

Bebauungsplan Nr. 60/20
„Nördliches Altes Lager“

Begründung

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0
Fax: 03931 65-10 00
E-Mail: stadt@stendal.de

Verfahrensstand

Veröffentlichung des Entwurfs des Bauleitplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Hansestadt Stendal Amt für Planung und Stadtentwicklung

Moltkestr. 34-36
39576 Stendal

Telefon: (03931) 65 - 1544
E-Mail: planungsamt@stendal.de

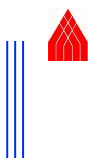
Planverfasser

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

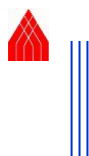
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann
Telefon: (0531) 123 34 - 50
E-Mail: stadtplanung@dr-schwerdt.de

Inhalt	Seite
1. Vorbemerkung	5
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	5
1.1.1 Regionalplanung	8
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	11
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	14
2. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen	14
2.1 Begründung der Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen	14
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
2.1.3 Bauweise, Baugrenzen	18
2.1.4 Verkehrsflächen	18
2.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	19
2.1.6 Sonstige Planzeichen	20
2.1.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
2.2 Brandschutz	24
2.3 Immissionsschutz: Anforderungen an den Schallschutz	25
2.4 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	28
2.5 Erschließung	28
2.6 Hochwasserschutz, Starkregengefahr	28
3. Umweltbericht	30
3.1 Einleitung	31
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	31
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	31
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	32
3.2.1 Schutzgut Mensch	33
3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
3.2.3 Schutzgut Fläche	41
3.2.4 Schutzgut Boden	42
3.2.5 Schutzgut Wasser	43
3.2.6 Schutzgut Klima/ Luft	44
3.2.7 Schutzgut Landschaft	46
3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
3.2.9 Wechselwirkungen von Schutzgütern	47



Inhalt	Seite
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	48
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	48
3.5 Zusatzangaben	48
3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	48
3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	48
3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	48
4. Naturschutzfachliche Flächenbilanz – Eingriffsregelung	50
5. Städtebauliche Flächenbilanz	53
6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	53
7. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	54
8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	54
9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans und der Hansestadt Stendal voraussichtlich entstehende Kosten	55
10. Verfahrensvermerk	55
Anhang	56
1 Externe Ausgleichsmaßnahme: Gebietsabgrenzung des Flurstücks 42/155 (Flur 74, Gemarkung Stendal)	56
2 Quellennachweis	57
3 Abkürzungen	59
4 Abbildungsverzeichnis	61
5 Tabellenverzeichnis	61



1. Vorbemerkung

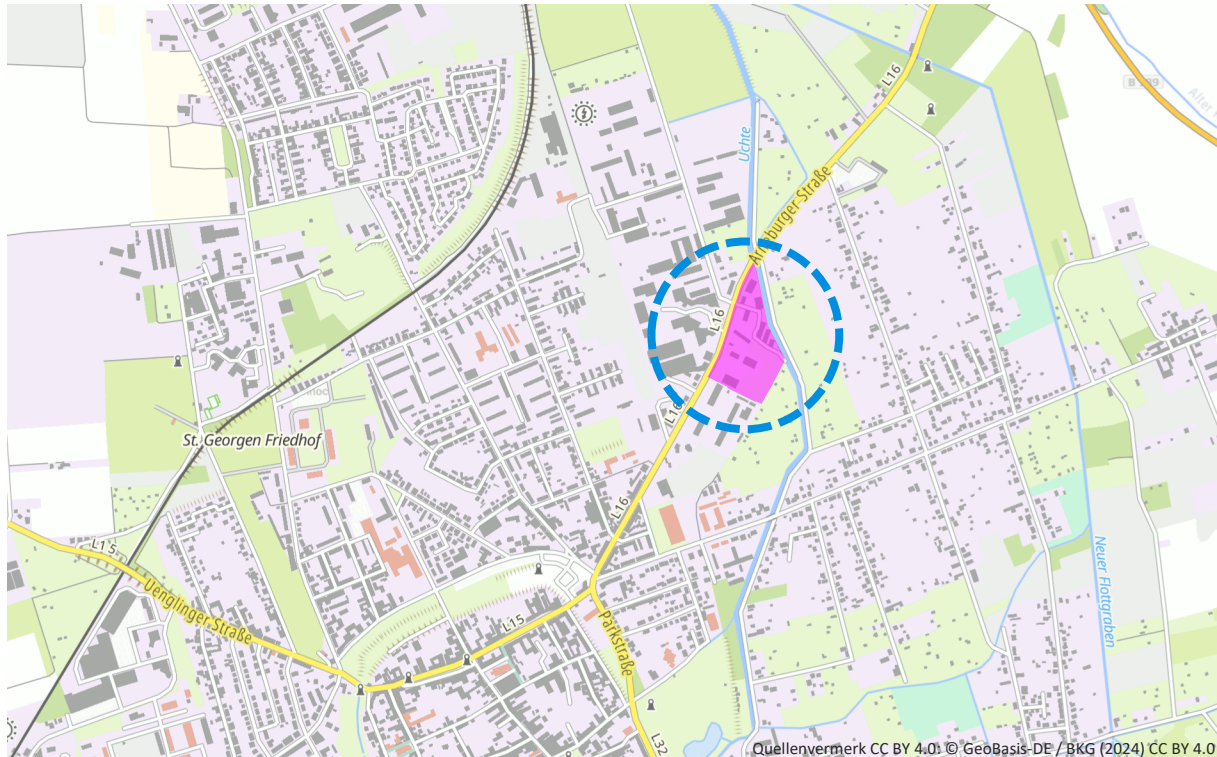


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung in der Hansestadt Stendal

Die Hansestadt Stendal ist eine Kreisstadt im Nordosten Sachsen-Anhalts. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und 16 Ortschaften. Der Bevölkerungsstand laut Statistischem Landesamt hat 37.683 Personen zum 31.12.2023 umfasst, bei einer Flächengröße von 269,3 km². Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im nordöstlichen Bereich der bebauten Ortslage der Kernstadt, südlich an der Arneburger Straße (L 16) und westlich der Uchte. Der Geltungsbereich von rd. 5,20 ha umfasst zum einen die nördlichen Flächenteile des Alten Lagers, das als Heeresverpflegungsamt der Wehrmacht des Deutschen Reiches 1939-40 nach einem Typenprogramm errichtet wurde und 1945-1991 den Streitkräften der Sowjetunion als Versorgungsbasis diente. Zum anderen umfasst er daran nach Norden anschließende Bereiche, die mindestens seit Anfang des 20. Jh. gewerblich-industriell genutzt wurden (Stärkefabrik).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan – LEP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Sachsen-Anhalt: Regionaler Entwicklungsplan – REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung (Z) festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) „bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten“. Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung. Grundsätze der Raumplanung sind als Aussa-



gen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Bei den in den Planwerken festgelegten Vorranggebieten handelt es sich per Gesetzesdefinition um Ziele (nummeriert mit römischen Ziffern in der Plandarstellung), bei den Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumplanung (nummeriert mit arabischen Ziffern).

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung wiedergegeben. Dadurch wird auch deutlich, welche Grenzen der kommunalen Planungshoheit/-freiheit durch die Raumordnung gesetzt sind. Sinn-Zitate aus den Texten des Landesentwicklungsplans 2010 bzw. der Regionalen Entwicklungsplanung sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

Landesplanung

Die Raumordnung wird in Sachsen-Anhalt im Wesentlichen durch den Landesentwicklungsplan definiert. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Es gilt der Landesentwicklungsplan 2010¹. Eine Neuauflistung des LEP wurde mit einem ersten Entwurf vorgestellt². Nach dem LEP 2010 liegt die Hansestadt Stendal im ländlichen Raum (LEP 2010 Kap. 1.4.), auf der überregionalen Entwicklungssachse von europäischer Bedeutung >Nordeuropa – Rostock – Magdeburg – Süd-/ Südosteuropa< (LEP 2010 Kap. 1.5.).

„Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren [...] (Z 13) [...]

Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die [...]

3. *das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
4. *die Versorgungssituation der Zentralen Orte verbessern. (Z 15) [...]*

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. (Z 25) [... Sie] sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als [...] Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte [...] zu entwickeln.“ (Z 28) [...]

Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. (Z 40)

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.“ (Z 41)

Die wesentlichen Aussagen der zeichnerischen Festlegungen mit Bezug auf die Kernstadt und den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung:

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (Z 37).

¹ LEP 2010: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).

² LEP NEUAUFSTELLUNG: Neuauflistung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Stand: 1. Entwurf vom 22.12.2023; Bearbeitung der Stellungnahmen nach Veröffentlichung.



- Überregionale Schienenverbindung, Bestand (Z 69), im Zuge der DB-Strecken Nrn. 6401 und 6402 (Magdeburg – Stendal – Wittenberge), Nrn. 6107 und 6185 (Wolfsburg – Stendal – Berlin) sowie Nr. 6899 (Stendal – Salzwedel), aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Autobahnen und autobahnähnliche Fernstraßen, Planung (Z 79), im Zuge der in Bau befindlichen A 14, aufgrund der Entfernung nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Z 78), im Zuge der B 188 und B 189, aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z 121 - Z 123). Das VR Hochwasserschutz ist zugleich in seiner bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Das dem Vorranggebiet zugrundeliegende Überschwemmungsgebiet der Uchte (HQ₁₀₀) besteht inzwischen aus mehreren, nicht miteinander verbundenen Teilflächen innerhalb des angrenzenden Flurstücks 692 (Flurstück des Flusses).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im wesentlichen Sondergebiete des Einzelhandels und der Gastronomie (Lebensmitteldiscounter (max. 990 m² Verkaufsfläche – VKF), Getränkefachmärkte (max. 800 m² VKF) und Schnellrestaurants), urbane Gebiete, Gewerbegebiete, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger...“ und private Grünflächen fest. Aufgrund der Größe der zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 m² ist die **Planung als Einzelhandelsgroßprojekt** zu bewerten und eine Prüfung der daraus erwachsenden landesplanerischen Anforderungen des Kap. 2.3. – „Großflächiger Einzelhandel“ im LEP 2010 bzw. des Kap. 3.3 – „Einzelhandel“ des LEP Neuaufstellung (1. Entwurf) vorzunehmen. Dazu wurde auch ein Verträglichkeitsgutachten erstellt³. Im Einzelnen:

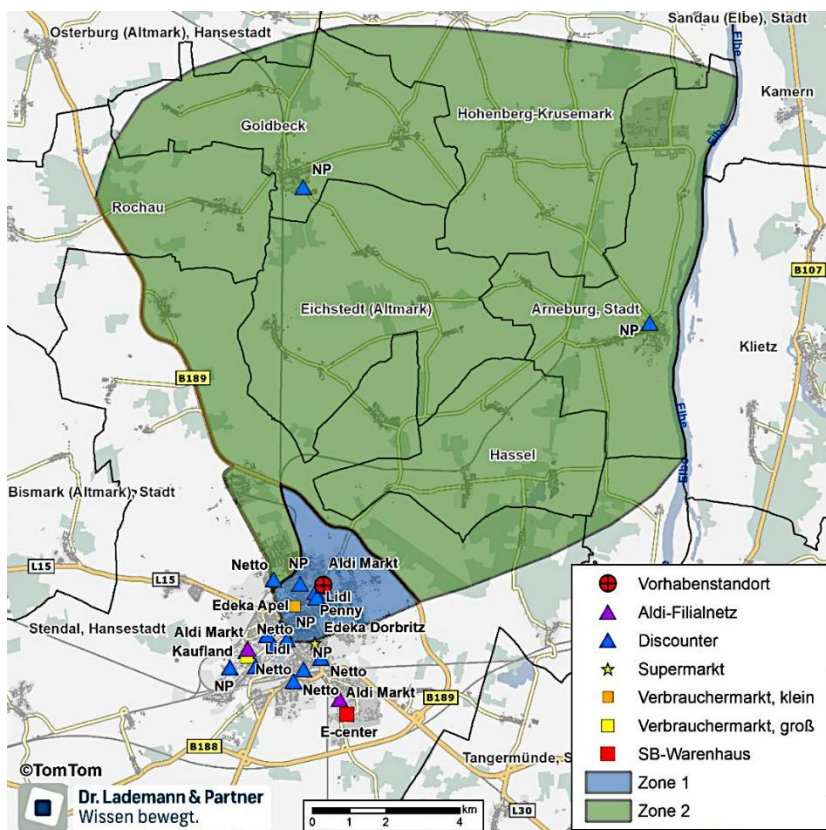


Abb. 2: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zone 1 Nahbereich
 Zone 2 Weiterer Einzugsbereich stadtnaher Orte
 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstätten

³ DR. LADEMANN & PARTNER: Die Arneburger Straße in Stendal als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Projektnummer: 24DLP3577. Hamburg/ Dresden 02.04.2024.



Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Das **Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot** wird erfüllt, da das Plangebiet in Stendal im abgegrenzten mittelzentralen Bereich liegt. (Z 46 LEP 2010 bzw. Z 3.3-1 LEP Neuaufstellung)

*„Das Vorhaben generiert knapp 80 % seines Umsatzes aus Stendal (Zone 1 und anteilig Zone 2). Etwa 15 % des Umsatzes werden aktuell und auch nach der Verlagerung bzw. Erweiterung mit Kunden aus den Umlandkommunen Hassel, Eichstedt (Altmark), Rochau, Goldbeck, Arneburg und Hohenberg-Krusemark generiert, die eng mit Stendal verknüpft sind und allesamt dem künftigen Mittelbereich Stendals zugewiesen sind. Rd. 5 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Zufallskunden, Durchreisende u.ä. rekrutiert werden. Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus dem faktischen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Stendal generiert. Selbst wenn man die Grundzentren Goldbeck und Arneburg noch aus der Betrachtung rausnehmen würde, käme man hier zu keinem anderen Ergebnis. Die Kompatibilität mit dem **Kongruenzgebot** ist gegeben.“* (Z 47 LEP 2010 bzw. Z 3.3-3 LEP Neuaufstellung).

Integrationsgebot: Kriterien sind die Lagetreue im mittelzentralen Bereich, die städtebauliche Integration, das Gefährdungsverbot verbrauchernaher Versorgung, die Integration des Standorts in den ÖPNV sowie den Fuß- & Radverkehr und das Verbot unverträglicher Belastungen infolge der verursachten Verkehre.

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Gebiet der Kernstadt Stendals. Die beiden Sondergebiete des Einzelhandels liegen dabei auch im mittelzentralen Bereich, der durch den Sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ des REP Altmark festgelegt wurde.

„In der Hansestadt Stendal liegt ein kommunales Einzelhandelskonzept vor, das Aussagen zu der Anzahl und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen vornimmt. Einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ist der Vorhabenstandort zwar nicht zugeordnet, gleichwohl aber als Nahversorgungslage ausgewiesen. Da die Nahversorgungslagen alle einen Wohngebietsbezug haben, können diese grundsätzlich als integrierte Standorte im Sinne der Landesplanung eingestuft werden. [...]

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“

Abschließend kann festgehalten werden, dass das Integrationsgebot erfüllt wird. (Z 48 LEP 2010 bzw. Z 3.3-2 LEP Neuaufstellung)

Damit überführt er die Ziele der Landesraumordnung in die verbindliche Bauleitplanung.

1.1.1 Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Hansestadt Stendal im Zweckverband „Regionale Planungsgemeinschaft Altmark“ besorgt wird. Ihr gehören der Altmarkkreis Salzwedel und der Landkreis Stendal an. Im Einzelnen gelten folgende Regionalplanungen:

- Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005. ⁴

Diverse Festlegungen: Die Auseinandersetzung mit den für die vorliegende Planung in der Kernstadt relevanten Inhalten erfolgt auf den folgenden Seiten.

⁴ REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).



- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.⁵
Aufhebung des REP Altmark 2005, Kapitel 5.8. – Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie und Ergänzung 2005 durch neues Kapitel 5.4.6. – Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie zugehörige, weitere Anpassungen. Aufgrund der Entfernungen der nächstliegenden Vorranggebiete ohne Belang für die vorliegende Planung.
- 1. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.⁶
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“.⁷
Mit dieser Planung wird der räumliche Bereich der landesplanerischen Festlegung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen abgegrenzt.
- 2. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Wind“.⁸
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.

Zur Weiterentwicklung der Regionalplanung hat die Planungsgemeinschaft die Neuaufstellung des REP beschlossen⁹.

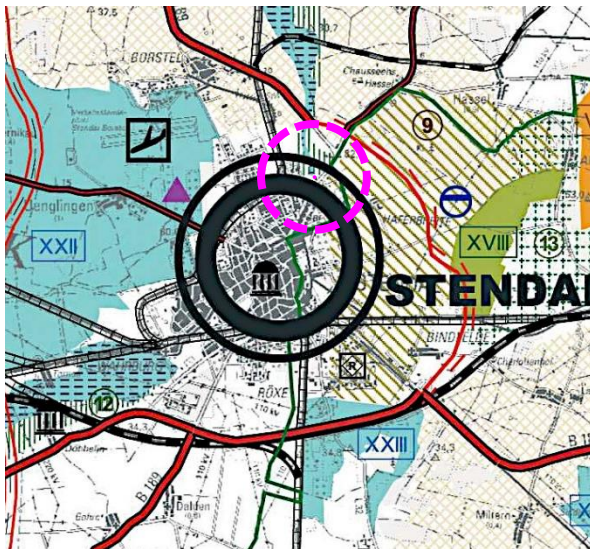


Abb. 3: REP Altmark 2005 (Ausschnitt o.M.)

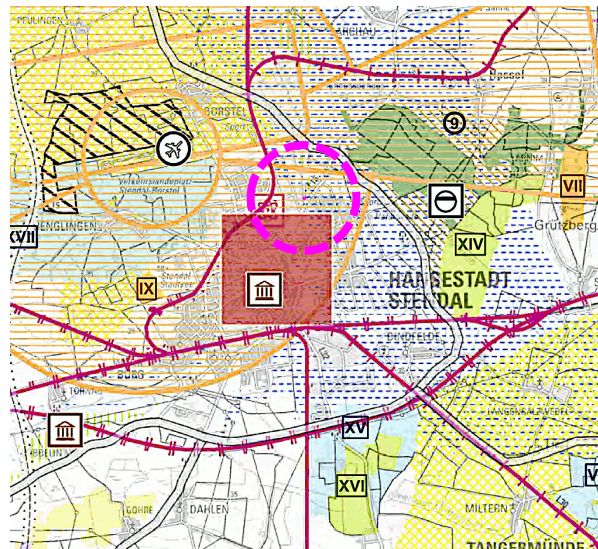


Abb. 4: REP Altmark, Neuaufstellung – 1. Entwurf 2025 (Ausschnitt o.M.)

Die landesplanerische Festlegung Stendals als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (Z) wird durch den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ des REP Altmark durch eine zeichnerische Abgrenzung des Gebietes des

⁵ REP ALTMARK, TP WIND: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. SDL S. 22).

⁶ REP ALTMARK, TP WIND, 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. SDL S. 19).

⁷ REP ALTMARK, TP DASEINSVORSORGE: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. SDL S. 100).

⁸ REP ALTMARK, TP WIND, 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. SDL S. 185).

⁹ REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark. Stand: 1. Entwurf vom 26.03.2025.



zentralen Ortes räumlich konkretisiert: Es umfasst danach im Wesentlichen die Fläche der Kernstadt, die im wirksamen Flächennutzungsplan mit Bauflächen und tlw. auch mit ergänzenden Grünflächen dargestellt wird. Damit liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb des zentralen Bereichs.

Die wesentlichen Aussagen mit Bezug auf die Kernstadt und die vorliegende Planung sind die folgenden zeichnerisch festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung:

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
(Z – REP ALTMARK TP DASEINSVORSORGE Kap. 5.3.: 5.3.1.) –
(Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 2.5.2-1).
Die geplanten Nutzungen sind mit dem Ziel der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Vorranggebiet Hochwasserschutz Nr. 7 „Uchte“ (Z – REP ALTMARK Kap. 5.4.2.) – bzw. im Verlauf der Uchte (Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 7.2.1-1).
Das zugrundeliegende Überschwemmungsgebiet der Uchte (HQ₁₀₀) verläuft angrenzend lediglich im Flurstück des Flusses.
- Vorrangstandort Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel, Bestand
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.5.3.2.) – bzw.
Regional bedeutsame Verkehrslandeplätze: Sonderlandeplatz
Stendal-Borstel mit Siedlungsbeschränkungsgebiet
(Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 5.3.6-1).

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 2,6 km nordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienendem Baubeschränkungsgebiet¹⁰. Dabei ist der Geltungsbereich Teil der seitlich an die Start- und Landebahn angrenzenden Horizontalflächen, hier der südlichen Horizontalfläche, die den Verkehrslandeplatz in einem Radius von 5 km umgeben. Innerhalb der Horizontalfläche ist die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 45 m über Flugplatzbezugspunkt (FBP) begrenzt. Die Höhe des FBP wird luftfahrttypisch mit 184 ft MSL (Feet Mean Sea Level = englische Fuß über Meeresspiegel) angegeben, was gerundet 56 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht.

Laut Sachsen-Anhalt Viewer liegt der vorliegende Planbereich bei etwa 32 m ü.NHN. Damit sind in ihm bei überschlägiger Betrachtung Bauhöhen zwischen 69 m und 224 m über Terrain möglich, ohne die Luftfahrtsicherheit zu gefährden. Die vorliegende Planung ermöglicht Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen oder mit einer Traufhöhe von bis zu 7,0 m. Auch wenn ‚Vollgeschoss‘ kein in Metern bezifferbares, absolutes Höhenmaß ist, wird deutlich, dass die im Planbereich möglichen Gebäudehöhen weit unter den zulässigen maximalen Bauhöhen der Horizontalfläche des Baubeschränkungsgebiets liegen. Die Planung steht folglich nicht in Widerspruch zum Ziel der regionalen Raumordnung.

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 9 „Hassel, Staffelde, Bindfelde“
(G – REP ALTMARK Kap. 5.6.2.).
Umfasst hier Flächen östlich der Uchte und damit außerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers der Kernstadt (Außenbereich). Die geplanten Nutzungen sind mit diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar. Der REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) sieht dieses Vorbehaltsgebiet nicht mehr vor.
- Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.2.) Bestand & Planung
Überregionale Schienenverbindung (Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTLLG. (1. ENTW.) Kap. 5.3.2).
Im Zuge der DB-Strecken Nr. 6401 (Stendal – Wittenberge; etwa 800 m nordwestlich) und Nr. 6107 (Wolfsburg – Stendal – Berlin; etwa 2,2 km südlich). Aufgrund der Entfernungen und der zwischenliegenden Siedlungsflächen nicht relevant für die vorliegende Planung.

¹⁰ BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



- Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
Nr. 12 „Uchte – Tangerquellen“ (G – REP ALTMARK Kap. 5.6.3.) – bzw.
Nr. 4 „Niederungen der Altmark“ (G – REP ALTMARK, NEUAUFSTLLG (1.) Kap. 7.2.2-2).
Außenraum nordöstlich des Siedlungskörpers der Kernstadt. Aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.3.) Bestand & Planung – bzw.
(Z – REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG (1. ENTWURF) Kap. 5.3.3) Bestand.
Im Zuge der B 188 und B 189; die Straßen sind zwischenzeitlich vollständig hergestellt.
Aufgrund der Entfernungen nicht relevant für die vorliegende Planung.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Rechtsgrundlage

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan nach § 1 Abs. 2 BauGB aufgestellt, quasi in einem „Normalverfahren“. Rechtsgrundlage bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- BauGB: Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 12.08.06.2021 (BGBl. I Nr. 189).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),
zuletzt geändert durch das G vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 410).

Entwicklungshierarchie Flächennutzungsplan > Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung gilt der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal im Stand der am 03.11.1999 wirksam gewordenen Urfassung. Da das Gebiet der heutigen Hansestadt Stendal erst 2010 aus denen mehrerer zuvor selbständiger Kommunen hervorgegangen ist, gelten im Stadtgebiet deren Flächennutzungspläne fort. Daher wird zurzeit ein Flächennutzungsplan für das gesamte heutige Stadtgebiet erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit dem Vorentwurf der Neuaufstellung 2017 stattgefunden. Der Entwurf wird erarbeitet.

Der wirksame und damit dem Bebauungsplan zugrunde zu legende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung neben der überörtlichen Hauptverkehrsstraße im Verlauf der Arneburger Straße, seinerzeit vor Bau der Ortsumgehungen klassifiziert mit B 189, weitgehend gewerbliche Baufläche dar. Im derzeit nicht bebauten Bereich des Alten Lagers ist zudem Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenwasserrückhaltebecken“ und „Gartenland“ dargestellt. Die Grünfläche „Gartenland“ nimmt darüber hinaus weite Flächen des östlich angrenzenden Außenbereichs bis zum Neuen Flottgraben ein, einschließlich der Gewässerverläufe. Im Bereich nördlich des Alten Lagers ist zusätzlich eine archäologische Fundstelle nachrichtlich verzeichnet.

