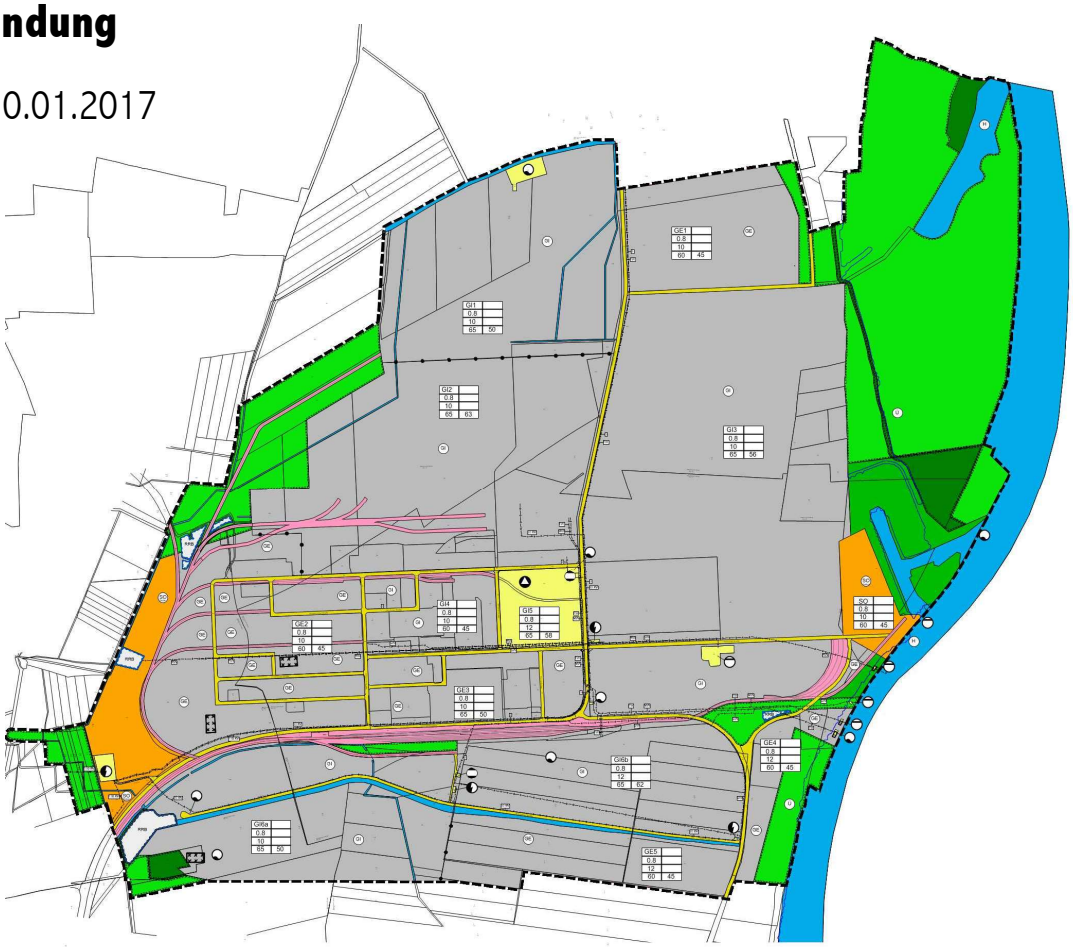
# Planungsverband
# Industrie- und Gewerbepark Altmark

6. Änderung des Bebauungsplans für den
Industrie-und Gewerbepark Altmark

Vorentwurf

## Begründung

Stand 10.01.2017



Auftraggeber:

Planungsverband
Industrie- und Gewerbepark Altmark
Breite Straße 15
39596 Arneburg

Aufragnehmer

Arbeitsgemeinschaft
**Westermann & Wallraf**

Wallraf & Partner, Buchenweg 3, 14547 Beelitz
Stephan Westermann, Stadt- & Landschaftsplaner
Elberfelder Straße 31, 10555 Berlin

# Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Planungsgegenstand** | **3** |
| 1.1 | Anlass und Zielstellung der Planung | 3 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Änderungen im Planteil | 4 |
| 1.4 | Verhältnis B-Plan-Verfahren zu nachfolgenden Genehmigungsverfahren | 5 |
| **2.** | **Planungsgrundlagen** | **6** |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2.2 | Aussagen und Festsetzungen der Raumordnung | 7 |
| 2.2.1 | Landesentwicklungsplan | 7 |
| 2.2.2 | Regionaler Entwicklungsplan | 8 |
| 2.2.3 | Flächennutzungsplan Arneburg | 8 |
| 2.2.4 | Landschaftspläne im Geltungsbereich des IGPA | 8 |
| **3.** | **Städtebauliche Situation** | **9** |
| 3.1 | Lage des Plangebietes | 9 |
| 3.1.1 | Raumplanerische Einordnung | 9 |
| 3.1.2 | Naturräumliche Einordnung | 9 |
| 3.2 | Städtebauliche Analyse der Bereich der 6. B-Plan-Änderung | 9 |
| 3.2.1 | Nutzungen, Bebauung und Erschließung | 9 |
| 3.2.2 | Bodendenkmale | 10 |
| 3.2.3 | Naturhaushalt und Umwelt | 11 |
| **4.** | **Erschließungen** | **14** |
| 4.1 | Verkehrserschließung | 14 |
| 4.1.1 | Straßen | 14 |
| 4.1.2 | Bahnanlagen | 15 |
| 4.1.3 | Hafenanlage | 15 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 4.2.1 | Wasserversorgung | 16 |
| 4.2.2 | Abwasserbeseitigung | 16 |
| **5.** | **Baugebiete** | **18** |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 5.1.1 | Allgemeine Festsetzungen | 18 |
| 5.1.2 | Industriegebiete | 19 |
| 5.1.3 | Gewerbegebiete | 20 |
| 5.1.4 | Sondergebiete | 21 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 21 |
| 5.3 | Bauweise | 22 |
| 5.4 | Baugestalterische Festsetzungen | 22 |
| **6.** | **Weitere Gegenstände der 6. B-Plan-Änderung** | **22** |
| **7.** | **Grünordnung** | **23** |
| **8.** | **Sonstige Hinweise** | **24** |
| **9.** | **Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans** | **24** |
| 9.1 | Auswirkungen auf die Stadtentwicklung | 24 |
| 9.2 | Auswirkungen auf die Umwelt | 24 |

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Zielstellung der Planung

Der Industrie- und Gewerbepark Altmark (IGPA) ist mit einer Fläche von rund 740 ha das größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet im Land Sachsen-Anhalt. Der IGPA erstreckt sich über die Gemarkungen der Stadt Arneburg und der Gemeinde Hohenberg-Krusemark (beide zugehörig zur Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Altmark“ wurde eine städtebaulich geordnete gewerbliche und industrielle Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan wurde am 30.11.2000 genehmigt und erfuhr bislang fünf Änderungen. Die bislang letzte 5. Änderung trat am 10.03.2013 in Kraft.

Im Zuge der nunmehr rechtswirksam gewordenen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arneburg wurden zahlreiche Festlegungen getroffen, welche den IGPA betreffen. Die Zielaussagen erwachsen aus dem Leitbild der Stadtentwicklung, im IGPA mit Vorrang technologisch innovative und ökologisch nachhaltige industrielle Nutzungen zu entwickeln und diese Absicht im Rahmen der Vorgaben der Landesentwicklungsplanung umzusetzen. Die Aussagen und Festlegungen beziehen sich sowohl auf die Flächendarstellung als auch auf konkrete Nutzungen bzw. Nutzungsausschlüsse, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind.

- Die Änderungen in der Flächendarstellung betreffen insbesondere die Dimensionierung des Sondergebiets Industriehafen, der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Verkehrsflächen.
- Müllverbrennung, industrielle Tierproduktion sowie großindustrielle Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen ohne Kraft-Wärme-Kopplung sollen im IGPA ausgeschlossen sein.

Zur baurechtlichen Umsetzung dieser Entwicklungsabsichten der Gemeinde sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Nutzungsausschlüsse zu formulieren, wenn Voraussetzungen für bestimmte Nutzungen nicht gegeben sind bzw. wenn die Konflikte mit bereits bestehenden Nutzungen oder in Bezug auf die Schutzgüter solche Nutzungen nicht zulassen.

Entsprechend der baurechtlichen Vorgaben sind die Festsetzungen im Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Altmark“ an die Aussagen und Flächendarstellungen der 4. Änderung des Flächennutzugsplans anzupassen. Aus diesem Anlass ist die 6. Änderung des Bebauungsplans beauftragt worden.

Des Weiteren waren Standorte und Darstellung von Versorgungsanlagen (Be- und Entwässerung) sowie Zweckmäßigkeit und Verlauf von Baulinien zu prüfen.

Mit Ausnahme der Zuordnung einer kleinen Teilfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 0,79 ha inmitten des IGPA zum umliegenden Industriegebiet führt keine der planerisch beabsichtigten Änderungen in der Flächendarstellung und festzusetzenden Nutzungsausschlüsse zu einer Vermehrung bzw. Ausweitung von Bauflächen zu Lasten von Grünflächen bzw. Schutzgebieten. Vielmehr erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen im Bereich des Sondergebiets Hafen und deren Umwandlung in Grünflächen, was die Funktionalität der anliegenden Schutzgebiete entlang der Elbe (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Biosphärenreservat) stärkt.

