieurbüro fest. Hierbei sind u.a. die vorangige Erschließung von Bauflächen gemäß der Nachfrage und die Aufrechterhaltung des Durchgangsverkehrs während der Erschließungsarbeiten ausschlaggebend für die Einteilung der Bauabschnitte.

Holzbaucenter GmbH, Tangermünde, Stellungnahme vom 29.09.93

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 13.09.1993 möchte ich die von mir bereits im Rahmen der Beratungen der Planungskommission auch mit Schreiben vom 08.02.1993 an die Stadt Tangermünde als auch an das Straßenbauamt Stendal geäußerten Bedenken erneuern.

Als Anlieger des Langensalzwedeler Weges mit dem Verkaufskomplex Mobau - Baumarkt - Baustoffhandel - und Aldi stellen sich hinsichtlich der Planung des Industriegebietes Nord folgende Schwerpunkte dar, die ich hier noch einmal erläutern möchte.

1. Zur Erhöhung der Attraktivität der bereits vorhandenen Verkaufseinrichtungen am Langensalzwedeler Weg als auch der noch vorhande-

nen noch bebaubaren Grundstücke ist die Realisierung des Ausbaues des Langensalzwedeler Weges einschließlich der Be- und Entwässerung als auch der Herstellung eines Geh- und Fahrradweges zur Erreichung der Verkaufseinrichtungen in die 1. Bauphase mit aufzunehmen. Die Realisierung im Rahmen einer 3. Phase wäre für die Erhaltung dieses Standortes nicht zuträglich.

Da es zu den Verkaufseinrichtungen einen regen Fußgänger- und Fahrradverkehr gibt, ist die Einbeziehung dieses Straßenbereiches - den 1. Bauabschnitt - von entscheidender Bedeutung. Hinzu kommt, daß die Fa. Aldi eine Standorterweiterung durch Neubau einer Aldi-kaufhalle als auch die Ansiedlung weiterer Verkaufseinrichtungen, wie Getränkegroßmarkt und weitere plant.

Somit wären die vorhandenen als auch die neu zu errichtenden Einrichtungen ordnungsgemäß zu ver- und entsorgen.

2. Weiterhin gibt es seit Jahren intensive Verhandlungen mit dem Landratsamt. Bereich Umwelt, als auch der Gewässeraufsicht zur Regulierung des Vorfluters am Langensalzwedeler Weg, welcher schon zum heutigen Zeitpunkt den Vorschriften und Richtlinien zur Entsorgung des vorhandenen Komplexes nicht entspricht und unbedingt sanierungsbedürftig sind. Schon jetzt werden die Fäkalien des Gewerbekomplexes nicht abgeführt, sondern versickern im Vorfluter.

Somit ist in diesem Zusammenhang eine sofortige Lösung dieser Situation in die Planung mit einzubeziehen.

3. Gebe ich erneut zu bedenken und bitte in die Konzeption einzuarbeiten, daß eine Konzentration des Verkehrs über die Arneburger Straße als einzige nordöstliche Abführung und Zuführung des Verkehrs zur Umgehungsstraße zur Überlastung führen würde und die gleichberechtigte Einbeziehung des Langensalzwedeler Weges als Anbindung zur Umgehungsstraße zu einer zukünftigen Entlastung und Verteilung des Verkehrs beitragen könnte.

Damit würde die Attraktivität auch das als Mischgebiet ausgeschriebenen Geländes westlich des Langensalzwedeler Weges aber auch der Grundstücke östlich des Langensalzwedeler Weges erheblich steigen und die Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen damit günstiger gestaltet werden als würde man den Langensalzwedeler Weg lediglich als Zufahrt zum Industriepark Nord ausgestalten.

Auch durch die jetzt vorgenommene Entscheidung des Heizkraftwerkes, die Zufahrt Arneburger Straße nicht als Zufahrt für den Industriekomplex Nord nutzen zu lassen, ergibt sich eine weitere Notwendigkeit, den Langensalzwedeler Weg für die Zufahrt zum Industriekomplex Nord sofort zu nutzen und damit den Ausbau nicht erst mit dem 3. Bauabschnitt vorzunehmen.

4. Mit dem Ausbau des Langensalzwedeler Weges sollten in das Projekt, ähnlich wie im Bereich der Arneburger Straße, die Zufahrten zu den jetzigen Komplexen eingearbeitet werden und für künftige Ansiedlungen entsprechend einer geplanten Aufteilung der Gelände- flächen sowohl östlich als auch westlich des Weges von vornherein mit geplant werden.