Der Vorentwurf der Neuaufstellung zeigt im Grunde die gleichen Darstellungen. Die Zweckbestimmung der Grünfläche lautet lediglich auf „Freizeit und Erholung“. Die nachrichtlich übernommene archäologische Fundstelle wurde durch das Denkmalfachamt neu abgegrenzt



und umfasste jetzt u.a. den gesamten vorliegenden Geltungsbereich. Hinzuge treten ist die nachrichtlich übernommene Darstellung des Überschwemmungsgebiets der Uchte. Diese basiert allerdings noch auf einer zwischenzeitlich veralteten Ausdehnung. Das aktuelle rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀), das der weiteren Flächennutzungsplanung zugrunde liegen wird, liegt nunmehr außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

Die vorliegend geplanten Festsetzungen des Gewerbegebiets und der drei sonstigen Sondergebiete sind aus der dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelbar. Die geplanten urbanen Gebiete sind hingegen planungsrechtlich nicht aus den Darstellungen von gewerblicher Bau- bzw. von Grünfläche entwickelbar. Deshalb wird die Hansestadt Stendal parallel zur vorliegenden Planung die Änderung des Flächennutzungsplans mit gleicher Zielrichtung vornehmen. Die vorliegende Planung wird erst nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung in Kraft gesetzt werden und dadurch dann aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Einzelhandelskonzept

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept¹¹ befindet sich der Vorhabenstandort des ALDI-Marktes in keinem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich, sondern ist als solitärer Nahversorger ausgewiesen. Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten hat diesen Sachverhalt berücksichtigt.

Bestehende Bebauungspläne und andere städtebaulichen Satzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“. Teilweise grenzt mittelbar jenseits der Arneburger Straße (L 16) der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ an. Weitere Bebauungspläne oder andere städtebauliche Satzungen sind in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“, ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB, ist am 29.05.2013 in Kraft getreten. Sein Geltungsbereich erfasst entsprechend dieses Aufstellungsbezugs und seiner daran orientierten textlichen Festsetzung Ziffer 1 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Kernstadt Stendal lediglich die Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, die also nicht unter die Anwendung des § 30 BauGB fallen. Durch die Aufstellung der vorliegenden Planung entfällt deshalb der vorliegende Geltungsbereich aus der Anwendbarkeit des Bebauungsplans Nr. 51/10. In dem Bebauungsplan Nr. 51/10 wird nachrichtlich durch eine Kennzeichnung unverbindlich darüber informiert, welche Flächen zu einem benannten Zeitpunkt in einem Bebauungsplan gelegen haben und für die er entsprechend seiner Festsetzungen nicht anwendbar ist. Die Zeitbedingtheit der nachrichtlichen Kennzeichnung ist daher offensichtlich. Bei Anwendung des Bebauungsplans Nr. 51/10 ist es also stets notwendig, sich über den betrachtungsaktuellen Stand der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung Stendals zu informieren. Für eine umfassende und aktuelle Information ist vorgesehen, dem Bebauungsplan Nr. 51/10 nach Rechtskraft der vorliegenden Planung ein entsprechendes Informationsblatt beizulegen.

Im Bebauungsplan Nr. 51/10 werden Flächen zur Nutzung durch zentrale Versorgungsbereiche in fünf verschiedenen Zentralitätsabstufungen sowie Flächen mit Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen bestimmt. Ein Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 51/10 im Umfeld der vorliegenden Planung ist auf der Folgeseite zu finden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt innerhalb der Festsetzung von „Flächen der Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen“. In dem dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept war der ALDI-Markt als solitärer Nahversorgungsstandort definiert worden. Dabei wurde er als grundsätzlich schützenswerter Standort eingestuft.



¹¹ EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPT für die Hansestadt Stendal. Stendal, 2010.

Diese Grundlage wird für die Bestandssicherung und die qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen Handelsnutzung des ALDI-Marktes und eines Getränkefachmarktes durch die Festsetzung von Sondergebieten entsprechender Zweckbestimmungen und die weiteren Regelungen fortentwickelt. Die vorliegend festgesetzten zulässigen Sortimente basieren auf denen des Bebauungsplans Nr. 51/10. Sie werden nur auf die in den Sondergebieten gezielt begrenzten Nutzungsabsichten angepasst ausgewählt. In den urbanen Gebieten und in dem Gewerbegebiet werden die Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel ebenfalls in die textlichen Festsetzungen der Baugebiete übertragen. So dient die vorliegende Planung der qualitativen Bestandssicherung und damit der Erhaltung dieses solitären Nahversorgungsstandorts und zugleich dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

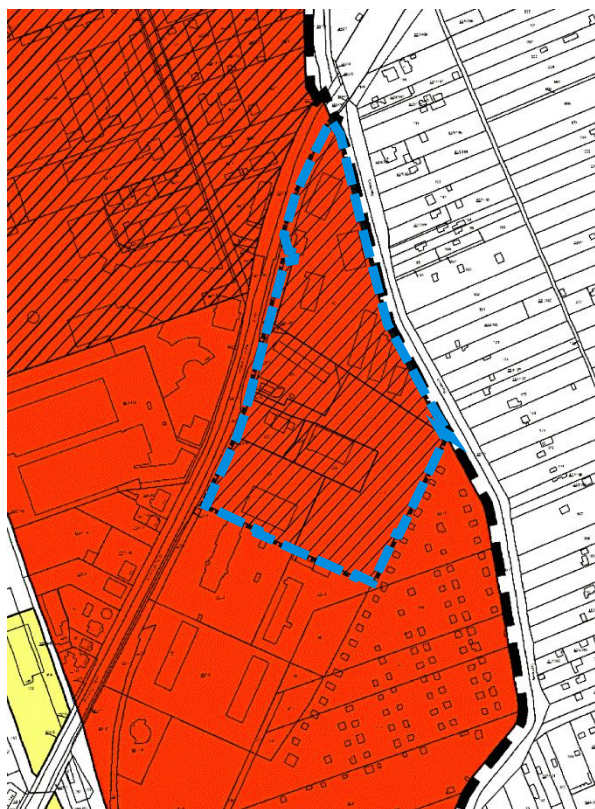


Abb. 5: *Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“: Nachrichtliche Berichtigung der Planzeichnung infolge der vorliegenden Planung (Nur abgebildete Planzeichen; Abb. o.M.)*

-  Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Nahversorgungszentren (Pkt. 2.3 Textliche Festsetzungen)
-  Flächen der Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen (Pkt. 2.6 Textliche Festsetzungen)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51/10. „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“
- Hinweise:
-  Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in deren Plangebieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit nicht wirksam sind (Stand März 2013).
-  Potenzielle Ergänzung der Hinweisschraffur infolge der Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“

Eine inhaltliche Änderung der planerischen Konzeption des Bebauungsplans Nr. 51/10 und seiner Festsetzungen wird durch den vorliegend geplanten Bebauungsplan Nr. 60/20 nicht vorgenommen. Eine ändernde Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 51/10 ist daher planungsrechtlich nicht notwendig und wird nicht bestimmt. Es ist vorgesehen, dem Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ nach Rechtskraft der vorliegenden Planung nachrichtlich eine berichtigende Hinweisschraffur mit einer entsprechenden Schraffur im Bereich des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung beizufügen, wie vorstehend konzipiert.

Der Bebauungsplan Nr. 3/91 „**Langer Weg**“ ist am 16.04.2003 in Kraft getreten. Im Wesentlichen werden in seiner südlichen Hälfte entlang der Straßenverkehrsfläche des Langen Wegs westlich eingeschränkte Industriegebiete (Gle 6) und östlich eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1) festgesetzt. Die gewerblich-industrielle Nutzung wird in ihren maximalen Lärmemissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel begrenzt, im südwestlichen Gle 6 auf 62/45 dB(A)/m² (tags/nachts) und im südöstlichen GEe 1 auf 60/45 dB(A)/m² (tags/nachts).

Weitere planungsrelevante Satzungen

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Hansestadt Stendal (Baumschutzsatzung) im Stand vom 20.04.2023. Nach der Satzung gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und damit auch innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ein



Schutz von Laubbäumen und Ginkgo. Vom Schutz der Satzung sind Obstbäume, die auf Privatgrundstücken stehen und Ertragszwecken dienen, ausgenommen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) einerseits die bauliche Weiterentwicklung vorhandener Handelsnutzungen planungsrechtlich zu gewährleisten und andererseits um in dieser städtebaulich exponierten Lage und in der Nähe zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Dazu werden im Wesentlichen sonstige Sondergebiete für die vorhandenen Handels- und Gastronomienutzungen, ein Gewerbegebiet für die Nutzungen durch ein Küchenstudio, einen Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle sowie urbane Gebiete für die vielfältige Nutzungsmischung festgesetzt. Der Bauleitplan dient damit auch der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeits- und Wohnstätten. Der Geltungsbereich gehört seit dem 20. Jahrhundert zur baulich genutzten Siedlungsfläche der Hansestadt Stendal, auch mit dem derzeit brachliegenden Flurstück, dessen Bebauung des Alten Lagers bis auf einen Verkehrsflächenrest und die nördliche und östliche Grundstücksmauer abgetragen worden ist.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

2. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

2.1 Begründung der Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen

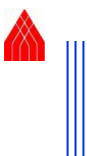
2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden in Verbindung mit § 6a BauNVO rd. 2,55 ha urbane Gebiete (MU), in Verbindung mit § 8 BauNVO rd. 0,62 ha Gewerbegebiet (GE) sowie in Verbindung mit § 11 BauNVO rd. 1,14 ha sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO₁ und SO₂ erfolgt gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

In den Baugebieten und teilweise nah angrenzend verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Leitungen und andere Anlagen des Altlastenmonitorings, die im Bereich ihrer Schutzstreifen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Flurstücke bei der Bebauung und Bepflanzung haben. Die Leitungen und Anlagen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Ihre Zugänglichkeit, der bestimmungsgemäße Gebrauch, die Unterhaltung und ggf. der Rückbau sind zuzulassen. Die bauliche Nutzung der Flächen der Anlagen und deren Schutzflächen ist nur ausnahmsweise nach Zustimmung des Anlagenbetreibers zulässig. Weitere Informationen sind im Kapitel 2.1.6 „Sonstige Planzeichen“ unter „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ sowie unter 2.1.7 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ unter „Altlasten, Kampfmittel“ zu finden.

Sonstige Sondergebiete (SO)

In Weiterentwicklung des durch den Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ aufgestellten Konzeptes zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels werden die im Geltungsbereich langjährig etablierten, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernwarensortimenten in Analogie zu den zentralen Versorgungsbereichen der solitären Nahversorgungsstandorte in zwei Sondergebieten mit an die jeweilige Nutzung eng angepassten Zweckbestimmungen als Sondergebiet



„Großflächige Lebensmitteldiscounter“ (SO₁) für die Nutzung durch großflächige Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 990 m² und als Sondergebiet „Getränkefachmärkte“ (SO₂) für die Nutzung durch Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² festgesetzt. Die Einteilung in die drei Sondergebiete entspricht auch den Eigentümerschaften der Sondergebiete.

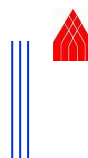
Im Sondergebiet „Großflächige Lebensmitteldiscounter“ (SO₁) wird zur Bestimmung der zulässigen Sortimente die Sortimentsgliederung des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ für einen solitären Nahversorgungsstandort, zur Eingliederung in diese Konzeption und zur Fortentwicklung des solitären Nahversorgungsstandorts genutzt. Entsprechend werden als zulässige Verkaufssortimente die nahversorgungsrelevanten Kernwarensortimente Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie festgesetzt. Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 51/10 benannten Warensortimente werden zusammengefasst als Randsortimente auf bis zu 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Eine Unterscheidung der Randsortimente nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist bei der vorliegend erlaubten Größe nicht notwendig. Die Gliederung der Sortimente und die Begrenzung des Verkaufsflächenanteils der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche auf 10 % folgt auch der Untersuchung der Marktverträglichkeit des Aldi-Vorhabens. Dabei wird die Verkaufsfläche mit 990 m² festgesetzt, der in der Verträglichkeitsuntersuchung untersuchten Größe folgend. Die Auswirkungen der im SO₁ konkret geplanten Bebauungsänderung des ALDI-Marktes wurden in Bezug auf den Schallschutz ebenfalls fachgutachterlich untersucht. Es haben sich daraus keine Empfehlungen zur Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Detaillierte Aussagen zum Schallschutz sind im Kapitel 2.3 „Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz“ zu finden.

Beim Sondergebiet „Getränkemarkte“ (SO₂) ist eine Sortimentsvielfalt für die gewünschte Gewerbe-/ Sortimentsausrichtung planungsbedingt nicht erforderlich. Entsprechend der planerischen Zielsetzung dieses Baugebiets wird das zulässige nahversorgungsrelevante Kernwarensortiment auf „Getränke“ begrenzt. Die übrigen Sortimente sind lediglich als Randsortimente auf bis zu 10 % Verkaufsfläche der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Damit wird eine marktgerechte Arrondierung des Kernsortiments sowie dessen aktionsorientierte Ergänzung ermöglicht. Die Verkaufsfläche wird mit 800 m² festgesetzt, die Größe des vorhandenen Bestands aufnehmend.

Da der Gebäudekomplex des vorhandenen Schnellrestaurants mit den beiden zuvor begründeten Einzelhandelseinrichtungen einen städtebaulichen Zusammenhang bildet, wird auch für diese Nutzung ein Sondergebiet mit eng an diese Nutzung angepasster Zweckbestimmung „Schnellrestaurant“ (SO₃) bestimmt.