Daher kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umgrenzt:

- Im Osten vom Flusslauf der Elbe;
- im Nordosten nördlich des Stromhafens und des Wasserwerks ausschließlich der Ortslage Altenzaun (Gemarkung Altenzaun, Flur 1). Zur Abrundung des B-Plan-Gebietes ist im Norden die Fläche bis an das Flurstück 44/2 (Weg nach Altenzaun) in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Westseite des vorhandenen Weges;
- im Westen entlang der Wegführung westlich des Hinterfeldes bis zum Balsamgraben und weiter bis zur Abfahrt Klein Ellingen von der K 1063 unter Berücksichtigung der vorhandenen Gleisverlängerung (Gemarkung Arneburg, Flur 18 mit Gemarkung Ellingen, Flur 11);
- im Süden ca. 500 m südlich der Gleistrasse zum Bahnhof Niedergörne.

## 1.3 Änderungen im Planteil

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Altmark“ enthält Festsetzungen zu folgenden Planungsgegenständen (s. Beiplan auf Folgeseite):

Nr. 1: Festsetzung eines Nutzungsausschlusses für großindustrielle Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen ohne Kraft-Wärme-Kopplung auf allen Flächen, die nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Industriegebiete dargestellt sind (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 / § 9 Abs. 1 BauNVO). Diese Flächen haben eine Ausdehnung von 388,3 ha. Insbesondere soll verhindert werden, dass bauliche Nutzungen, die nicht in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Willen der Gemeinde entsprechend der Aussagen in der 4. Änderung des FNP Arneburg stehen, auf den bislang noch nicht entwickelten Flächen des IGPA entstehen.

Die Nutzungsausschlüsse gelten nicht für diejenigen Flächen im IGPA, die nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiete dargestellt sind, da diese Gebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen (Vgl. § 8 Abs. 1 BauNVO). Die beabsichtigten Nutzungsausschlüsse betreffen ausschließlich solche industriellen Nutzungen, die erhebliche Belastungen für die Schutzgüter Mensch und Natur mit sich bringen.

Nr. 2: Das Sondergebiet Industriehafen erfährt eine Flächenausweitung (Änderung 2a) im Westen zu Lasten des angrenzenden Industriegebiets und jeweils eine Flächenreduzierung im Norden, Osten und Süden zu Gunsten von Grünflächen (Änderungen 2c). Der Elbeinstich wurde entsprechend seiner tatsächlichen Ausformung nachrichtlich übernommen. (Änderung 2b)

Nr. 3: Die unmittelbar südlich an das Sondergebiet Industriehafen angrenzende Fläche wird von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewidmet.

Nr. 4: Das Industriegebiet südlich der Fläche für Abfallentsorgung, das von Sanner Straße, Havelberger Straße und Dalchauer Straße umschlossen ist, wird entsprechend seiner heutigen vorwiegenden Nutzung in Gewerbegebiet umgewidmet.

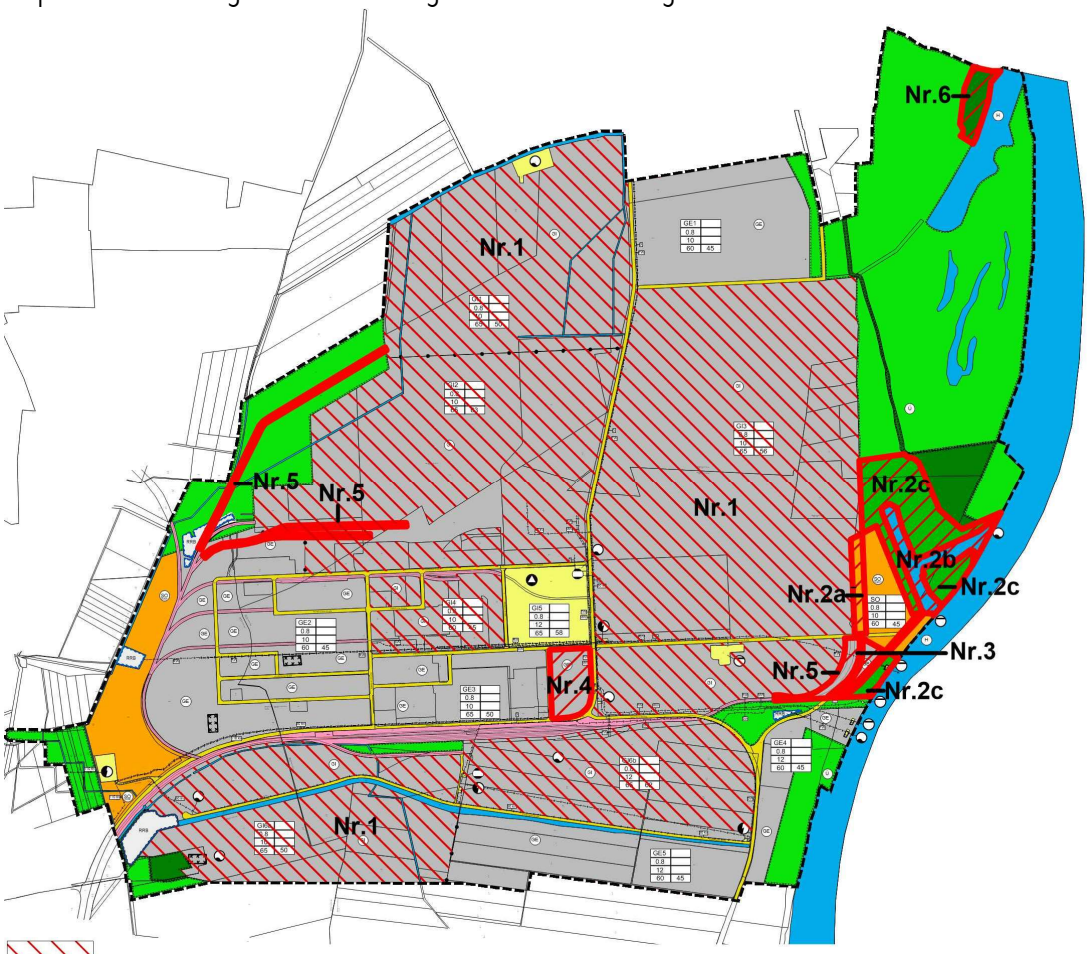
Nr. 5: Bahnanlagen sind nur noch dargestellt, wenn Sie sich in Trägerschaft der öffentlichen Hand befinden oder durch die öffentliche Hand entsprechend geplant sind.

Nr. 6: Im äußersten Nordosten des Plangebietes wird eine Grünfläche gemäß FNP (nachrichtliche Übernahme aus LEP LSA 2010 bzw. REP Altmark 2005) in Waldfläche umgewandelt.

Darüber hinaus werden die Wasseranlagen südlich der K 1070 mit Symbol am derzeitigen Standort dargestellt. Kontrafaktische Darstellungen von Wasseranlagen werden korrigiert.

Auf allen Flächen wurden die Baugrenzen entfernt, um die baulichen Voraussetzungen für Ansiedlungsinvestitionen zu verbessern. Nutzungskonflikte sind auszuschließen.

Beiplan 1: Darstellung der Planänderungsbereiche im Gesamtgebiet des IGPA




## 1.4 Verhältnis B-Plan-Verfahren zu nachfolgenden Genehmigungsverfahren

Der Bebauungsplan ersetzt nicht die Genehmigung von Vorhaben nach dem BImSchG oder der Landesbauordnung LBO. Er kann die Probleme nur soweit lösen, wie es nach Inhalt und Detaillierungsgrad eines Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Dies ergibt sich schon daraus, dass erst mit der später vorliegenden Genehmigungsplanung detaillierte Unterlagen vorliegen können, die für eine vertiefte Betrachtung im Genehmigungsverfahren erforderlich sind. Die Bauleitplanung kann daher bestimmte Problemlösungen auf nachfolgende Verwaltungsverfahren übertragen, soweit erkennbar ist, dass mögliche Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig sein werden. Für die Abwägung ist von Bedeutung, ob der Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Im Bebauungsplan kann von einer abschließenden Konfliktlösung insoweit Abstand genommen werden, dass die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Planverwirklichung sichergestellt sind. Erst wenn im Planungsstadium erkennbar ist, dass ein ungeklärter Interessenkonflikt sich auch im nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lässt, wäre die Grenze der Konfliktverlagerung überschritten.

Eine klare Grenzziehung zwischen den im Bebauungsplanverfahren abzuhandelnden Teilen und den auf das spätere immissionsschutzrechtliche Verfahren verlagerten Problembereichen ist unumgänglich. Der Bebauungsplan und der dazugehörigen Anlagen ist folgerichtig so aufgebaut, dass auf Grundlage der vorhandenen Daten mögliche grundsätzliche Planungshindernisse betrachtet und Lösungsvorschläge benannt werden. Weitergehende Belange und Anforderungen sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu lösen.

# 2. Planungsgrundlagen

## 2.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinden haben auf der Grundlage des Baugesetzbuches die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplans basiert insbesondere auf folgenden Rechtsgrundlagen:

**Europäische Gemeinschaft:**

- NATURA 2000 - Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie, gemäß der Veröffentlichung im Bundesanzeiger. Jahrgang 59. Nummer 196a. vom 19. Oktober 2007 bzw. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft L12 vom 15. Januar 2008.
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik - kurz: Europäische Wasserrahmenrichtlinie - veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft am 22.12.2000.