Da ich diese Hinweise in der Beratung mehrfach dargelegt und wiederholt habe, gehe ich davon aus, daß eine Einarbeitung vorgenommen wurde, welche ich Sie bitte, jedoch unter Kontrolle aus Erfahrung schwieriger ist als die frühzeitige Einflußnahmen.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Der angesprochene Gewerbekomplex befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Gleichwohl werden die genannten Verkaufseinrichtungen von der Umsetzung der geplanten Erschließungsmaßnahmen profitieren.

Der zeitliche Ablauf der straßenseitigen Erschließungsmaßnahmen sowie der Neuordnung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Zeitfolge legt die Stadt Tangermünde in Zusammenarbeit mit einem Fachingenieurbüro fest. Hierbei sind u.a. die vorangige Erschließung von Bauflächen gemäß der Nachfrage und die Aufrechterhaltung des Durchgangsverkehrs während der Erschließungsarbeiten ausschlaggebend für die Einteilung der Bauabschnitte.

Landkreis Stendal, Stellungnahme vom 22.09.93

Die dem Landratsamt Stendal zugesandten Unterlagen zum überarbeiteten Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" hinsichtlich der veränderten Flächendarstellung nordöstlich der Arneburger Straße werden zur Kenntnis genommen.

Die am 07.09.1993 in der Beratung (Stadtverwaltung Tangermünde, Raum 22; 13.00 - 15.00 Uhr) gemeinsam erörterten übrigen Hinweise und Anregungen der Stellungnahme des Landratsamtes Stendal vom 29.07.1993 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Beschluß:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Stendal vom 29.07.93 wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratung vom 07.09.93 gemeinsam mit den anderen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen abgewogen.

Die Stadt Tangermünde geht davon aus, daß Bedenken gegen die Planänderung nach § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB nicht erhoben wurden.

Straßenbauamt Stendal, Stellungnahme vom 30.09.93

Zu Ihren uns ohne Datum zugesandten Unterlagen, die wir am 15.9.1993 erhielten, nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Der Änderung im o.g. Bebauungsplan wird seitens des Straßenbauamtes zugestimmt, wobei die Anbindung an die LIIO 36 aus Richtung Tangermünde in Richtung Storkau, als Straße unserer Baulast, in den geplanten Knoten des Industriegebietes westlich der LIIO 36 mit einzubeziehen ist.
2. Alle Veränderungen im Bereich der Straße unserer Baulast (auch Nutzungsänderungen) sind im SBA Stendal gesondert zu beantragen.
3. Dem Straßenbauamt dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Nach Bestätigung des Bebauungsplanes bitten wir, analog Abs. 38.2 Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), um Zustellung einer beglaubigten Ausfertigung, in der unsere Festlegung eingearbeitet sind, für unsere Akten.

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan zur Beachtung bei der Straßenausbauplanung.

Zuckerraffinerie, Tangermünde, Flurstück 35, Flur 6, Stellungnahme vom 20.09.93

Am 16. September 1993 erhielten wir von Ihnen folgende Unterlagen in der Reihenfolge des Briefinhaltes:

1. Schreiben ohne Briefkopf und ohne Datum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" Bauleitplanverfahren gem. § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB, unterzeichnet von Herrn BGM Dr. Opitz (Fotokopie)
2. Begründung ohne Briefkopf und ohne Datum, Stand 09/93, § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) BauGB, zum Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde", Stadt Tangermünde, Landkreis Stendal
3. Schreiben der Stadt Tangermünde - der Bürgermeister - mit Zeichen 80/dr. pa vom 13.09.1993 (ohne Empfängeradresse) an alle Eigentümer und Verfügungsberechtigte von Grundstücken, die sich im Bereich des Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" befinden, unterzeichnet von Herrn Dr. Opitz (Fotokopie)

4. Stadt Tangermünde "Industriepark Tangermünde" - Bebauungsplan § 13 (1) i.V.m. § 3 (3) Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt, Bohlweg 1, 3300 Braunschweig.