Gewerbegebiet (GE)

Im Norden des Geltungsbereichs sind im Wesentlichen folgende Nutzungen langjährig etabliert: ein Küchenstudio, ein Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle. An diese Nutzungsmischung angepasst wird die Baugebietskategorie des Gewerbegebiets festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 wird die nach BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch Einzelhandel in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die mit dem Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsansiedlung fortgesetzt werden soll. Des Weiteren wird die nach BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Nutzung mit einem großen Flächenbedarf einhergeht, die an dieser Stelle des Ortsrandes zugunsten eines baulich kompakten Ortseinganges städtebaulich nicht sinnvoll ist. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale und Spielhallen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, werden ausgeschlossen, da der mit ihnen einhergehende Trading-Down-Effekt der qualitativen Entwicklung der Ortseingangssituation abträglich ist.



Eine räumliche Gliederung der nach BauNVO möglichen Nutzungen von Gewerbegebieten innerhalb eines Stadtgebietes ist zulässig, soweit die Nutzungen an anderen Stellen grundsätzlich zulässig und möglich sind. Der Einzelhandelsausschluss folgt dem Steuerungskonzept des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“, mit dem der zentrenrelevante Einzelhandel räumlich koordiniert angeordnet wird. Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind an zahlreichen Stellen im Gebiet der Kernstadt innerhalb und außerhalb von Bebauungsplänen möglich, Vergnügungsstätten dabei auch in räumlicher Nähe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“, nördlich der Arneburger Straße (L 16) und damit nördlich des vorliegenden Geltungsbereichs.

Urbane Gebiete (MU)

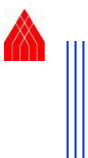
Die urbanen Gebiete werden in dem Bereich zwischen den sonstigen Sondergebieten und dem Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich liegen mit direkter Lage an der Arneburger Straße (L 16) eine Tankstelle und eine Autovermietung, deren Nutzungen grundsätzlich beibehalten werden sollen. Weiter östlich liegen ein Garagenkomplex aus DDR-Zeiten an der Uchte und eine Brache auf Flächen des ehemaligen Alten Lagers. Insbesondere dieser Bereich soll einer vielfältigen Nutzungsmischung zugeführt werden. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist hier auch eine Arrondierung des Nahversorgungsstandortes mit Wohnen denkbar und angestrebt. In den Bereichen der urbanen Gebiete MU₁, MU₁* und MU₂ soll ein Vorhaben mit kleinen Einheiten für das seniorengerechte und barrierearme Wohnen umgesetzt werden. Die Verträglichkeit dieses Wohnens in Bezug auf die Schallimmissionen des umgebenden Gewerbes wurde mit einem Gutachten untersucht. Mit den aufgrund der Berechnungen und Empfehlungen getroffenen Festsetzung zum Schallschutz können in den benannten Gebieten die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Detailliertere Aussagen zum Schallschutz sind im Kapitel 2.3 „Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz“ zu finden.

Die vorgesehene urbane Nutzung ist im Bereich des nur eingeschossigen Garagenkomplexes eine Verdichtung der Bebauung und im Bereich der Leerstandsfläche eine Wiederbebauung. Beides sind Maßnahmen der Innenentwicklung als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Wie beim Gewerbegebiet werden auch in den urbanen Gebieten durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 die nach BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch Einzelhandel ausgeschlossen, da die mit dem Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsansiedlung fortgesetzt werden soll. Ebenso werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale und Spielhallen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, ausgeschlossen, da der mit ihnen einhergehende Trading-Down-Effekt der qualitativen Entwicklung der Ortseingangssituation abträglich ist.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird zoniert in zwei Bereiche festgesetzt: Entlang der Arneburger Straße (L 16) wird im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und den sonstigen Sondergebieten für die dort vorhandenen Nutzungen und die daraus folgenden Versiegelungsbedarfe mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt. Damit soll dieser Bereich auch das städtebauliche Potenzial zu einer dichteren Bebauung entlang der wichtigen Stadtzufahrt aus nordöstlicher Richtung erhalten, um dort eine stärkere Raumkantenwirkung zu ermöglichen. Der genehmigte Bebauungsbestand in den Sondergebieten SO₂ und SO₃ liegt oberhalb der durch die GRZ von 0,8 zulässigen Versiegelungen. Deshalb ermöglicht die textliche Festsetzung Ziffer 2.1 für Nebenanlagen eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,9. Der zur Uchte und den Kleingärten orientierte Bereich soll hingegen eine stärkere Verzahnung mit den Freiraumnutzungen durch die vor-



gegeben geringere Versiegelbarkeit mit einer GRZ = 0,4 erhalten. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl wird durch die textlichen Festsetzungen nicht ausgeschlossen und ist deshalb bei der GRZ = 0,4 im Rahmen der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. für Nebenanlagen zulässig, also bis zu einer Gesamt-GRZ („GRZ_{II}“) von 0,6. Ein Überschreiten der GRZ = 0,8 ist durch die BauNVO weitgehend ausgeschlossen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in den sonstigen Sondergebieten auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt. Für die dortigen Nutzungen werden typischerweise großflächige Räume größerer Raumhöhen bis hin zu hallenartigen Gebäuden benötigt. Für die Nutzungspotenziale der urbanen Gebiete werden hingegen tendenziell Gebäude im Stockwerksbau mit geringeren Raumhöhen als im Hallenbau benötigt. Daher wird in den urbanen Gebieten die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse im Höchstmaß festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind die Gebäude aus beiden Bauwerksgruppen vorhanden, weshalb auf eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird. Die Definition des Vollgeschosses ist in der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in § 87 Abs. 2 zu finden.

Als zweite Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den sonstigen Sondergebieten und dem Gewerbegebiet die **Traufhöhe** auf 7,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Somit wird die unbegrenzte Höhe des Vollgeschosses quantifiziert begrenzt. Mit der ergänzenden textlichen Festsetzung Ziffer 2 wird zum einen sichergestellt, dass bei Flachdächern die durch die Attikaausbildung entstehenden Wandhöhen in gleicher Höhe wie durch die Traufhöhe bei geneigten Dächern begrenzt wird. Ferner erlaubt die textliche Festsetzung, dass technische Einrichtungen, die bspw. über Dach geführt werden müssen, auch bei ausgenutzter Trauf- bzw. Attikahöhe im technisch erforderlichen Maß über diese Höhe hinaus zulässig sind. Die Bezugshöhe wird in Analogie zu Regelungen der BauO LSA, bspw. § 2 Abs. 6, § 6 Abs. 4 und 8 oder § 87 Abs. 2, auf die Geländeoberfläche bezogen. Die textliche Festsetzung grenzt die Geländeoberfläche lediglich auf die durch das jeweilige Gebäude angeschnittene höchste Geländehöhe ein.

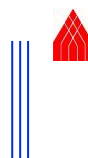
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Trauf- bzw. Attikahöhe dient dazu, die Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einen weitgehend einheitlichen und damit städtebaulich beruhigten Zusammenhang zu begrenzen. Damit wird auch die Wirkung auf den Landschaftsraum der Uchte und der Kleingärten zur Einpassung in das Landschaftsbild begrenzt.

Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 2,6 km nordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienendem Baubeschränkungsbereich¹². Dabei ist der Geltungsbereich Teil der seitlich an die Start- und Landebahnen angrenzenden Horizontalflächen, hier der südlichen Horizontalfläche, die den Verkehrslandeplatz in einem Radius von 1,5-5,0 km umgeben. Innerhalb der Horizontalfläche ist die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 45 m über Flugplatzbezugspunkt (FBP) begrenzt. Die Höhe des FBP wird luftfahrttypisch mit 184 ft MSL (feet mean sea level = englische Fuß über Meeresspiegel) angegeben, was gerundet etwa 56 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht.

Laut Sachsen-Anhalt Viewer liegt der vorliegende Planbereich bei etwa 32 m ü.NHN. Damit sind in ihm bei überschlägiger Betrachtung Bauhöhen zwischen 69 m und 224 m über Terrain möglich, ohne die Luftfahrtsicherheit zu gefährden. Die vorliegende Planung ermöglicht Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen oder mit einer Traufhöhe von bis zu 7,0 m. Auch wenn ‚Vollgeschoss‘ kein in Metern bezifferbares, absolutes Höhenmaß ist und bei Gebäuden mit einer Traufe auch noch die Höhe des geneigten Daches hinzukommt, wird doch deutlich, dass die im Planbereich möglichen Gebäudehöhen weit unter den zulässigen maximalen Bauhöhen der Horizontalfläche

¹² BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



des Baubeschränkungsbereichs liegen. Die Planung steht folglich nicht den Belangen der Luftverkehrssicherheit entgegen.

2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der Bauweise und der Baugrenzen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bzw. 23 BauNVO vorgenommen.

Es wird in den Baugebieten die **offene Bauweise** festgesetzt. Damit sind Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässig. Darüberhinausgehende Gebäudelängen sind für die vorhandenen oder vorgesehenen Nutzungen nicht notwendig und würden der beabsichtigten vielfältigen und kleinteiligen Nutzungsmischung widersprechen.

Die durch Hauptanlagen bebaubaren Flächen werden durch die festgesetzten **Baugrenzen** umschlossen. Nach der Bauordnung ist an Flurstücksgrenzen durch Hauptanlagen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die Lage der Baugrenzen grundsätzlich aufgegriffen, soweit nicht vorhandene Bebauungen, die langfristig erhalten werden sollen und die mit geringerem Abstand zur Flurstücksgrenze stehen, oder folgende Situationen dem entgegenstehen.

Im Nordwesten in Nähe zu den zu erhaltenden und ggf. zu ersetzenden neun Bäumen wird zum Schutz der Bäume die Baugrenze mit einem Abstand von 9 m zur Flurstücksgrenze geführt. Zu den Flächen mit Erhaltungsbindung für den vorhandenen Bewuchs bzw. zu den Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen wird zum wechselseitigen Schutz der Nutzungen der Abstand mit 3 m festgesetzt.

Zum Gewässerrandstreifen entlang der Uchte wird die Baugrenze auf die Grenze des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gelegt. Begünstigter dieses Rechts ist der Eigentümer, das Land Sachsen-Anhalt, derzeit vertreten durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW). Für den Nutzungszweck des Gewässerrandstreifens ist diese Lage der Baugrenze ausreichend. Zu den in den urbanen Gebieten liegenden Anlagen der Altlastensanierung halten die Baugrenzen ebenfalls keinen Abstand, sondern schließen sie mitsamt der mitbestimmten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) ein. Eine Überbauung der Anlagen oder der Schutzstreifen ist aber aufgrund der ergänzenden textlichen Festsetzung Ziffer 5.2 nur mit Zustimmung des BLSA zulässig. Nach Abschluss der Altlastensanierung und Rückbau der Anlagen kann allein die zeichnerisch bestimmte Lage der Baugrenzen ohne Einschränkung zum Tragen kommen.

In den Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Lebensmitteldiscounter“ (SO₁) und „Getränkefachmärkte“ (SO₂) wird die Lage der Baugrenzen eng an den beiden Nutzungs- bzw. Bebauungsbedürfnissen angepasst festgesetzt. Sie umgrenzen die für die Hauptnutzungen notwendigen Grundflächen eng angepasst, um damit die Standorte der Hauptnutzungen im Zusammenspiel mit den Anordnungen der Nebennutzungen der Stellplätze, die auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können, genauer bestimmen zu können.

2.1.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger“ (privat) mit rd. 0,24 ha sowie der Straßenbegrenzungslinien erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die Festsetzung einer den Geltungsbereich erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht notwendig, da er sich an die entsprechend gewidmete Fläche der Arneburger Straße (L 16) angliedert und von ihr aus bereits verkehrlich erschlossen wird.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger“ (privat) wurde in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern in einer Dimensionierung vorgenommen, die für die Erschließung der nicht an der Arneburger Straße liegenden Anteile der urbanen Gebiete notwendig ist.



Auf die Ränder der Arneburger Straße (L 16) und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien besonders hingewiesen.