**Bundesgesetze / -verordnungen:**

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), BGBL. III 213-1-6.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2015 I 2490.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

**Landesgesetze / -verordnungen:**

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit dem 12.03.2011.
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes (GVBl. LSA S. 769) am 20. Dezember 2005.
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659).

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254).
- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610).

## 2.2 Aussagen und Festsetzungen der Raumordnung

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan

Der Industrie- und Gewerbepark Altmark ist gemäß Z 58 des LEP 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie-und Gewerbeflächen festgelegt. Er zählt zu einer Gruppe von Vorrangstandorten, die bereits im LEP 1999 ausgewiesen waren und die entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden sollen. In der Begründung zum LEP 2010 wird darauf hingewiesen, dass durch die Weiterentwicklung der bestehenden Vorrangstandorte eine Neuausweisung an anderer Stelle vermieden werden soll, um schädliche Raumwirkungen (Verkehr, Zersiedelung, Flächenneuinanspruchnahme) zu verhindern.

Die Vorhaltung dieser Standorte für die Ansiedlung von Industrie und (sonstigem) produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse. Sie sind räumlich wie planungsrechtlich zu sichern und sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen aufgrund des hohen Flächenverbrauchs grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen.

### 2.2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 referiert unter Punkt 5.5.1 die Festsetzung des LEP 1999, für die Planungsregion Altmark den IGPA als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen auszuweisen. Weitere Konkretisierungen erfolgten nicht. Eine Novelle des REP Altmark in Anpassung an den LEP 2010 steht noch aus.

Im Jahr 2013 trat die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" in Kraft. Die Ergänzung wurde seitdem zweimal geändert, zuletzt 2015. Das Plangebiet de IGPA ist nicht betroffen.

### 2.2.3 Flächennutzungsplan Arneburg

Im Jahr 2015 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arneburg rechtswirksam. In der Begründung wurden folgende Aussagen zur weiteren Entwicklung des IGPA getroffen:

- Die Stadt Arneburg strebt in Übereinstimmung mit ihrem Leitbild der Stadtentwicklung an, im IGPA ökologisch nachhaltige industrielle Nutzungen zu entwickeln. Diese Absicht ist im Rahmen der Vorgaben der Landesentwicklungsplanung umzusetzen.
- Vorrang sollen Ansiedlungen von innovativen Technologien und ökologisch fortgeschrittenen Produktionsverfahren mit hoher Wertschöpfung und gut bezahlten Arbeitsplätzen haben.
- Die energetische Perspektive des IGPA liegt in der Ansiedlung von Kapazitäten und Kompetenzen für die Energieerzeugung aus überwiegend erneuerbaren Energieträgern sowie für innovative Verfahren der Energiespeicherung, Energieumwandlung und Kraft-Wärme-Kopplung.
- Müllverbrennung, industrielle Tierproduktion sowie großindustrielle Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen ohne Kraft-Wärme-Kopplung sollen im IGPA ausgeschlossen sein.

Der Flächennutzungsplan verweist darauf, dass die baurechtliche Umsetzung der Entwicklungsabsicht der Gemeinde in Übereinstimmung mit den Regelungen des BauGB und der BauNVO durch die verbindliche Bauleitplanung vorzunehmen ist. Insbesondere sind Nutzungsausschlüsse zu prüfen, wenn Voraussetzungen für bestimmte Nutzungen nicht gegeben sind bzw. wenn die Konflikte mit bereits bestehenden Nutzungen oder in Bezug auf die Schutzgüter solche Nutzungen nicht zulassen.

Die unter Punkt 1.3 aufgeführten Planänderungen, die den Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans Industrie- und Gewerbepark Altmark bilden, resultieren mit Ausnahme der Anstriche Nr. 6 und Nr. 7 sämtlich aus den Festlegungen des Flächennutzungsplans.

### 2.2.4 Landschaftspläne im Geltungsbereich des IGPA

Im Jahr 1995 wurde ein gemeinsamer Landschaftsplan für das gesamte Gebiet der damaligen Verwaltungsgemeinschaft Arneburg-Krusemark erarbeitet, der auch das Plangebiet des IGPA abdeckt. Die Aussagen des Landschaftsplans basierten auf den Grundsätzen, Zielen und Festsetzungen der übergeordneten Raumplanung.

Der Landschaftsplan orientiert auf die Sanierung bzw. Entwicklung der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete. Dadurch sollen andere, noch nicht industrielle bzw. gewerblich überformte Flächen und insbesondere ökologisch wertvolle Landschaftsräume, von derartigen Nutzungen freigehalten werden. Der Industriestandort Niedergörne (Arneburg), der den heutigen IGPA beherbergt, wurde demzufolge als Industriestandort und Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Der Landschaftsplan ist noch vor dem B-Plan zum IGPA in Kraft getreten und seitdem nicht novelliert worden.

# 3. Städtebauliche Situation

## 3.1 Lage des Plangebietes

### 3.1.1 Raumplanerische Einordnung

Das Plangebiet von etwa 740 ha liegt im Land Sachsen-Anhalt, Planungsregion Altmark, Landkreis Stendal, Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Es befindet sich ca. 15 km nordöstlich von Stendal und ca. 5 km nördlich der Stadt Arneburg am Westufer der Elbe bei Kilometer 409 und liegt außerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Es ist umschlossen von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind im Norden Altenzaun (ca. 0,2 km) und Schwarzholz (ca. 2 km), im Westen Hohenberg-Krusemark (ca. 3 km), im Süden Klein Ellingen (ca. 0,5 km), Dalchau (ca. 0,5 km) und Arneburg (ca. 4 km) sowie östlich der Elbe Schönfeld und Scharlibbe (ca. 3,5 km).

Das Gebiet liegt dementsprechend im 1000 m - Wohnumfeld von 3 Ortslagen. Die Abstände zu den Ortslagen ändern sich durch die 6. Änderung des B-Plans nicht.

### 3.1.2 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet ist eingebettet in die Großlandschaft Norddeutsches Tiefland und befindet sich in der Landschaftseinheit 87500 Märkische Elbtalniederung, die den Charakter einer ackergeprägten offenen Kulturlandschaft trägt. Große Teile der Landschaft liegen innerhalb des Biosphärenreservates "Elbaue" und sind als FFH-Gebiet gemeldet. Dies gilt auch für den unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Uferbereich der Elbe.

Westlich angrenzend befindet sich das Kalbe-Stendaler Land (Altmark). Im Osten erstreckt sich entlang der Elbtalniederung das Ländchen im Elbe-Havel-Winkel.

## 3.2 Städtebauliche Analyse der Bereiche der 6. B-Plan-Änderung

### 3.2.1 Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Im Industriegebiet, für das ein Nutzungsausschluss festgesetzt wird, sind aktive Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um ein Zellstoffwerk (Mercer Holz Nord GmbH / Zellstoff Stendal GmbH), eine Papierfabrik (Delipapier GmbH) sowie weitere kleinere Betriebe im GI-Arial südlich der Goldbecker Straße zwischen Altenzauner Straße und Werbener Straße. Eine Teilfläche ist mit den baulichen Restbeständen einer ehemaligen Kernkraftanlage belegt, die nicht in Betrieb ging und später abgerissen wurde (ehemals KKW Stendal). Weitere Flächen liegen brach.

Das Sondergebiet Industriehafen beherbergt einen voll erschlossenen und funktionsfähigen Stromhafen. Stationäre hochbauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Industriegebiet südlich der Fläche für Abfallentsorgung (Flächenänderung Nr. 4), das nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet darzustellen ist, ist voll erschlossen und bebaut (Zurzeit 3 Gewerbegebäude). Verkehrsseitig wird die Fläche über die Havelberger Straße, die Sanner Straße und die Dalchauer Straße erschlossen. Südlich der Fläche liegen Gleisanlagen an.

Bei der Grünfläche im äußersten Nordosten des B-Plan-Gebietes (Flächenänderung Nr. 6) handelt es sich realiter um eine Waldfläche, die im rechtswirksamen FNP der Stadt Arneburg durch die nachrichtliche Übernahme der Flächendarstellung im LEP LSA 2010 bzw. REP Altmark 2005 vorgenommen wurde. Naturgemäß weist die fragliche Waldfläche keinerlei Bebauung auf.

Die vorhandene bauliche Nutzung der Bahnanlagen auf Industrie- und Gewerbeflächen beschränken sich auf Gleisanlagen sowie die dazugehörigen Anlagen der leitungsgebundenen und hochbaulichen technischen Infrastruktur.

Bei der Darstellung des Standorts der Wasseranlagen handelt es sich um eine Korrektur in Anpassung an die tatsächlich bestehende räumliche Nutzungssituation.