Dem Schreiben zu Ziff. 3 haben wir entnommen, daß der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Tangermünde bereits am 14. Juli 1993 auf der Grundlage der Kommunalverfassung § 26 (5) dem Entwurf des Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen hat. Bekanntmachungen dazu wurden gemäß Ihrem Schreiben am 19. Juli, 20. Juli und 29. Juli 1993 in der Tagespresse veröffentlicht. Einige Betroffene wurden mit Schreiben vom 22. Juli 1993 auf die Entwicklung aufmerksam gemacht.

Uns sind die Unterlagen erst am 16.09.1993 mit dem Bemerken zugegangen "Bis zum 27. September 1993 Bedenken und Anregungen vorzubringen". Soweit eine Stellungnahme bis zu dem vorgenannten Termin nicht eingeht, die Stadt Tangermünde Schweigen als Zustimmung betrachtet.

Zu den uns übersandten Unterlagen müssen wir Ihnen mitteilen, daß wir es als unangemessen ansehen, uns im nachhinein in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriepark Tangermünde" ohne angemessene Frist zur Prüfung und Stellungnahme einzubeziehen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf in der Vergangenheit geführte positive Gespräche mit Ihrem Bürgermeister, Herrn Dr. Opitz. Innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist sehen wir uns zu einer detaillierten Stellungnahme außerstande. Grundsätzlich und unter Bezugnahme auf das anhängige Verfahren zur Rückübertragung und späteren Nutzung der Grundstücke durch uns können wir mit dem Bebauungsplan nicht einverstanden sein.

Wir bitten diese, unsere Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und Ihren Akten beizufügen und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt Tangermünde hat als Trägerin der Planungshoheit gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan "Industriepark Tangermünde" aufzustellen, um für diesen Bereich eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung einzuleiten. Es besteht kein Rechtsanspruch der Grundeigentümer, von einem Bebauungsplan erfaßt bzw. nicht erfaßt zu werden.

Die einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens sind gem. Baugesetzbuch und Kommunalverfassung durchgeführt worden; die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung sind gem. Hauptsatzung öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Zuckerraffinerie wurde als Eigentümer angeschrieben, der von einer vereinfachten Änderung gem. § 13 (1) BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB betroffen wurde. Dieser Verfahrensschritt richtet sich nach dem Baugesetzbuch.

Das Anschreiben aller durch die vorliegende Bauleitplanung betroffenen Grundstückseigentümer, in dessen Zusammenhang die Zuckerraffinerie nochmals angeschrieben wurde, ist kein Bestandteil des Bauleitplanverfahren und somit als Entgegenkommen der Stadt Tangermünde zu werten.

Es ist Planungswille der Stadt, im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend industrielle Nutzungen zu festigen bzw. neu anzusiedeln. Diesen städtebaulichen Entwicklungsleitlinien haben sich spätere Nutzungen der Grundstücke unterzuordnen. Derzeitige Nutzungen genießen - solange keine genehmigungspflichtigen Änderungen erfolgen - Bestandsschutz.

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

2.1 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 ALLGEMEINEN 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

- Umlegung ¹⁾
- Grenzregelung ¹⁾
- Enteignung ²⁾

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.

¹⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

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

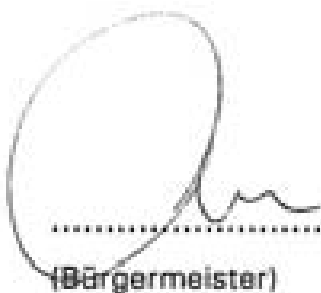
Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Tangermünde unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt. Bei der vorgesehenen wirtschaftspolitischen Bedeutung 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

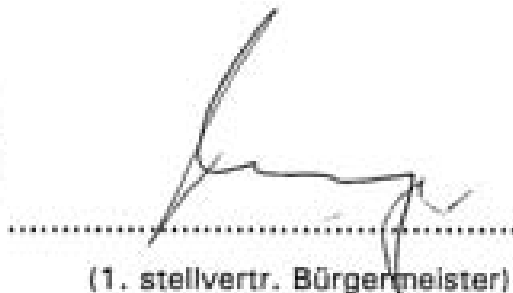
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 27.07.1993 bis 09.09.1993 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 20.10.1993 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Tangermünde als Begründung zum Bebauungsplan "INDUSTRIEPARK TANGERMÜNDE" beschlossen.

Tangermünde, den 30.11.1993.....



.....
(Bürgermeister)



.....
(1. stellvertr. Bürgermeister)