2.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit rd. 0,26 ha erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; die Festsetzungen sowohl der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit rd. 0,18 ha als auch der zu erhaltenden Bäume erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die flächenhaften grünordnerischen Festsetzungen umfassen insgesamt rd. 0,44 ha. Die textliche Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

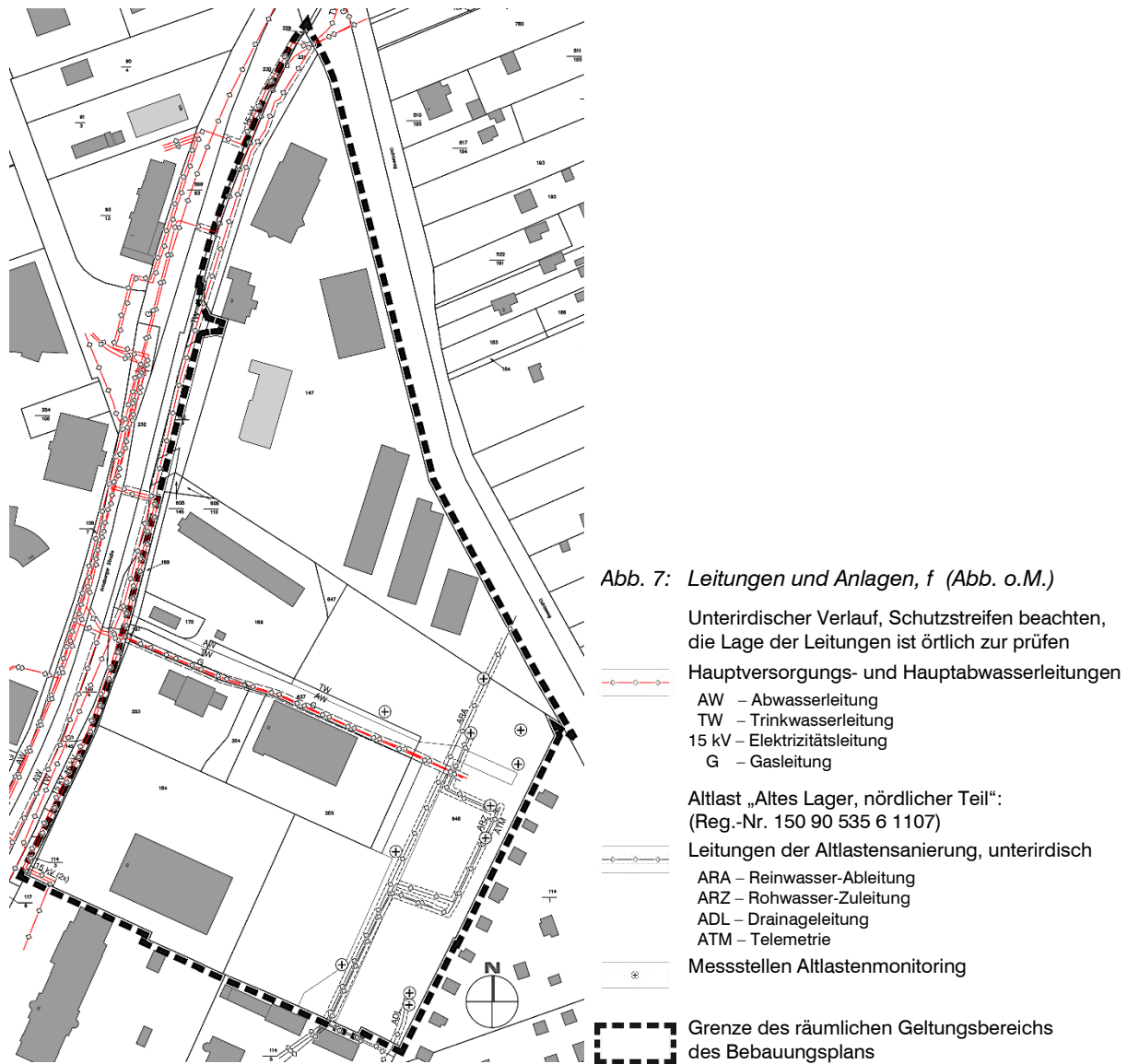
Die festgesetzten Erhaltungsbindungen einschließlich der textlichen Festsetzungen der Ziffer 5 sowie die textlichen Festsetzungen der Ziffer 6 dienen der Minimierung des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft, der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und der grünflächenorientierten Freiraumgestaltung. Die festgesetzten Bepflanzungsflächen einschließlich der textlichen Festsetzungen der Ziffer 4 dienen der Kompensation des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die folgende Abbildung zeigt die zeichnerisch bestimmten grünordnerischen Festsetzungen einschließlich der Baumarten der als zu erhalten festgesetzten Bäume.



2.1.6 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 bzw. Abs. 6 BauGB vorgenommen.



Die zeichnerisch und durch die textliche Festsetzung Ziffer 8 festgesetzten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen dem planungsrechtlichen Schutz der in privaten Flächen liegenden und mitgeteilten wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, bzw. der Übernahme des nach dem Wasserhaushaltsgesetz vorhandenen Gewässerrandstreifens der Uchte in die Festsetzungen des Bebauungsplans. Begünstigte sind der Leitungsträger Stadtwerke – Altmärkische Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke GmbH Stendal sowie für den Gewässerrandstreifen das Land Sachsen-Anhalt, derzeit vertreten durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW). Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich lt. Stellungnahme des LHW nach § 50 WGLSA¹³ in Verbindung mit der Unterhaltungsordnung des Landkreises¹⁴ 10 m je Ufer, gemessen von den

¹³ WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des G vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372, 374).

¹⁴ UNTERHALTUNGSORDNUNG: Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer für das Gebiet des Landkreises Stendal vom 05.11.2012 (Abl. SDL: Jg. 22, Nr. 27 S. 142, 28.11.2012).



Böschungsoberkanten. Die Uchte liegt hier als schmales Gewässer inmitten des angrenzenden Flurstücks 692 (Flur 6 der Gemarkung Stendal) mit Abständen von mindestens 6 m zur Flurstücksgrenze. Zur Vereinfachung wird die Festsetzung ohne Einmessung des Verlaufs der relevanten Böschungsoberkante auf die Flurstücksgrenze bezogen.

Zur Information über die den zu belastenden Flächen zugrundeliegenden Leitungen und Anlagen sind sie in der Abbildung 7 ggf. einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen wiedergegeben. Dort sind auch ergänzend die Leitungen mit Schutzstreifen und die Anlagen (Messstellen) der Altlastensanierung und des Altlastenmonitorings wiedergegeben, die durch die textliche Festsetzung Ziffer 10 geschützt werden.

Die Leitungen und Anlagen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden, ihre genauen Lagen sind örtlich zu prüfen. Ihre Zugänglichkeit, der bestimmungsgemäße Gebrauch, die Unterhaltung und ggf. der Rückbau sind zuzulassen. Die bauliche Nutzung der Flächen bzw. der Schutzflächen ist nur ausnahmsweise nach Zustimmung des Begünstigten zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Ziffer 8.3 wird ein drittes Geh- und Fahrrecht für eine Wegeverbindung auf dem Flurstück 147 (Flur 4 der Gemarkung Stendal) für den Fuß-, Zweirad und Kfz-Verkehr zwischen der Arneburger Straße und dem Flurstück 114/1 (Flur 4 der Gemarkung Stendal) an der Uchte bestimmt. Die derzeit vorhandene Wegeführung schließt an die signalgeregelte Einmündung des Langen Wegs in die Arneburger Straße an und führt westlich und südlich entlang eines Garagenkomplexes zum Flurstück 114/1, auf dem sich ein Kleingartengelände befindet. Die Festsetzung sichert die Funktionalität dieser Wegebeziehung. Eine genaue Lage wird nicht vorgegeben, da sie aus städtebaulicher Sicht auch an anderer Stelle auf dem Flurstück hergestellt werden kann. Diese räumliche Offenheit der Wegeführung ermöglicht eine flexiblere Nutzung des Grundstücks.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Er umfasst rd. 4,89 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet die Fläche des nördlichen Teilbereichs des ehemaligen Alten Lagers sowie die daran im Winkel zwischen Arneburger Straße und Uchte liegende Fläche, wie sie zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Bereichs notwendig ist.

2.1.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Die Festsetzung in nachrichtlicher Übernahme der Umgrenzung eines archäologischen Bodendenkmals und der Kennzeichnung der in der Umgebung stehenden Baudenkmale erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Der Geltungsbereich liegt weitgehend im Fundbereich eines bekannten archäologischen Bodendenkmals. Baudenkmale gibt es im Geltungsbereich zwar keine, jedoch befinden sich welche zum einen südlich im Bereich Arneburger Straße 24 und 28 (vier Speichergebäude des Alten Lagers, für das Heeresverpflegungsamt der Wehrmacht des Deutschen Reiches 1939-40 in Typenbauweise errichtet und 1945-1991 durch die Streitkräfte der Sowjetunion als Versorgungsbasis genutzt) sowie westlich im Bereich Arneburger Straße 140 und 140 a-m (mehrere Gebäude der GEG Gemüse- und Obstkonserverfabrik Stendal, in der DDR als VEB OGEMA Stendal weiterbetrieben).

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt für Denkmale eine Erhaltungspflicht, die sich bei Baudenkmalen auch auf das Erscheinungsbild der Umgebung erstreckt. Deshalb sind Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Geltungsbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Stendal zu stellen. Die Behörde steht auch vor einem Genehmigungsantrag beratend zur Verfügung.

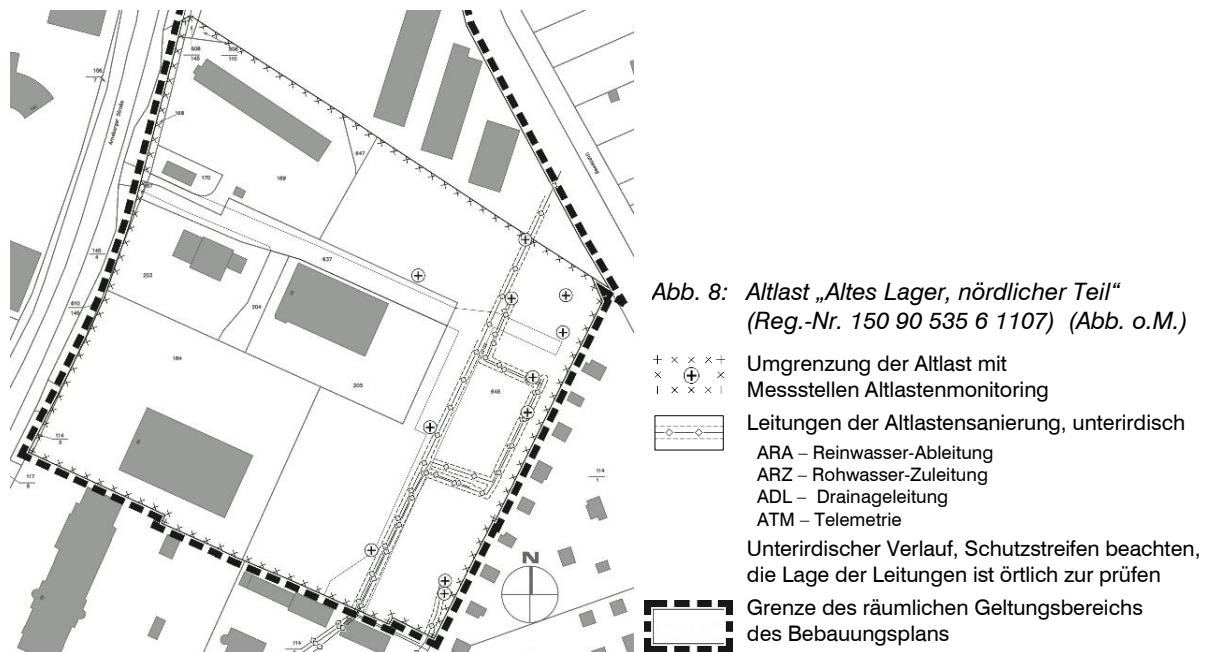


Altlasten, Kampfmittel

Nachfolgende Angaben beruhen auf den Informationen der unteren Bodenschutzbehörde und dem für die vorliegende Planung erstellten Gutachten zur Boden- und Bodenluftuntersuchung.

Der im südlichen Geltungsbereich überplante Flächenanteil des ehemaligen Alten Lagers ist als **Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“** (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107; andere Bezeichnung: 05MAGD 020B) durch die katasterführende untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Stendal verzeichnet. Die südlich angrenzenden Teile des ehemaligen Alten Lagers werden als Altlast „Altes Lager, südlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 0029; andere Bezeichnung: 05MAGD 020A) geführt. Die Festsetzung der Altlastenfläche sowie der Leitungen und Messstellen (einschließlich der ergänzenden textlichen Festsetzung Ziffer 10), erfolgt in nachrichtlicher Übernahme der gemeldeten Umgrenzung bzw. Anlagen sowie aufgrund der Empfehlungen des Fachgutachtens gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

Die Festsetzung dient zum einen der Sicherung der Anlagen der Altlastensanierung zugunsten des Landesbetriebs Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) und zum anderen dem Schutz der zukünftig in den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ zulässigen Wohnbevölkerung.