### 3.2.2 Bodendenkmale

Im Bereich der GI-Flächen, für die ein Nutzungsausschluss festgesetzt wird, wurden vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mehrere archäologische Bodendenkmale und Fundstellen ausgewiesen. Sie konzentrieren sich auf Standorte westlich des Industriehafens, auf das Gelände um den ehemaligen Kernreaktor und auf eine Fläche unmittelbar nördlich des Zellstoffwerks. Laut Aussage des Landesamts sollen archäologische Bodendenkmale in ihrem Bestand erhalten bleiben. Da der beabsichtigte Nutzungsausschluss auf jeden Fall keine zusätzlichen baulichen Eingriffe in den Boden bedeutet, können die diesbezüglichen Aussagen und Festsetzungen, die im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen wurden, unverändert bestehen bleiben. Weiteres wäre im Genehmigungsverfahren im Falle eines konkreten baulichen Vorhabens zu klären.

Das Sondergebiet Industriehafen (Nr. 1) wird im äußersten Norden von einem archäologischen Bodendenkmale tangiert. Da hier in der 6. Änderung eine Rücknahme der Baufläche zugunsten von Grünfläche vorgenommen wird (Flächenänderungen Nr. 2c) und zudem keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, können die diesbezüglichen Aussagen und Festsetzungen, die im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen wurden, unverändert bestehen bleiben.

Im Bereich des Industriegebiets südlich der Fläche für Abfallentsorgung (Flächenänderung Nr. 4), das nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet darzustellen ist, sind keine Bodendenkmale nachgewiesen.

Im Bereich der Bahnanlagen auf Industrie- und Gewerbeflächen (Flächenänderung Nr. 5), deren Darstellung in Anpassung an die tatsächlich bestehende räumliche Nutzungssituation sowie die Flächendarstellung im Rahmen Planung „Ausbau der Eisenbahninfrastruktur für den Industrie- und Gewerbepark Altmark (IGPA)“ der Stadt Arneburg, Stand Dezember 2014, korrigiert wird, sind keine Bodendenkmale nachgewiesen.

Im Bereich der Standorte der Wasseranlagen, deren Darstellung in Anpassung an die tatsächlich bestehende räumliche Nutzungssituation korrigiert wird, sind keine Bodendenkmale nachgewiesen.

Im Bereich der Grünfläche im äußersten Nordosten des B-Plan-Gebietes (Flächenänderung Nr. 6), die nun als Waldfläche dargestellt wird, sind keine Bodendenkmale nachgewiesen. Ohnehin sind bauliche Eingriffe in den Boden hier ausgeschlossen.

Es besteht jedoch jederzeit die Möglichkeit, dass archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden, da der Mensch vergangener Zeiten genau wie heute die gesamte Landfläche für verschiedene Zwecke der Daseinsgestaltung in Anspruch genommen hatte. Somit sind in allen Flächen die Bestimmungen des DenkmSchG LSA zu berücksichtigen. Die Erhaltungspflicht nach § 9 DenkmSchG LSA besteht grundsätzlich für alle Kulturdenkmale, unabhängig von einer Eintragung in das Denkmalverzeichnis.

### 3.2.3 Naturhaushalt und Umwelt

#### Landschaftsplanerische Ausgangssituation

Die GI-Flächen, für die ein Nutzungsausschluss festgesetzt wird (Flächenänderungen Nr. 1), weisen eine unterschiedliche landschaftsplanerische Ausgangssituation auf:

- Bereiche nördlich der Goldbecker Straße und westlich der Dalchauer Straße sind bereits industriell genutzt (Mercer Holz Nord GmbH / Zellstoff Stendal GmbH) und weisen dementsprechende hochbauliche Anlagen, verkehrliche und leitungsgebundene Erschließungen und Versiegelungen auf. Unmittelbar zwischen der Goldbecker Straße und dem eigentlichen Werksgelände der Zellstofffabrik befinden sich kleine und unverbundene Brachflächen.
- Unmittelbar westlich der Dalchauer Straße und nördlich der Havelberger Straße befinden sich die ruinösen Restbestände des bereits weitgehend abgetragenen Kernreaktors. Darüber hinaus liegen die GI-Flächen westlich der Dalchauer Straße, für den ein Nutzungsausschluss festgesetzt wird, bis auf Höhe der Zellstofffabrik dauerhaft brach.
- Alle GI-Flächen nördlich der Zellstofffabrik wurden zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses noch landwirtschaftlich (zwischen)genutzt.

Das Sondergebiet Industriehafen ist in seiner Ausdehnung zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses entsprechend seiner Nutzung funktionsfähig und voll versiegelt.

Der Bereich des Industriegebiets südlich der Fläche für Abfallentsorgung (Flächenänderung Nr. 4) ist gewerblich genutzt und mit Gewerbebauten besetzt. Das östliche Umfeld der Gewerbebauten liegt brach.

Die Bahnanlagen auf Industrie- und Gewerbeflächen (Flächenänderung Nr. 5) sind entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzungen gestaltet. Dies gilt ebenso für die Standorte der Wasseranlagen.

Das Waldstück im äußersten Nordosten des B-Plan-Gebietes (Flächenänderung Nr. 6) hat seit längerem keine Eingriffe erfahren.

#### Boden

Die Fläche des IGPA ist Bestandteil der Arneburger Hochfläche, die eine saalekaltzeitliche Grundmoräne darstellt und sich von Hämerten bis nach Osterholz in Nord-Süd-Richtung auf 18 km Länge erstreckt. Die Böden der Hochfläche besitzen eine hohe ackerbauliche Wertigkeit. Für den größten Teil des IGPA ist jedoch eine extreme Vorbelastung vorhanden. Natürlich gewachsene Böden sind nur noch sehr kleinflächig vorhanden. Auf dem größten Teil der Fläche stehen sandige oder lehmige Aufschüttungssubstrate an. Außerdem sind große Teile durch Gebäude, Wege und Betonplatten versiegelt.

Die noch nicht erschlossenen GI-Flächen nördlich des Zellstoffwerks, die zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses landwirtschaftlich genutzt wurden, weisen noch keine wesentlichen anthropogenen Eingriffe auf, sodass die Bodenfunktionen für obige Nutzungen noch weitergehend erhalten sind. Die übrigen GI-Flächen sind durch bestehende und vormalige industrielle Nutzungen sowie bauvorbereitende und erschließungstechnische Maßnahmen anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen unterliegen entsprechenden Störungen.

Durch die 6. B-Plan-Änderung sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen oder Versiegelungen geplant. In der Summe schrumpfen die Bau- und Sonderflächen im IGPA sogar. Aufgrund der Vorbelastung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden durch ergänzende Industrie- und Gewerbeansiedlungen auf den vorbelasteten Teilflächen in den Bereichen der 6. Änderung als gering eingeschätzt. Für die nicht vorbelasteten nördlichen und südlichen Teilflächen in den Bereichen der 6. Änderung, die industriell bzw. gewerblich genutzt werden sollen, ist die Beseitigung bzw. Überbauung von natürlich gewach-

senem Boden als erheblicher Eingriff zu werten. Diese Eingriffe müssen kompensiert werden. Eine Verträglichkeit mit den Belangen des Schutzgutes ist bei entsprechenden Kompensationsmaßnahmen gewährleistet.

### Wasser

Das dominierende Gewässer im Planungsgebiet ist die Elbe, die hinsichtlich ihrer Morphologie nur bedingt als naturnah einzustufen ist. Maßnahmen zur Begradigung und zur Vergrößerung der Einschnitttiefe führten zu einer einseitigen Funktionalität der Wasserableitung. Die natürliche Heterogenität der flussnahen Bereiche ist nur noch sehr bedingt vorhanden. Im östlichen Bereich der 6. B-Plan-Änderung ist das Elbufer durch Einleitbauwerke und den Stromhafen verbaut.

Weitere natürliche Oberflächengewässer existieren im gesamten IGPA und somit auch in den Planbereichen der 6. Änderung nicht. Es sind ausschließlich anthropogen geschaffene Gewässer wie Regenrückhaltebecken und Gräben im IGPA vorhanden.

Das Schutzgut Wasserhaushalt ist durch die Eingriffe im Zuge der bisherigen Erschließungen und Nutzungen zum Teil erheblich betroffen gewesen. Die 6. Änderung des B-Plans sieht im Vergleich zur 4. bzw. 5. Änderung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen oder Versiegelungen vor. Es sind auch keine Inanspruchnahmen sensibler oder wertgebender Gewässer oder Gewässerteile vorgesehen. Im Gegenteil wird das Sondergebiet Industriehafen im Norden weiter verkleinert und vom Ufer der Elbe entfernt.

Da das Planziel der 6. Änderung im Bereich der GI-Flächen einen Nutzungsausschluss von großindustrieller Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen besteht, ist über die bereits im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugrunde gelegten Aussagen zum Zustand des Schutzgutes Wasser keine Verschlechterung zu erwarten, da entsprechende Belastungen durch Wasserverbrauch bzw. Eintrag von aufgewärmten Kühlwasser verhindert werden. Die zu erwartenden Belastungen des Wasserschutzes durch weitere industrielle bzw. gewerbliche Ansiedlungen auf den Teilflächen der 6. B-Plan-Änderung sind mit den Belangen des Wasserschutzes vereinbar, wenn entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

### Klima / Luft

Der gesamte IGPA ist durch große bebaute und überprägte Flächen gekennzeichnet. Damit ist aus Sicht des Schutzgutes Klima eine Vorbelastung gegeben, da alle versiegelten Flächen zur thermischen Belastung beitragen. Insgesamt ist das Gelände des IGPA, aber auch die angrenzenden Landschaften als windoffen zu charakterisieren. Die Hauptwindrichtung ist West.

Weitere gewerbliche und industrielle Ansiedlungen mit Bebauung und Flächenversiegelung werden zur Umwandlung kaltluftbildender Freiflächen in thermisch belastende Bereiche beitragen. Die zusätzlichen Aufheizungseffekte, die durch eine zusätzliche Versiegelung entstehen, können durch eine Durchgrünung bzw. Eingrünung gemildert werden, so dass aufgrund der Vorbelastungen ein Ausgleich für die Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen möglich erscheint. Die Flächenänderungen in der 6. B-Plan-Änderung (Flächenänderungen Nr. 2)bedingen eine Reduzierung der gesamten Bauflächen um 16,8 ha und haben damit eine positive klimafunktionale Bedeutung.

### Arten und Biotope / Flora und Fauna

Der IGPA in seiner Gesamtheit stellt eine weitgehend anthropogen geprägte Nutzungsfläche dar. Die vorhandenen Biotoptypen spiegeln zum großen Teil die industrielle und gewerbliche Nutzung sowie die Infrastruktur für diese Nutzung wider. Einen weiteren großen Teil nehmen industrielle/gewerbliche Brachflächen (Ruderalfluren) ein, die im Rahmen des Abrisses des KKW entstanden. In den Brachflächen

sind einige wertgebende, höherwertige Sonderbiotope und Ersatzhabitate entstanden. Darüber hinaus sind im nördlichen und südlichen Randbereich intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden, die ebenfalls Gegenstand der 6. B-Plan-Änderung sind. Die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Flächen ist niedrig, vereinzelt, die Ruderalflächen betreffend, auch als mittel einzustufen.

Die zur Elbaue gehörigen Flächen im Nordosten des IGPA sind naturnah und unterliegen einer relativ geringen oder keiner Nutzung. Die dort vorhandenen Grünland-, Auewald-, Gewässer- und Staudenflurbereiche weisen insgesamt eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Diese Einschätzung betrifft das Sondergebiet Industriehafen, das Gegenstand der 6. B-Plan-Änderung ist. Die vorgesehene Rücknahmen der Sondergebietsflächen nördlich, östlich und südlich des Stromhafens (Flächenänderungen Nr. 2) stärkt die Naturschutzbelange.

Innerhalb des IGPA wurden in der Vergangenheit verschiedene Nachweise wertgebender floristischer und faunistischer Arten erbracht. Im Vordergrund stehen dabei die Flächen im Nordosten des IGPA, die zur Elbaue gehören, Bestandteil der Natura 2000 Gebiete sind und an die Bereiche der 6. B-Plan-Änderung angrenzen.

Allerdings besteht artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial innerhalb der östlichen Industriegebiete und im Sondergebiet „Industriehafen“ selbst. Seit Rückbau des KKW haben sich auf den Flächen Sekundärbiotope entwickelt, die Habitate für gefährdete und geschützte Arten darstellen. Die Minderung dieser Konflikte ist Gegenstand der 6. B-Plan-Änderung, sowohl in Bezug auf die Flächenrücknahme im Bereich des Sondergebiets „Industriehafen“ als auch durch die Nutzungsausschlüsse für die betreffenden Industriegebiete, welche hohe Emissionen durch großindustrielle Erzeugung von Elektroenergie aus fossilen Brennstoffen verhindern (Flächenänderungen Nr. 1).

### Kulturgüter / Landschaftsbild und Erholung

Kulturgüter sind auf den Flächen der Änderungsbereiche nicht vorhanden. Am Stromhafen wird das Landschaftsbild von der Elbniederung geprägt. Bei den übrigen Bereichen handelt es sich im topografisch ebene Brachflächen oder zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne prägende Merkmale für das Landschaftsbild. Der Elberadweg umfährt den gesamten IGPA weiträumig auf zwei alternativen Strecken östlich und westlich der Elbe.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen zurzeit vom Schornstein und einem Teil der Prozessgebäude der Zellstofffabrik aus. Im Nahbereich mindern auch alle anderen Gewerbe- und Industriegebäude das Landschaftsempfinden. Darüber hinaus beeinträchtigen die im Umfeld befindlichen Windenergieanlagen das Landschaftsbild. Aufgrund der Fernwirkung in nahezu alle Himmelsrichtungen erlangen alle hochbaulichen Vorhaben in den Bereichen der 6. B-Plan-Änderung eine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Da ein Großteil der Flächen in den Änderungsbereichen deutlich vorgeprägt und beeinträchtigt ist, ist deren Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Flächeninanspruchnahme nur noch gering. Besonders für höhenwirksame Gebäude und für zusätzliche Industrieansiedlungen auf den Flächen der 6. B-Plan-Änderung sind begleitende Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund des nicht vorhandenen ästhetischen Eigenwertes und der Vorbelastungen haben die Flächen in den Änderungsbereichen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

# 4. Erschließungen

## 4.1 Verkehrserschließung

### 4.1.1 Straßen

Der IGPA verfügt über keinen direkten Anschluss an eine Bundesautobahn oder Bundesstraße. Das Plangebiet ist über die Kreisstraßen K 1063, K 1064 und K 1070 und in der Folge über die Landesstraße L 16 und L 35 an die Bundesstraße B 189 angebunden. Eine weitere Anbindung an eine Bundestraße erfolgt über die K 1070 und die K 1035 an die B 188, die östlich der Elbe die B 107 kreuzt.

Mit der B 188 / B 189 und der B 107 stehen eine vergleichsweise leistungsfähige Ost-West und Nord-Süd-Verbindung zur Verfügung.

- Die B189 verläuft von Magdeburg über Stendal, Wittenberge und Pritzwalk nach Wittstock/Dosse und verbindet die Region mit der A2 Berlin-Hannover sowie der A24 in Richtung Berlin-Hamburg.
- Die B 188 führt in West-Ost-Richtung von Hannover über Wolfsburg und Stendal nach Rathenow durch Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg und verbindet die B 3 mit der B 5.
- Die B 107 verläuft von Chemnitz über Dessau-Roßlau, Genthin und Havelberg bis nach Pritzwalk und bindet den Standort somit an die Autobahnen A2 und A24 an.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind derzeit Ziesar oder Burg an der A2 (Berlin-Magdeburg-Hannover) in rund 80 km Entfernung sowie Neuruppin an der A24 (Berlin-Hamburg) in rund 120 km Entfernung. Die Fahrzeit beträgt zwischen 1,2 bis 2,2 Stunden. Mit der Fertigstellung des Lückenschlusses Magdeburg-Schwerin der A 14 (Dreieck Nossen-Wismar) wird sich der Autobahnanschluss des Plangebietes erheblich verbessern. Über die K 1064 und die L 14 wird die Anschlussstelle Osterburg (rund 25 km nordwestlich) in einer knappen halben Stunde Fahrzeit erreichbar sein. Zum Zeitpunkt des Planaufstellung ist mit einer Fertigstellung des Lückenschlusses bis frühestens 2020 zu rechnen.

Alle umliegenden Ortschaften sind über die Kreisstraßen K 1063, K 1064, K 1065, K 1070 und K 1466 sowie anliegende Gemeindestraßen erreichbar.

Die Binnenerschließung erfolgt durch ein rektanguläres Straßennetz:

- In Ost-West-Richtungen verlaufen von Norden beginnend die Werbener Straße, die Goldbecker Straße, die Osterburger Straße, die Havelberger Straße, die Hindenburger Straße, die Bismarker Straße und die Niedergörener Straße (in paralleler Fahrbahnführung) sowie die Schönfelderstraße (östlich Abzweig Dalchauzer Straße nach Süden abbiegend) und die Krusemarker Straße.
- In Nord-Süd-Richtung wird das Straßennetz von Westen beginnend durch die Goldbecker Straße, die Altenzauner Straße, den Osterburger Damm, die Idener Straße, die Räbelsche Straße, die Niedergörner Straße, die Werbener Straße und die Sanner Straße vervollständigt. Die K 1064 (Dalchauer Straße), die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, hat ebenfalls eine Innenerschließungsfunktion.

Bei der Gestaltung der Straßen wurden dem Bebauungsplan im Jahr 2000 die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) zugrunde gelegt. Die Ausbildung von Fuß- und Radwegen richtet sich nach dem zu erwartenden Aufkommen von Radfahrern und Fußgängern. Durch den Bau entsprechender Fuß- und Radwege wird die Sicherheit dieser Personengruppen im Straßenverkehr gewährleistet. Bei der Anlage der Straßen wird ein einseitiger kombinierter Fuß- und Radweg als ausreichend angesehen. Der Radweg wird farblich vom Fußweg abgesetzt. Eine straßenbegleitende Begrünung ist vorgesehen.

Eine weiterführende Erschließung der Baugebiete durch öffentliche Straßen ist nicht geplant. Wenn aufgrund weiterer Parzellierungen eine kleinteiligere Netzstruktur der Binnenerschließung erforderlich wird, sind zusätzliche Straße und Wege privatrechtlich zu errichten und von den Anliegern zu unterhalten.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze sind durch Garagen und / oder Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Das überörtliche und interne Straßennetz ist im Planteil als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### 4.1.2 Bahnanlagen

Das Plangebiet ist an das bundesweite Schienennetz angebunden. Die Anbindung zweigt bei Borstel von der Hauptstrecke Stendal – Wittenberge ab. Die Eisenbahnstrecke 6426 Borstel-Niedergörne ist im Abschnitt Hassel – Niedergörne von der Deutschen Bahn AG an die Stadt Arneburg verpachtet und wird durch den Infrastrukturbetrieb der Stadt Arneburg betrieben. Sie wird derzeit ausschließlich im Güterverkehr genutzt.