Aufgrund einer weiter südlich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs gelegenen ehemaligen chemischen Reinigung sowie aufgrund einer nah südlich gelegenen defekten Abwasserleitung ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Trichlorethen gekommen. Trichlorethen gehört zur Stoffgruppe der leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW), die wiederum Teil der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) sind. Es ist gesundheitsschädlich und reizend. Die Schadstelle der Abwasserleitung wird als Altlastenverdachtsfläche geführt. Maßnahmen zur Bodensanierungen sind nicht erforderlich. Die Belastung ist bei einer hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 648 (ehemals Teil von 206) hatte eine Tankstelle mit einem externen Waschplatz bestanden. Die Anlagen sind zumindest oberflächlich zurückgebaut worden. In einer Untersuchung wurden keine von den Nutzungen ausgehenden Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Die südlich eingetragene Verschmutzung mit Trichlorethen konnte auch in diesem Bereich festgestellt werden. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 169, 647 und 648, letztere zwei bildeten zuvor das Flurstück 206, hatte entlang der Grundstücksmauer eine Garagenanlage bestanden. Der Boden



der Garagen sowie deren Vor- und Seitenbereiche sind aufgrund der Nutzung gering bis mäßig mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet, das Grundwasser darüber hinaus mit dem südlich eingetragenen Trichlorethen. Die Bodenverunreinigung ist genauer zu untersuchen, die Fläche ist ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen. Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Vornutzung des Alten Lagers kann das weitere Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist damit kontaminiertes Aushubmaterial nicht auszuschließen, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und nachweislich ordnungsgemäßen/ schadlosen Entsorgung bedarf. Rückbauarbeiten an baulichen Anlagen sowie Bodeneingriffe auf dem Vorhabengrundstück sind sach- und fachgerecht und – zur Beurteilung möglicher, schädlicher Bodenveränderungen sowie zur Sicherung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung der anfallenden Materialien – unter ingenieurtechnischer Begleitung durchführen zu lassen. Bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten besteht gemäß § 3 BodSchAG LSA eine Mitteilungspflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Stendal.

Belastetes Grundwasser wird mit insgesamt 15 Brunnen (davon 11 im Flurstück 648) und einer Drainage gesammelt und einer Sanierungsanlage südlich außerhalb des Plangebiets zugeführt. Das gereinigte Wasser wird über die durch den Geltungsbereich verlaufende Reinwasserleitung in die Uchte abgegeben.

Boden- und Bodenluftuntersuchung

Für die gewerbliche Nutzung stellen die potenziellen Bodenbelastungen sowie die festgestellte Grundwasserverschmutzung kein entgegenstehendes Nutzungshindernis dar. In den vorgesehenen urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ ist aber auch das Wohnen zulässig. Zur fachlichen Beurteilung und Bewertung der Schadstoffbelastungen auf das Wohnen und seine Schutzbedürfnisse wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde beim Landkreis Stendal eine fachgutachterliche Untersuchung¹⁵ vorgenommen. Die relevanten und untersuchten Wirkungspfade auf den Menschen sind der Bodenkontakt und der Bodenluftkontakt. Diese Kontaktpotenziale wurden beprobt und untersucht.

Aufgrund der Grundwasserverschmutzung ist es nach Vorgabe durch die untere Bodenbehörde zum Schutz der Umwelt im festgestellten Altlastengebiet als unzulässig festgesetzt, die Erdaufschlüsse (z.B. Brunnen zur Grundwasserförderung zur Beregnung/ Gartenbrunnen oder Brunnen für die Löschwasserversorgung, Geothermieanlagen) herzustellen.

Die **Bodenuntersuchungen** haben folgendes ergeben: „Für alle Teilflächen wurde Arsen und die Schwermetalle Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber untersucht. Auf allen Teilflächen wurden die Prüfwerte für eine sensible Nutzung als Wohngebiet für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber unterschritten. Die Vorsorgewerte wurden lediglich auf den Teilflächen 2, 5 und 6 für den oberen Horizont für den Parameter Blei überschritten, allerdings wurde der Prüfwert von 400 mg/kg für Wohngebiete sicher unterschritten.“

In 23 von 24 Proben wurden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist der Einzelstoff Benzo(a)pyren maßgebend. Der Prüfwert für die sensible Nutzung als Wohngebiet wurde auf 7 Teilflächen um ungefähr das 2- bis 5-fache überschritten. Auf 11 von 12 Teilflächen wurde der Vorsorgewert für Benzo(a)pyren sowie für den Summenparameter PAK um ein Vielfaches überschritten. Auf den Teilflächen 4, 9 und 10 wurden dabei die höchsten Konzentrationen an Benzo(a)pyren und PAK festgestellt. Der in den Proben der angegebenen Teilflächen ermittelte Summenparameter PAK setzt sich hauptsächlich aus den Einzelkomponenten Phenanthren, Fluoranthren, Pyren und Benzo(a)pyren zusammen. Die polychlorierten Biphenyle (PCB) und MKW wurden in keiner Probe nachgewiesen“.

¹⁵ IHU ALTLAST: IHU Geologie und Analytik: Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum B-Plan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ in Stendal. Projektnummer: FB 6 016 24. Stendal. 09.04.2024



Die **Bodenluftuntersuchungen** haben folgendes ergeben: „An den Bodenluftprobenahmestellen RKS 1, RKS 5 und RKS 6 wurden keine Befunde an LHKW festgestellt. An den Bodenluftprobenahmestellen RKS 2, RKS 3 und RKS 4 wurde lediglich Trichlorethen mit Konzentrationen um bis knapp oberhalb der Bestimmungsgrenze nachgewiesen. An allen Untersuchungsstellen wurden die Orientierungswerte aller Parameter gemäß [Ländergemeinschaft Boden (LABO) – Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten – Informationsblatt für den Vollzug, 1998.] deutlich unterschritten.“

Im **Ergebnis** heißt es: „Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei dem analysierten Bodenmaterial überwiegend um aufgefüllten bzw. umgelagerten Sand handelt.“

Die Bodenluftproben zeigen keine Auffälligkeiten bezüglich LHKW.

Die Untersuchungen des Bodens bis ca. 30 cm Tiefe ergaben keine Hinweise für das Vorliegen von Schadstoffbelastungen durch PCB, MKW, Arsen und Schwermetalle. Allerdings wurden die Prüfwerte für die sensible Nutzung als Wohngebiet für den Parameter PAK überschritten. Die Vorsorgewerte für Benzo(a)pyren und den Summenparameter PAK wurden in 11 von 12 Teilflächen überschritten. Folglich müsste nach jetzigem Kenntnisstand für eine geplante Nutzung des Grundstückes als Wohngebiet der untersuchte Oberboden bis 30 cm Tiefe durch geeignetes Bodenmaterial ausgetauscht werden.“ Diesem Vorschlag folgt die textliche Festsetzung Ziffer 9.3 des Bebauungsplans zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse.

Nach den Erkenntnissen der unteren Bodenbehörde des Landkreises Stendal über die Boden- und Grundwasserverschmutzung im Bereich der Altlast des Alten Lagers ist zumindest bis zum Abschluss der noch laufenden Sanierung des Grundwassers jedwede Nutzung des Grundwassers und daraus resultierend ein Anbau von Obst und Gemüse für den direkten und indirekten menschlichen Verzehr unzulässig.

Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Geltungsbereichs ist der Stadt nicht bekannt. Der Landkreis Stendal ist gemäß § 8 Nr. 1 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 02.01.2025 für diese Aufgaben zuständig. Der vorliegende Geltungsbereich wurde anhand der dem Landkreis Stendal vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten bereitgestellt durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Magdeburg) am 21.08.2024 überprüft. Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (militärisch genutzte Fläche) ausgewiesen. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden.

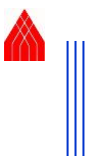
Sollten Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt werden, ist vor Beginn der Arbeiten erneut ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung an das Ordnungsamt des Landkreises Stendal zu stellen.

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne

Die vorliegende Planung ist dabei Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“, der das gesamte im Zusammenhang bebaute Gebiet der Kernstadt Stendal umfasst. Nordwestlich der Arneburger Straße (L 16) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“. Die Geltungsbereiche der Bestandsbebauungspläne werden zum Erzielen einer Anstoßwirkung über deren Vorhandensein nachrichtlich übernommen festgesetzt.

2.2 Brandschutz

Bei Änderung/ Umbau, Erweiterung oder Nutzungsänderung sind angepasste/geänderte oder auch bei nicht Vorhandensein neue Brandschutzkonzepte gem. § 3 bzw. § 4 BauVorIVO zu erstellen und mit dem Antrag auf Baugenehmigung (§ 62 oder 63 BauO LSA) bzw. der Mitteilung im Genehmigungsverfahren (§ 61 BauO LSA) einzureichen. Aufgrund der bereits



vorhandenen baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Brandschutz auch für die geplanten Nutzungsänderungen bzw. -erweiterungen ausreicht bzw. herstellbar ist.

2.3 Immissionsschutz: Anforderungen an den Schallschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt zwischen der Arneburger Straße (L 16) und der Uchte im Nordosten der Kernstadt Stendal. Für den Verkehr auf der Arneburger Straße werden die Verkehrsmengen im Jahr 2021 mit einer Kfz-DTV von 6.250 Fahrzeugen und einer Schwerverkehrs-DTV mit 209 Fahrzeugen angegeben. Westlich und nordwestlich der Arneburger Straße liegen ausgedehnte Flächen mit gewerblich-industriellen Nutzungen, größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“. Südwestlich folgt im Bereich des ehemaligen OGEMA-Fabrikgeländes ein Wohnkomplex. Östlich des Geltungsbereichs liegen große Flächen mit Kleingärten und ähnlichen Nutzungen. Nach Süden grenzen weitere Flächen des ehemaligen Alten Lagers an. Dessen Lagergebäude werden nunmehr weitgehend durch Verwaltungen genutzt. Zur Prüfung der Schall-Immissionssituation zweier konkreter Bau- und Nutzungsvorhaben im Geltungsbereich wurden für sie Schallgutachten eingeholt. Zum einen für das beabsichtigte Wohnen in den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ und zum anderen für den Neubau eines ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche von 780 m² auf zukünftig 990 m² im Sondergebiet SO₁. Darauf folgend werden die urbanen Gebiete MU₃ und MU₄ betrachtet und schlussendlich die restlichen Gebiete (Sondergebiete SO₂ und SO₃ sowie das Gewerbegebiet.

Urbane Gebiete MU₁, MU₁* und MU₂

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Die Regelungen der vorliegenden Planung zum Maß der baulichen Nutzung lassen zwei Vollgeschosse zu. Dadurch kann auch ein drittes Geschoss entstehen, dass entsprechend den Bestimmungen des § 87 Abs. 2 Bauordnung LSA kein Vollgeschoss ist. Dabei handelt es sich überwiegend um ausgebaute Dachgeschosse oder um Staffelgeschosse, deren Wohnfläche nur bis zu Zweidrittel der darunterliegenden Grundfläche eines Vollgeschosses betragen können.

Die Zweckbestimmung des Baugebietstyps weist darauf hin, dass aus der zulässigen Nutzungsmischung der urbanen Gebiete das Wohnen den höchsten und damit maßgebenden Immissionsschutzanspruch auslöst. Das schalltechnische Gutachten ECO AKUSTIK MU₁₊₂¹⁶ weist nach, dass in seinem Untersuchungsgebiet, den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂, das Wohnen unter den vorgenommenen Festsetzungen zulässig und mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse vereinbar ist.

Aufgrund der geringen Verkehrsmenge auf der Arneburger Straße und des Abstands zwischen der Straße und dem Untersuchungsgebiet sieht das Schallgutachten keine relevantes Schall-Immissionspotenzial durch Lärm aufgrund des Straßenverkehrs.

Von den die urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂, umgebenden Nutzungen können die südlich angrenzende Verwaltungsnutzung und die östlich liegenden Kleingärten und Gartengrundstücke kein relevantes Beeinträchtigungspotenzial entfalten. Die nördlich benachbarten Nutzungen der zukünftigen urbanen Gebiete MU₃ und MU₄, werden gleichfalls als schalltechnisch irrelevant bezeichnet, bei dem Garagenkomplex und der Autovermietung aufgrund ihres Emissionscharakters, bei der Tankstelle aufgrund des größeren Abstands. Auf der gegenüberliegenden Seite der Arneburger Straße befindet sich ein großer Fahrzeughändler und KFZ-Reparaturbetrieb. Nah zur Straße liegen lediglich die PKW-Verkaufsräume und Außenflächen.

¹⁶ ECO AKUSTIK MU₁₊₂: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Ermittlung der Immissionsvorbelastung für das Vorhaben „Errichtung einer Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in Stendal, Arneburger Straße“. Gutachten Nr.: ECO 25079. Magdeburg, 25.08.2025.



An der Einmündung des Langer Wegs beginnt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“, der eingeschränkte Industriegebiete mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festsetzt. Mit Testrechnungen hat sich herausgestellt, dass diese gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsgebiet der MU₁, MU₁* und MU₂, keine maßgeblichen Schall-Immissionsbeiträge ausüben.

Die westlich angrenzenden Nutzungen durch einen ALDI- und einen Getränkefachmarkt sowie ein Schnellrestaurant mit ihren Kunden und Lieferverkehren stellen die für das Untersuchungsgebiet maßgebliche Schallimmissions-Vorbelastung dar, die es zu ermitteln und zu bewerten galt.

Die DIN 18005¹⁷ bzw. das Beiblatt 1 dieser Norm¹⁸ benennt für Urbane Gebiete (MU) Gewerbelärm-Orientierungswerte (OW) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die TA Lärm benennt für urbane Gebiete (MU) Immissionsrichtwerte (IRW) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Zur Wahrung des Bestandsschutzes der ansässigen Firmen bzw. o.g. Gewerbelärm-Emittenten müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Untersuchungsgebiet eingehalten werden. Maßgeblicher Bewertungsort sind dabei die Fenster von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen in den Fassaden der im Untersuchungsgebiet geplanten Gebäude.