Der Bahnhof Niedergörne ist Ausgangspunkt eines Schienennetzes zur Feinerschließung des IGPA, das sich im Eigentum der Stadt befindet. Zur Anbindung des Stromhafens sind der Ausbau des Anschlussbahn-Systems vorgesehen und die Voraussetzungen für die Errichtung einer trimodalen Umschlagstelle zu prüfen.

Im Planteil ist das interne Schienennetz als Gleisanlage dargestellt, soweit es sich im Eigentum der Stadt Arneburg befindet bzw. vom Infrastrukturbetrieb der Stadt betrieben wird. Alle anderen Gleisanlagen, die sich im Eigentum bzw. im Betrieb der jeweiligen Grundstückseigentümer befinden, sind im Planteil nicht dargestellt. Sie unterliegen dem Bestandsschutz, solange die jeweiligen Eigentümer bzw. Betreiber sich für eine weitere Nutzung entscheiden. Die Gleise selbst sind entsprechend der vorgegebenen Information in der Kartengrundlage (Liegenschaftskarte des LVermGeoLSA) dargestellt.

### 4.1.3 Hafenanlage

In Höhe von Elbkilometer 408,7 ist am Ostrand des IGPA eine Fläche von 6,9 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Industriehafen“ festgesetzt. Das Sondergebiet Industriehafen beherbergt einen voll erschlossenen und funktionsfähigen Stromhafen, den die Stadt Arneburg für die Nutzer des IGPA zur Ver- und Entsorgung errichtet hat. Stationäre hochbauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Der Stromhafen und die weiterführenden Spundwände am IGPA grenzen unmittelbar an die Bundeswasserstraße Elbe. Sie sind gemäß der Auflagen und Bedingungen der Strom- und Schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) zu betreiben.

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen wird der Stromhafen in der verbindlichen Bauleitplanung in seiner heutigen Ausdehnung und Funktion dauerhaft gesichert. Der Anschluss an das Schienennetz besteht. Bauliche Entwicklungen können im Rahmen der Sondergebietsdefinition und der konkreten Bedarfsentwicklung erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass das Sondergebiet „Industriehafen“ im Nord- und Südosten an ein FFH- und Vogelschutzgebiet grenzt, das sich entlang der Elbe hinzieht. Die hierfür geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Für alle durchzuführenden Baumaßnahmen im Bereich des Hafens ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Hafenanlage ist Gegenstand der 6. B-Plan-Änderung (Siehe 5.1.4).

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### 4.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des IGPA erfolgt durch das Wasserwerk Altenzaun, das am nördlichen Rand des Plangebietes liegt. Die Tiefbrunnen liegen in der Gemarkung Altenzaun. Das zu den Brunnen gehörige Wasserschutzgebiet, Zone 2, erstreckt sich bis in die Gemarkung Arneburg hinein. Das Wasserwerk Altenzaun ist im Bebauungsplan mit Planzeichen und als Fläche für Wasseranlage dargestellt.

Das Wasserwerk Altenzaun verfügt über eine Druckerhöhungsanlage mit einer Leistung von 192 m³/h. Grundlage für die Bedarfsermittlung ist der Einbindepunkt der Dalchauer Straße in die Havelberger Straße. Bei Neubau bzw. Erneuerung vorhandener Wasserleitungen ist ein Mindestdurchmesser von 100 mm vorgeschrieben.

Die Firma Delipapier betreibt zur Brauchwasserentnahme vier eigene Brunnen auf dem Firmengelände. Das Brauchwasser für die Zellstoff Stendal GmbH wird der Elbe entnommen. Auch die Firma Happy Beton GmbH betreibt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Brauchwasserentnahmestellen sind im Bebauungsplan mit Planzeichen dargestellt.

Die Löschwasserversorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Arneburg. Der Wasserverband Stendal Osterburg ermöglicht die Nutzung des zentralen Trinkwassernetzes und der vorhandenen Hydranten im Umfang der ortsbezogenen Leistungsfähigkeit für die Entnahme von Löschwasser. Entsprechend einer abgestuften Löschwasserbereitstellungsanforderung ist im IGPA für die Industriegebiete ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h und für Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gesichert. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung dürfen die Abstände zwischen den Hydranten an den Wasserleistungen nicht mehr als 80 m betragen. Die Entfernung einer Löschwasserstelle soll zu jedem Baugrundstück nicht mehr als 100 m betragen.

Die Firmen Delipapier und Zellstoff Stendal GmbH betreiben über ihre Brauchwasserentnahmestellen eine eigenständige Löschwasserversorgung.

Die Standorte der Grundwasserbeobachtungsbrunnen im IGPA sind mit Planzeichen dargestellt.

Im Falle weiterer industrieller bzw. gewerblicher Ansiedlungen ist eine ggf. notwendig werdende Erweiterung des Trinkwassernetzes zu berücksichtigen, dass für eine Erhöhung der Fördermenge über die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis hinaus ein neues Erlaubnisverfahren zwingend wird.

### 4.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist abwasserseitig voll erschlossen. Der Wasserverband Stendal-Osterburg betreibt das Abwassersystem und die dazugehörige zentrale Kläranlage im IGPA. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind im Bebauungsplan als Planzeichen und als Fläche für Abwasseranlage markiert.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Sammelleitungen, die in den öffentlichen Bereichen verlegt sind, der zentralen Kläranlage zugeführt und entsorgt. Neue Anlieger werden an die Sammelleitungen angeschlossen. Die Aufbereitung von Industrieabwässern des Zellstoffwerks erfolgt in betriebseigenen Kläranlagen.

Erforderliche Planungen zur Erweiterung der Abwasserentsorgungsanlagen im Falle weiterer industrieller Neuansiedlungen sind mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg abzustimmen. Des Weiteren sind die gesetzlichen Vorschriften sowie die Einleitungs- und Anschlussbedingungen des Anlagenbetreibers zu beachten.

### Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über getrennte Hauptsammler in Ost- bzw. Westrichtung. Der Hauptsammler „West“ mündet über ein Regenwasserrückhaltebecken in den Balsamgraben. Der Hauptsammler „Ost“ mündet direkt in den Vorfluter Elbe. Die im Plangeltungsbereich verlaufenden Gräben nehmen als Vorfluter einen Teil des anfallenden Oberflächenwassers auf.

Die Niederschlagsentsorgung der unbebauten Flächen nordöstlich der K 1070 erfolgt über einen Mischwasserkanal direkt in die Elbe. Im Falle von industriellen bzw. gewerblichen Ansiedlungen ist auch in diesem Bereich ein Trennsystem zu installieren.

Für den westlichen und südlichen Bereich wird das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken in die Südgräben und dann in den Balsamgraben entsorgt. Das Niederschlagswasser des südlichen Plangebiets wird über einen straßenbegleitenden Graben in das südwestlich gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet, nachdem es von einer Aufbereitungsanlage vorbehandelt wurde.

Die abzuleitende Regenwassermenge in den Balsamgraben darf 200 l/s nicht überschreiten. Davon entfallen 80 l/s auf die Regenwasserableitung aus der Bahnanlage. Die übrigen 120 l/s sind die Einleitmenge für den Überlauf aus dem Versickerungsbecken im südlichen Plangebet. Die Regenmengen werden um ein Drittel gedrosselt dem Entwässerungssystem zugeführt und werden in einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zwischengespeichert bzw. versickert.

Die Regenentwässerung der Flächen GE 1 und von Teilflächen von GI 3 hat über den Graben II. Ordnung Nr. 111 00026 zu erfolgen. Das Regenwasser der Fläche GE 4 östlich der Dalchauer Straße wird in die Elbe eingeleitet.

Die Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Die Anpflanzung hat entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu erfolgen.

# 5. Baugebiete

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

### 5.1.1 Allgemeine Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Bauflächen im Planungsgeltungsbereich werden entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Industriegebiete und Gewerbegebiete, als Sondergebiet Industriehafen und als Sondergebiet Solarenergiegewinnung festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Baugebiete im Plangeltungsbereich werden gemäß § 1, Abs. 4, Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung getroffen. Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 1-3 BauNVO wird festsetzt, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 9 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind.

Die Aufteilung und Anordnung der Bauflächen außerhalb des Sondergebiets Industriehafen erfolgte unter Berücksichtigung der Umweltbelastung, insbesondere der Schadstoffimmissionen und Schallimmissionen, die bei industriellen Nutzungen zu erwarten sind.

- Unter Berücksichtigung bereits vorhandener bzw. geplanter Bebauungen und Nutzungen wurden die Industriegebiete (GI 1 bis GI 6) in den nördlichen, östlichen und südlichen Bereichen des Planungsgebietes festgesetzt.
- Die Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5) befinden sich im zentralen Bereich des Planungsgebietes sowie im Süd- und Nordosten des Planungsgebietes.

Als Grundlage für die anteilige Festsetzung der Flächen im Planungsgebiet als Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. als Sondergebiet Industriehafen diente die schalltechnische Begutachtung der Gesamtfläche vom 26.04.2002 zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in den umliegenden Siedlungsbereichen, die nach BauNVO als dörfliche Mischgebiete (MD) und Allgemeine Wohngebiete (WA) einzuordnen sind. Es wurden alle zu diesem Zeitpunkt in konkreter Planung bzw. im Genehmigungsverfahren befindlichen Industrie- und Gewerbeanlagen berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

| | | |
|---|---|---|
| a) in Industriegebieten | | 70 dB(A) |
| b) in Gewerbegebieten | tags<br>nachts | 65 dB(A)<br>50 dB(A) |
| c) in Dorfgebieten und Mischgebieten | tags<br>nachts | 60 dB(A)<br>45 dB(A) |
| d) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten | tags<br>nachts | 55 dB(A)<br>40 dB(A) |

Auf Grund der zulässigen Emissionswerte wurden die einzelnen Teilflächen des Plangebietes nach §§ 8, 9 und 11 Bau NVO i.V.m. Nr. 2.2/2.3 TA Lärm in Industrie-, Gewerbe- bzw. Sondergebiet(e) eingeteilt. Diese Einteilung ist bis zum Aufstellungsbeschluss zur 6. B-Plan-Änderung beibehalten worden. Entsprechend der Festsetzungen im Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt[1] ist in den textlichen Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen konkret die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen geregelt.

### 5.1.2 Industriegebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 7 Flächen als Industriegebiete festgesetzt (GI 1 bis GI 6b). Für diese Baugebietes sind folgende Grenzwerte für die flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt (laut Schallschutzgutachten vom 26.04.2002, Tabelle 6).

| | GI 1 | GI 2 | GI 3 | GI 4 | GI 5 | GI 6a | GI 6b |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| $L_w$ in dB (A)/m² Tag | 65 | 65 | 65 | 60 | 65 | 65 | 65 |
| $L_w$ in dB (A)/m² Nacht | 50 | 63 | 56 | 45 | 58 | 50 | 62 |

Auf den Flächen, die als Industriegebiete festgesetzt sind, sind alle Nutzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig, mit Ausnahme jener Nutzungen, die Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans sind.

Darüber hinaus sind alle ausnahmsweisen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.

Nicht zulässig sind ausnahmsweise Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2, da sie mit dem städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes .nicht kompatibel sind.

### Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans

Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs. 1-3 BauNVO wird festsetzt, dass die großindustrielle Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen ohne Kraft-Wärme-Kopplung auf allen GI-Flächen nicht zulässig ist. Dieser Nutzungsausschluss erfolgt in Umsetzung der Festlegungen der 4. Änderung des Flächennutzugsplans der Gemeinde Arneburg.

Im Grundsatz wird der Nutzungsausschluss durch die massiven Gefährdungen für Mensch und Umwelt begründet, die der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Elektroenergie aus fossilen Brennstoffen mit sich bringt. Er bewirkt immense gesundheitliche Schäden, schädigt Wasser und Boden sowie Flora und Fauna und bürdet der Gesellschaft hohe Kosten bei der Bewältigung der Folgewirkungen auf.

Insbesondere wird auf die Ergebnisse neuerer Untersuchungen hingewiesen, dass die oben genannten Schädigungen und Gefährdungen noch in erheblicher Entfernung vom Standort des Emittenten auftreten. Dadurch werden die herkömmlichen Festsetzungen von Radien zur Messung von Emissionen (Ausstoß von Schadstoffen) bzw. Immissionen (Einwirkung auf die Schutzgüter), die für die Zulassung von Nutzungen im Bauleitplanverfahren bislang angewandt worden, weit überschritten.

[1] Erlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).

Im Einzelnen betrifft dies:

- die Gesundheitsgefährdung von Menschen durch Kraftwerksemissionen von Feinstaub, Stickoxiden, Schwefeldioxid und giftigen Metallen (insbesondere Quecksilber), die nachweislich das Risiko von Atemwegserkrankungen, Lungenkrebs und Herzinfarkten erhöhen;[2]
- den weiteren Anstieg der klimaschädlichen CO2-Konzentration in der Atmosphäre durch die CO2 Emissionen bei der Stromerzeugung aus fossilen Brennstoffen, die bei einem Kraftwerksneubau unvermeidlich sind und zu einer weiteren Klimaerwärmung führen.[3]

Des Weiteren werden folgende Grenzwerte und Nutzungsanforderungen festgesetzt:

- Der Bau von Kraftwerken / Feuerungsanlagen ab 50 MW sowie von Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung von Abfällen durch thermische Verfahren wird in den Industriegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Vorsorgegründen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der touristischen und Freizeitnutzungen sowie des Landschaftsbilds in der direkten Umgebung des IGPA ausgeschlossen. Feuerungsanlagen (Kraftwerke) haben durch ihre hohen Bauten (rauchende Schornsteine, Kesselhäuser) starke optische Wirkungen auf die Umgebung, die sich negativ auf die vorhandenen touristischen und Freizeitnutzungen auswirken können.
- Ergänzend zu den Emissionsgrenzwerten §1 Abs. 1 der Verordnung über Großfeuerungs- und Gasturbinenanlagen wird für Feuerungsanlagen für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe in den Industriegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Grenzwert für den Ausstoß von Kohlendioxid (CO2) von 450 Gramm pro erzeugter Kilowattstunde Strom festgesetzt.[4]
- Genehmigungsbedürftige Vorhaben zur Erzeugung von Elektroenergie aus festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen in den Industriegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind so zu errichten und zu betreiben, dass die entstehende Wärme in eigenen oder fremden Anlagen genutzt wird. Anlagen im Sinne von §1 Abs. 1 der Verordnung über Großfeuerungs- und Gasturbinenanlagen 13. BImSchV haben eine Kraft-Wärme-Kopplung im Sinne des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes durchzuführen.[5]

<u>Weitere Festsetzungen</u>

Die Errichtung von Anlagen zur Müllverbrennung ist in den festgesetzten Industriegebieten gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Bau von Anlagen zur industriellen Tierproduktion sind in den festgesetzten Industriegebieten gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

---

2 Siehe: Health and Environment Alliance (HEAL): Was Kohlestrom wirklich kostet, Gesundheitsfolgen und externe Kosten durch Schadstoffemissionen, April 2013; 110(18); Philipp Preiss, Joachim Roos, Prof. Rainer Friedrich: Assessment of Health Impacts of Coal Fired Power Stations in Germany by Applying EcoSenseWeb; Universität Stuttgart, Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung, 03.04.2013.

3 Siehe: Steven J Davis & Robert H Socolow: Commitment accounting of CO2 emissions, in: Environmental Research Letters, 27.8.2014; Roda Verheyen, Die Bedeutung des Klimaschutzes bei der Genehmigung von Kohlekraftwerken und bei der Zulassung des Kohleabbaus, ZUR 2010, 403.

4 Der Grenzwert orientiert sich an: Dr. Roda Verheyen: Rechtliche Instrumente zur Verhinderung neuer Kohlekraftwerke und Braunkohletagebaue in Deutschland, Rechtsgutachten im Auftrag von: Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und Deutsche Umwelthilfe (DUH) Berlin, Mai 2013, S. 16.

5 Ebenda, S. 14.

### 5.1.3 Gewerbegebiete

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiete festgesetzten Baugebiete (GE 1 bis GE 5) dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzten Baugebiete werden folgende Grenzwerte für die flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt (laut Schallschutzgutachten Tab. 6):

| | GE 1 | GE 2 | GE 3 | GE 4 | GE 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| $L_w$ in dB (A)/m² Tag | 65 | 65 | 65 | 60 | 60 |
| $L_w$ in dB (A)/m² Nacht | 50 | 63 | 56 | 45 | 45 |

### Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans

Das Areal südlich der Fläche für Abfallentsorgung (Flächenänderung Nr. 4) war bis einschließlich der 5. B-Plan-Änderung als Industriegebiet dargestellt. Es ist voll erschlossen und bebaut (zurzeit 3 Gewerbegebäude). Verkehrsseitig wird die Fläche über die Havelberger Straße, die Sanner Straße und die Dalchauer Straße erschlossen. Südlich der Fläche liegen Gleisanlagen an. Das Areal wird nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung mit der gegenwärtigen tatsächlichen Nutzung in der 6. B-Plan-Änderung nunmehr als Gewerbegebiet dargestellt.

### 5.1.4 Sondergebiete (SO)

Das Gelände des Stromhafens ist gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Industriehafen“ festgesetzt. Für das als Sondergebiet Industriehafen festgesetzte Baugebiet gelten folgende Grenzwerte für die flächenbezogenen Schallleistungspegel (laut Schallschutzgutachten Tab. 6):

| | SO Industriehafen“ |
|---|---|
| $L_w$ in dB (A)/m² Tag | 60 |
| $L_w$ in dB (A)/m² Nacht | 45 |

Für das Sondergebiet Solarenergiegewinnung erfolgt keine Festlegung von Schallleistungspegeln.

### Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans

In der 6. Änderung des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass das Sondergebiet Industriehafen eine Flächenausweitung (Flächenänderung Nr. 2a) im Westen von 1.59 ha zu Lasten des angrenzenden Industriegebiets und einen Flächenverlust im Norden, Osten und Süden (Flächenänderungen Nr. 2c) von 16.9 ha zu Gunsten einer Grünflächenausweisung erfährt.