In einer ersten Immissionsprognoserechnung wurde eine Nichteinhaltung der DIN-OW nachts bzw. des IRW nachts auf Erdgeschoss-Niveau im südlichen MU₁ in der Nähe zum ALDI-Markt und seinen dort stehenden Klimageräten festgestellt. Es wurde daraufhin eine Lärmschutzanlage konzipiert, mit der die nächtliche Einhaltung der OW/IRW im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) erreicht werden kann. Die vorgelegte Planung folgt der gutachterlichen Empfehlung zum Lärmschutz und setzt zeichnerisch eine „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sowie die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 9.2 mit den technischen Anforderungen an eine wirksame Lärmschutzanlage fest. Diese Bestimmung wird erlassen, um die beabsichtigte städtebauliche Dichte der Nutzungen zwischen dem ALDI-Markt und dem Wohnen herstellen zu können.

In der Immissionsprognoserechnung für das zweite Vollgeschoss (1. Obergeschoss) hat sich die gleiche Stelle im Südwesten des MU₁* ebenfalls zur Nachtzeit als problematisch gezeigt. Die festgesetzte Lärmschutzanlage mit ihrer Schirmhöhe von 2 m kann auf die Beurteilungshöhe des zweiten Vollgeschosses (1. Obergeschoss) nicht abschirmend wirken. Eine größere Höhe der Lärmschutzanlage als die festgesetzten 2 m wird städtebaulich als nicht adäquat gesehen. Daher wurde mit der textlichen Festsetzung Ziffer 9.4 festgesetzt, dass im Südwesten des urbanen Gebiets MU₁* im zweiten Vollgeschoss offenbare Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume (bspw. Schlafräume, Kinderzimmer) nur zur lärmquellenabgewandten Seite nach Südosten zulässig sind.

Weitere Überschreitungen der OW/IRW liegen am nördlichen Rand des MU₁, bei beiden Untersuchungshöhen und sowohl tags wie nachts vor. Auf diese wurde durch einen ausreichenden Abstand der Baugrenze zu den belasteten Gebieten reagiert, sodass die Wohngebäude nicht im Bereich zu hoher Schallimmissionen stehen können.

Im Schallgutachten wurde auftragsgemäß nicht untersucht, welche Schallimmissionen auf Höhe eines Geschosses oberhalb des zweiten zulässigen Vollgeschosses (2. Obergeschoss) einwirken. Auf diesen Sachverhalt angepasst wird mit der textlichen Festsetzung Ziffer 9.5 bestimmt, dass bei einem vorgesehenen Nicht-Vollgeschoss schutzwürdige Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise unter fachplanerischem Nachweis der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig sind. Darüber hinaus ist der fachplanerische Einzelnachweis zur flexibleren Handhabung des Bauleitplans zulässig.

¹⁷ DIN 18005:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung.

¹⁸ DIN 18005 BEIBLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1:
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.



Auf Basis der prognostizierten Schallbelastungen wurde der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ermittelt. Die Auslegung der Schalldämmung von Außenbauteilen kann anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2 durchgeführt werden. Dabei ist u.a. das mindesterforderliche Prüf-Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,p}$ für Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume zu bestimmen und bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann ein einvernehmliches Nebeneinander der vorhandenen Gewerbenutzungen und des in den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂, geplanten Wohnens erreicht werden, unter Beachtung der beiderseitigen Schutzansprüche.

Sonstiges Sondergebiet SO₁

Das Sondergebiet SO₁¹⁹ dient der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteldiscountern. Im Baugebiet ist ein ALDI-Markt vorhanden, der marktfreundlicher modernisiert und dabei in der Größe der Verkaufsfläche von 780 m² auf 990 m² vergrößert werden soll. Im Rahmen des dazugehörigen Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die im geplanten Betrieb des Marktes zu erwartenden Schallemissionen in der Umgebung die Anforderungen der TA Lärm einhalten.

Im Süden des ALDI-Marktes grenzt ein Gebiet mit fünfgeschossigen Verwaltungsgebäuden an. Im Westen liegt die Arneburger Straße und darauffolgend stehen Wohn- und Bürogebäude. Im Norden folgen ein Burger King Schnellrestaurant und ein Getränkefachmarkt, im Osten eine Fläche, die nach Beräumung der vorhergehenden Bebauung zurzeit ungenutzt ist und mit dieser Planung zum Wohnen in urbanen Gebieten bauleitplanerisch vorbereitet wird. Nach der ungenutzten Fläche folgt eine Kleingartenanlage. In dieser Umgebung wurden sechs maßgebliche Immissionsorte zur Berechnung und Bewertung der Emissionsauswirkungen des ALDI-Marktes bestimmt.

Im Ergebnis der Beurteilung wird festgestellt: *„Die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A). Damit verbleibt im Sinne des Pkt. 3.2.1 der TA Lärm ausreichend Kontingent für die bereits vorhandene gewerbliche Vorbelastung und eine detaillierte Untersuchung der Vorbelastung kann entfallen.“*

Urbane Gebiete MU₃ und MU₄

Auch in diesen urbanen Gebieten gilt: *„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“* (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Die vorhandenen Nutzungen, im MU₃ befindet sich ein Garagenkomplex, im MU₄ stehen eine Autovermietung und eine Tankstelle, gehören zu den grundsätzlich zulässigen Nutzungen in urbanen Gebieten. Diese Nutzungen sollen derzeit fortgesetzt werden. Es gibt für deren Flächen keine konkreten Planungsabsichten für Nutzungs- oder Bebauungsänderungen. Vor diesem Hintergrund wurde für die Flächen kein schalltechnisches Gutachten erstellt, das prüft, ob in diesen Gebieten bzw. wo in diesen Gebieten das Wohnen schalltechnisch möglich ist, d.h. einvernehmlich mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen. Die gebietsintern vorhandenen Nutzungen sind planungsrechtlich mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbar, da sie nicht nur in urbanen Gebieten, sondern in allgemeinen Wohngebieten ebenfalls zulässig wären.

Aber nicht nur das hier verwendet Schallgutachten ECO AKUSTIK MU₁₊₂ lässt erwarten, dass in den urbanen Gebieten MU₄ und insbesondere MU₃ ggf. auch das Wohnen möglich ist, sondern auch die Erfahrungen mit dem schräg gegenüberliegenden Wohnbauvorhaben an der Arneburger Straße 140 bis 140 m, das sich rückwärtig in kurzer Distanz zu den eingeschränkten Industriegebieten des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ befindet.

¹⁹ ECO AKUSTIK ALDI: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Immissionsprognose für den Betrieb eines geplanten ALDI-Nord-Marktes mit Außenanlagen in der Arneburger Str. 30, 39576 Stendal. Gutachten Nr.: ECO 24004. Magdeburg, 15.03.2024.



Bei diesen Rahmenbedingungen ist es daher möglich, die schalltechnische Verträglichkeit von Bau- und Nutzungsvorhaben mit den umgebenden vorhandenen Nutzungsansprüchen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. alternativer Verfahren mit einem Einzelnachweis zu prüfen und zu belegen.

Weitere Baugebiete

Die Grundflächen der Sondergebiete SO₂ (Getränkefachmärkte) und SO₃ (Schnellrestaurants) sowie des Gewerbegebiets (Küchenfachgeschäft, Reifenservice, TÜV-Nord Station) werden einerseits als baulich vollständig bebaut betrachtet und andererseits bestehen von Seiten der Grundeigentümer derzeit keine konkreten Bauplanungsabsichten. Es besteht weder von Seiten des Bebauungsplans noch von Seiten eines Bauplanungsvorhabens ein Bedarf an einem Schallgutachten.

2.4 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des vorliegenden Bauleitplans sind auf Grundlage der Festsetzung des Gewerbegebiets und der urbanen Gebiete sowie aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zueinander sowie aufgrund der Nähe zum nordöstlich bzw. südwestlich gelegenen Wohnen keine Vorhaben zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären. Die im Geltungsbereich bestehende Tankstelle gehört nicht in diese Betriebskategorie i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG.

Im Geltungsbereich des nordwestlich der Arneburger Straße liegenden Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ werden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, nicht ausgeschlossen. Mit einem Abstand von minimal etwa 42 m zum Bebauungsplans „Langer Weg“ wurden auf dem Flurstück 613/106 (Arneburger Straße 140a-140m) Wohngebäude genehmigt, denen die Nähe zu einem potenziell möglichen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG nicht entgegengestanden hat. Vor diesem Hintergrund wird in dem Abstand zwischen dem Bebauungsplan „Langer Weg“ und der vorliegenden Planung, insbesondere zu dem in den urbanen Gebieten grundsätzlich zulässigen Wohnen, keine Gefahr für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen.

2.5 Erschließung

Durch die Lage des Geltungsbereichs an der Arneburger Straße (L 16) und die bestimmte private Gebietserschließung ist das Plangebiet in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in der Arneburger Straße, etwa auf Höhe des SO₃. Dort verkehren derzeit die Buslinien 970, 971 und 972, einerseits in Richtung Stadtmitte und Hauptbahnhof, andererseits in die Richtungen IGPA Arneburg und Altenzaun, Staffelde oder Osterburg.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs ist er grundsätzlich in die vorhandenen Leitungsnetze zur Ver- und Entsorgung einbindbar. Eine Erweiterung öffentlicher Infrastrukturen ist nicht notwendig. Die nutzungsabhängige Ergänzung von Anschlussleitungen ist in privatem Interesse und daher privatwirtschaftlich vorzunehmen.

2.6 Hochwasserschutz, Starkregengefahr

Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Im Bereich des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücks 692 verläuft die Uchte. Auf dem Flurstück liegen auch die nächstliegenden rechtsverbindlich bestimmten Flächen des Überschwemmungsgebiets des Flusses. Dem Überschwemmungsgebiet liegen die durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) ermittelten Flächen zugrunde, die von einem Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen



werden, als einem statistisch 100-jährlichem Ereignis. Daher kommt auch die Bezeichnung „Hochwasser HQ_{100} “. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets kann im Sachsen-Anhalt-Viewer²⁰ eingesehen werden. Da die vorliegende Planung außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt, wird sie durch dessen Nutzungsbeschränkungen nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt allerdings nach § 78b (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz weit-überwiegend in einem (Hochwasser-) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Abgrenzung des durch den LHW ermittelten Risikogebiets folgt dem vorausgerechneten Bereich, der durch ein Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (Extremereignis bzw. 200-jährliches Ereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen – $HQ_{\text{extrem}}/HQ_{200}$) betroffen wird. Entsprechend der Modellbetrachtung würde ein Elbehochwasser ohne Abschirmung durch den Deich zwischen Tangermünde und Hämerten weite Flächen über Stendal und Goldbeck erfassen, um bei Walsleben wieder in das Flussgebiet der Elbe zu münden. In Stendal sind davon große Teile des Stadtgebiets etwa östlich des Ostwalls betroffen. Die Abgrenzung des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten kann ebenfalls im Sachsen-Anhalt-Viewer²¹ eingesehen werden. Für den Planfall eines Hochwassers mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit ($HQ_{\text{extrem}}/HQ_{200}$) gibt es kein städtisches Schutzkonzept. Das Hochwasserschutzkonzept Hansestadt Stendal²² beschäftigt sich mit dem Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ_{100}) der Uchte und der Gewässer II. Ordnung im Stadtgebiet (u.a. Rietzgraben, Neuer Flottgraben).

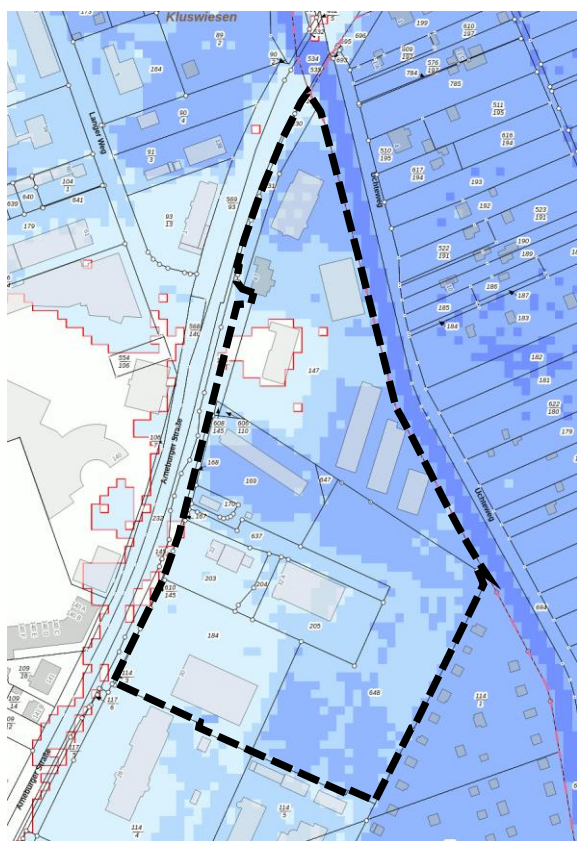


Abb. 9: Hochwassergefahren- und -risikokarte bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Abbildung o.M.; Kartengrundlage © Sachsen-Anhalt-Viewer, LVermGeo)

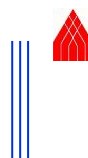
Legende	Wassertiefen bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ($HQ_{\text{extrem}}/HQ_{200}$)
	hw 0 - 0,5 m
	hw 0,5 - 1,0 m
	hw 1 - 2 m
	hw 2 - 4 m
	Anschlaglinie bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit ($HQ_{\text{extrem}}/HQ_{200}$)
	Gebäude

Der vorliegende Geltungsbereich liegt relativ nah am Rand des Risikogebiets. Im Geltungsbereich werden Wassertiefen bis zum Bereich 1-2 m vorausgerechnet, siehe Abbildung 9. Ein zum Elbdeich alternativer, eigener Hochwasserschutz Stendals gegen die Gefahrensituation des Extremhochwassers der Elbe ($HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) erscheint technisch nicht sinnvoll herstellbar. Der

²⁰ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Überschwemmungsgebiete.