Die südlich angrenzende Fläche wird von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewidmet (Flächenänderung Nr. 3).

Die Änderungen sind im Planteil dargestellt.

Mit den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans wird gesichert, dass die Option, das benachbarte Wasserbecken als zusätzliches Hafenbecken auszubauen, dauerhaft verschlossen bleibt. Dies entspricht dem Willen der Gemeinde, wie im Flächennutzungsplan formuliert. Das Sondergebiet wird an seiner Nordostgrenze durch Anlage einer Grünfläche von dem benachbarten Wasserbecken getrennt. Durch diese Maßnahme wird zudem den Schutzbelangen der nordöstlich angrenzenden ein FFH- bzw. Vogelschutzgebiete besser Rechnung getragen.

Demgegenüber dient die Flächenausweitung des Sondergebiets nach Westen dazu, die Funktionalität des Stromhafens zu stärken und die räumlichen Voraussetzungen für den Bau weiterer Hafenanlagen zu schaffen, wenn hierfür seitens der ansiedelnden Industriebetriebe ein Bedarf besteht bzw. Investoreninteresse zum Hafenausbau vorliegt. Damit werden die planungsrechtlichen Vorrausetzungen gesichert, um die Entwicklung des Stromhafens zu einem trimodalen Umschlagplatz im Sinne eines überörtlichen Verkehrsknotens zu ermöglichen, wenn flussseitig die technischen Anforderungen (durchgängige Schiffbarkeit) geschaffen werden.

Die Umwidmung der südlich angrenzenden Fläche von Industriegebiet in Gewerbegebiet hat zum Ziel, die unmittelbar südlich angrenzenden Schutzgebiete (FFH, Vogelschutz) von industriellen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu entlasten.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Damit ist die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Ausnutzung ausgeschöpft. Auf den Arealen GI 5, GI 6b, sowie GE 4 und GE 5 ist gemäß § 17 Abs. 2 ausnahmsweise eine BMZ von 12,0 festgesetzt.

Auf Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung wurde gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO verzichtet, um die erforderliche Flexibilität zu erhalten. Die Bestimmungen nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 kommen nicht zur Anwendung, da eine Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die noch bestehenden Bauten des ehemaligen KKW Stendal und des ansässigen Zellstoffwerks bereits gegeben sind. Die Industrieanlagen prägen seit langem diese Region. Industrielle Neuansiedlungen werden sich baulich in das vorhandene Bild einfügen.

Eine Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht festgesetzt.

## 5.3 Bauweise

Um eine optimale Funktionalität der zu errichtenden Bauwerke bzw. Anlagen in den Industrie- und Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet „Industriehafen“ zu ermöglichen, werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Einfriedungen, Müllboxen inklusive Stellplatz sowie Werbeträger jeglicher Art zulässig.

Garagen und andere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausschließlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Weiterhin zugelassen sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

### Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen wird auf Festsetzung von Baugrenzen in der verbindlichen Bauleitplanung verzichtet. Näheres ist im Genehmigungsverfahren auf Grundlage von § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu regeln.

## 5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen und festgesetzt.

# 6. Weitere Gegenstände der 6. B.-Plan-Änderung

Bei der Darstellung der Grünfläche im äußersten Nordosten des B-Plan-Gebietes (Flächenänderung Nr. 6) als Waldfläche handelt es sich um eine Korrektur, die im rechtswirksamen FNP der Stadt Arneburg durch die nachrichtliche Übernahme der Flächendarstellung im LEP LSA 2010 bzw. REP Altmark 2005 vorgenommen wurde. Naturgemäß weist die fragliche Waldfläche keinerlei Bebauung auf.

Bei der Darstellung von Bahnanlagen auf Industrie- und Gewerbeflächen (Flächenänderung Nr. 5) handelt es sich um eine Korrektur in Anpassung an die tatsächlich bestehende räumliche Nutzungssituation sowie um die nachrichtliche Übernahme der Planung „Ausbau der Eisenbahninfrastruktur für den Industrie- und Gewerbepark Altmark (IGPA)“ der Stadt Arneburg, Stand Dezember 2014. Die vorhandene bauliche Nutzung beschränkt sich auf Gleisanlagen sowie die dazugehörigen Anlagen der leitungsgebundenen und hochbaulichen technische Infrastruktur.

Bei der Herausnahme eines Planzeichens für Wasseranlagen aus dem nordwestlichen Areal GI 6b handelt es sich um eine Korrektur einer fehlerhaften Darstellung.

# 7. Grünordnung

Entsprechend § 4 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind die Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeit verpflichtet, an der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mitzuwirken. Die Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange ist durch die Anwendung von § 18 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 1a BauGB zu sichern.

Eine ausführliche Begründung sowie Bilanzierung der Eingriffe durch die Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Altmark sowie die Ermittlung der jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Umweltberichten der 4. Änderung (2008) und der 5. Änderung des Bebauungsplans (2013) sowie dem Grünordnungsplan zum B-Plan IGPA (2005, Überarbeitung 2007) zu entnehmen.

Folgende Festsetzungen sind aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen:

1. Zur Kompensation des Eingriffs sind alle unter Punkt 6 in der Anlage 4 aufgeführten Maßnahmen zu erbringen. Die Ausführung erfolgt zeitlich parallel zur geplanten Bebauung.
2. Die Vorgaben zur Art und zum Umfang der Freiflächen- und Straßenraumbegrünung sowie zu den aufgeführten Arten unter Punkt 6 des Grünordnungsplans müssen beachtet werden.
3. Die Arten sind entsprechend den Auflistungen in Punkt 6 des Grünordnungsplans zu verwenden. Vorgaben über die anzuwendenden Pflanzqualitäten sind maßgebend.
4. Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, sind bereits zu Beginn, spätestens jedoch im Verlauf der Baumaßnahme zu realisieren.
5. Um gleichberechtigte Aufwandshöhen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten, erfolgt eine Umlegung der ermittelten Gesamtkompensationskosten auf die Fläche. Bei einer ausgewerteten Bebauungsplanfläche von ca. 500 ha belaufen sich die gleichberechtigten Kosten auf ca. 2.560,00 € pro Hektar in Anspruch genommener Fläche.
6. Die Kompensationsmaßnahmen sind in ökologisch sinnvollen Größenordnungen durchzuführen. Dazu ist das Sammeln von Geldmitteln zulässig.
7. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der Prioritätenliste und der Zuweisung in der Anlage 4 durchzuführen.
8. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in einem Regenwasserauffangbecken und über Versickerung vor Ort.

9. Zur Minimierung der Oberflächenentwässerung sind die Parkstellflächen im Grundstücksbereich wasserdurchlässig zu gestalten.
10. Die Belastung der Umwelt während der Bautätigkeit ist zu minimieren.

Die einzelnen Kompensationsflächen sind in einem Flächenpool enthalten, der auf Grundlage des Grünordnungsplans verwaltet wird.

Da die einzelnen Ausweisungen und Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Abweichungen von den bisherigen Ausweisungen und Festsetzungen zur Folge haben, ist eine Überarbeitung des Grünordnungsplans nicht erforderlich.

# 8. Sonstige Hinweise

Es ist zulässig, die angegebenen Emissionsschallpegel im Rahmen der betrachteten Emissionssituation umzuschichten. Hierzu ist nach genauer Kenntnis der örtlichen Lage der im Planungsgebiet zu errichteten Anlagen und deren Schallleistungspegel ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Wesentlich ist die Kenntnis über die zeitliche Verteilung des Betreibens der Anlage in den Nachtstunden.

Im Einzelfall kann durch den Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Auch dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

# 9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

## 9.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Der Plangeltungsbereich von ca. 740 ha umfasst zum großen Teil bereits vorhandene Industrieanlagen. Die Weiternutzung des Gebietes ist ausschließlich zu Industrie- und Gewerbezwecken vorgesehen und lässt keine wesentlichen neuen Auswirkungen erwarten. Die noch nicht industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Eine wesentliche Auswirkung des vorliegenden Bebauungsplans wird dann eintreten, wenn auch diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt und in der Folge industriell bzw. gewerblich genutzt werden.

Die Planinhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans führen baurechtlich nicht zu einer Ausweitung industrieller bzw. gewerblicher Nutzungen. Vielmehr werden per Saldo Bauflächen verringert.

Der wichtigste Effekt der 6. Änderung des Bebauungsplans besteht darin, dass durch den Nutzungsausschluss von großindustrieller Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen ohne Kraft-Wärme-Kopplung eine zentrale Zielstellung nachhaltiger Stadtentwicklung, wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arneburg formuliert, in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wurde. Damit ist ein wesentlicher Konfliktpunkt hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowohl innerhalb der Stadt Arneburg sowie der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck insgesamt, als auch im Verhältnis zu den benachbarten Gemeinden ausgeräumt.

## 9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans führen, mit Ausnahme der Zuordnung einer kleinen Teilfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum umliegenden Industriegebiet, nicht zu einer Vermehrung bzw. Ausweitung von Bauflächen zu Lasten von Grünflächen bzw. Schutzgebieten.

Vielmehr erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen im Bereich des Sondergebiets Hafen und deren Umwandlung in Grünflächen, was die Funktionalität der anliegenden Schutzgebiete entlang der Elbe (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Biosphärenreservat) stärkt.