²¹ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Hochwassergefahren- und -risikokarten: >Wassertiefen bei Hochwasser mit niedriger... und >Anschlaglinie bei Hochwasser mit niedriger...

²² IHU-HSK: IHU Geologie und Analytik GmbH: Hochwasserschutzkonzept Hansestadt Stendal. Stendal, 15.11.2017.



Verzicht auf eine bauliche Nutzung der derzeit ungenutzten Fläche würde zwar die Gefährdung von Menschen und materiellen Werten auf dieser Fläche selbst ausschließen. Die weitere Fläche des Geltungsbereichs sowie die übrigen betroffenen Flächen der Kernstadt wären davon unberührt weiterhin belastet. Für die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung war die Lage im Hochwasserrisikogebiet keine Grundlage, die Bau- und Nutzungsgenehmigung zu versagen. Die vorliegende Planung, eine bauliche Nutzung, auf Basis des historisch gewachsenen Siedlungsbestands, wird daher als vertretbar erachtet. Sie entspricht damit auch der Siedlungsentwicklung, wie sie für diese Stelle im Vorentwurf der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans enthalten war. Eine Rückbauentwicklung weiter Teile des Stadtgebiets, in der Umgebung der vorliegenden Planung das Gewerbegebiet am Langen Weg sowie östlich bzw. südlich die wohngenutzten Stadtbereiche beidseits des Haferbreiter Wegs und des Animer Damms, wird nicht als Option betrachtet.

Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im (Hochwasser-) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden daher auf diese Gefährdungssituation und die nach dem Wasserhaushaltsgesetz bestehende Pflicht zum Eigenschutz bei der Bebauung und beim Ausbau hingewiesen, in eigenverantwortlicher Ergänzung zu den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des *Hochwasserschutzes*. Der Landkreis Stendal (Umweltamt: Wasserwirtschaft und Düngung) weist deshalb darauf hin, „dass sich für bauliche Anlagen in Risikogebieten gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG aus der Verpflichtung zur Eigenvorsorge erhöhte bauliche oder/ und technische Anforderungen ergeben können, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den Sachwerten dienen“.

Starkregengefahr

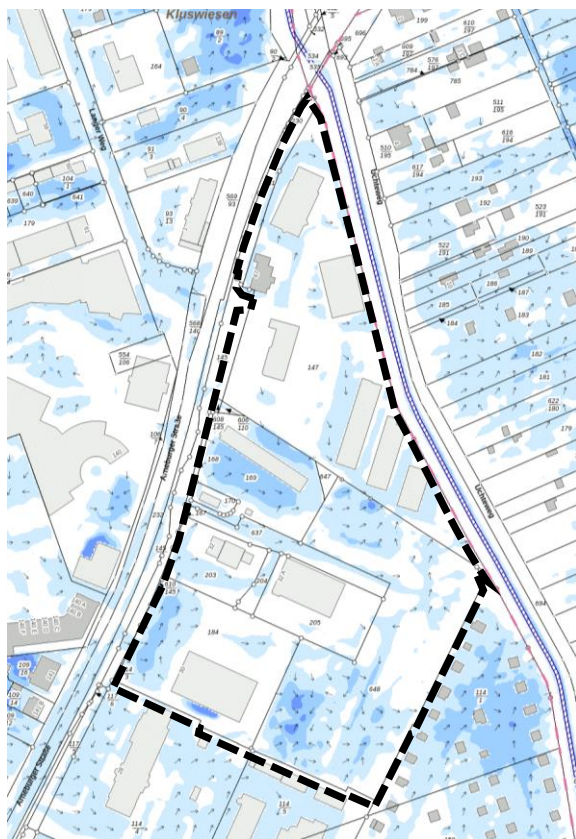


Abb. 10: Starkregengefahren bei einem extremen Niederschlagsereignis. Mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Abbildung o.M.; Karte © Sachsen-Anhalt-Viewer, LVermGeo)

Legende Überflutungstiefen bei einem extremen Niederschlagsereignis

-  unter 10 cm
-  10 - unter 30 cm
-  30 - unter 50 cm
-  50 - unter 100 cm
-  Fließrichtung
-  Gewässer
-  Gebäude

Im Sachsen-Anhalt-Viewer werden die Simulationsergebnisse zweier Starkregenszenarien²³ mit Aussagen zu maximalen Überflutungstiefen, maximalen Fließgeschwindigkeiten und zu Fließrichtungen bereitgestellt. Die Szenarien basieren einerseits auf einem außergewöhnlichen

²³ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Natur und Umwelt >Hinweiskarte Starkregengefahren.
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).



Niederschlagsereignis (100-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit; geringere Beeinträchtigungsstufe) und andererseits auf einem extremen Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$; höhere Beeinträchtigungsstufe), siehe folgende Abbildung. Im Geltungsbereich stellen sich demnach bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt Wasserstandstiefen von bis zu 61 cm (Klickpunktabfrage) bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend 0,2 bis unter 0,5 m/s ein. Es handelt sich dabei um einzelne Flächenzusammenhänge; es bildet sich keine weiträumige Abflussrinne aus. Bei dieser Beeinträchtigungssituation wird daher empfohlen, bei der Hochbauplanung im Rahmen einer selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung und -abwehr bei Bebauung und Ausbau bspw. durch zusätzliche Rückhaltemaßnahmen oder durch die Positionierung von Installationen zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt, wird derzeit ein städtisches Konzept zum Hochwasserschutz erarbeitet, um einen ausreichenden Hochwasserschutz gewährleisten bzw. um die nachteiligen Folgen von Hochwasserereignissen verringern zu können.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) einerseits die bauliche Weiterentwicklung vorhandener Handelsnutzungen planungsrechtlich zu gewährleisten und andererseits um in dieser städtebaulich exponierten Lage und in der Nähe zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Dazu werden im Wesentlichen sonstige Sondergebiete für die vorhandenen Handels- und Gastronomienutzungen, ein Gewerbegebiet für die Nutzungen durch ein Küchenstudio, einen Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle sowie urbane Gebiete für die vielfältige Nutzungsmischung festgesetzt. Der Bauleitplan dient damit auch der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeits- und Wohnstätten. Der Geltungsbereich gehört seit dem 20. Jahrhundert zur baulich genutzten Siedlungsfläche der Hansestadt Stendal, auch mit der derzeit ungenutzten Fläche, deren Bebauung des Alten Lagers bis auf einen Verkehrsflächenrest und die nördliche und östliche Grundstücksmauer abgetragen wurde.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der nachhaltigen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft²⁴.
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{25, 26}.
- Schutz des Bodens²⁷.
- Schutz von Kulturgütern²⁸.

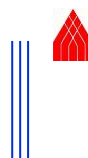
²⁴ BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz.

²⁵ BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

²⁶ DIN 18005-1 BEI BLATT 1:2023-07: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

²⁷ BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

²⁸ DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.



Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen, Festlegungen bzw. Informationen des Regionalen Entwicklungsplans Altmark²⁹, des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stendal³⁰, des Sachsen-Anhalt-Viewers³¹ sowie der veröffentlichten Fachdaten des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)³² entnommen, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG berücksichtigt. Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde die anhand von Fachplanungen und Begehungen ermittelte naturräumliche Bestandssituation zugrunde gelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Fachplanungen erstellt:

ECO AKUSTIK ALDI: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl:

Schalltechnisches Gutachten. Immissionsprognose für den Betrieb eines geplanten ALDI-Nord-Marktes mit Außenanlagen in der Arneburger Str. 30, 39576 Stendal. Gutachten Nr.: ECO 24004. Magdeburg, 15.03.2024.

ECO AKUSTIK MU1+2: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Ermittlung der Immissionsvorbelastung für das Vorhaben „Errichtung einer Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in Stendal, Arneburger Straße“. Gutachten Nr.: ECO 25079. Magdeburg, 25.08.2025.

IHU AFB: IHU Geologie und Analytik: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Wohnanlage „Arneburger Straße“, Stendal innerhalb des Bebauungs-Planes (Nr. 60/20) „Nördliches Altes Lager“. Stendal. November 2024.
Mit aktualisierter Erfassung der aufgefundenen Biotoptypen. Stendal, Juni 2025.

IHU ALTLAST: IHU Geologie und Analytik: Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum B-Plan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ in Stendal.
Projektnummer: FB 6 016 24. Stendal. 09.04.2024.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und erhebliche Auswirkungen. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden, ggf. zu mindern und bei erheblichen Auswirkungen zu kompensieren.

Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange wurden im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch eine Eingriffsregelung berücksichtigt, die in Bezug auf den Eingriff durch Bodenversiegelung das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt³³ zur quantifizierten Bewertung verwendet.

²⁹ REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark vom 17.05.2006.
Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

³⁰ FNP: Flächennutzungsplan Hansestadt Stendal, wirksam geworden am 03.11.1999.

³¹ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/sachsen-anhalt-viewer.html.
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

³² LAGB: Landesamte für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt mit seinen Informationsangeboten (<https://lagb.sachsen-anhalt.de/geologie/publikationen-und-karten>) und dem Kartenserver GeoIS-ST (<https://lagbwip.idu.de/cardomap/lagb/cardoMap4Lagb.aspx?permalink=gzWQ17j>).

³³ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt.
RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBI. LSA, S. 250).



3.2.1 Schutzgut Mensch

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner aktuellen und früheren baulichen Nutzung keine besondere Bedeutung als **Erholungsraum** für den Menschen.

Der im Geltungsbereich überplante Flächenanteil des ehemaligen Alten Lagers ist als **Altlast** „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107; andere Bezeichnung: 05MAGD 020B) durch die katasterführende untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Stendal verzeichnet. Die südlich angrenzenden Teile des ehemaligen Alten Lagers werden als Altlast „Altes Lager, südlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 0029; andere Bezeichnung: 05MAGD 020A) geführt. Nachfolgende Angaben beruhen auf einer Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde.

Aufgrund einer weiter südlich außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs gelegenen ehemaligen chemischen Reinigung sowie aufgrund einer nah südlich gelegenen defekten Abwasserleitung ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Trichlorethen gekommen. Trichlorethen gehört zur Stoffgruppe der leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW), die wiederum Teil der leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) sind. Es ist gesundheitsschädlich und reizend. Die Schadstelle der Abwasserleitung wird als Altlastenverdachtsfläche geführt. Maßnahmen zur Bodensanierungen sind nicht erforderlich. Die Belastung ist bei einer hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 648 (ehemals Teil von 206) hatte eine Tankstelle mit einem externen Waschplatz bestanden. Die Anlagen sind zumindest oberflächlich zurückgebaut worden. In einer Untersuchung wurden keine von den Nutzungen ausgehenden Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Die südlich eingetragene Verschmutzung mit Trichlorethen konnte auch in diesem Bereich festgestellt werden. Die Fläche ist daher ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Im nordwestlichen Bereich der Flurstücke 169, 647 und 648, letztere zwei bildeten zuvor das Flurstück 206, hatte entlang der Grundstücksmauer eine Garagenanlage bestanden. Der Boden der Garagen sowie deren Vor- und Seitenbereiche sind aufgrund der Nutzung gering bis mäßig mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet, das Grundwasser darüber hinaus mit dem südlich eingetragenen Trichlorethen. Die Bodenverunreinigung ist genauer zu untersuchen, die Fläche ist ebenfalls bei der hydraulischen Grundwassersanierung zu berücksichtigen.

Die Verunreinigung des Grundwassers ist eine erhebliche Belastung des Grundwassers. Um diese zu beheben wird derzeit der betroffene Grundwasserleiter saniert. Dazu wird mit 15 Brunnen und einer Drainage gesammelt und einer Sanierungsanlage zugeführt. Das gereinigte Wasser wird über die durch den Geltungsbereich verlaufende Reinwasserleitung in die Uchte abgegeben.

Für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen stellen die Verschmutzungen kein Nutzungshindernis dar. In den vorgesehenen urbanen Gebieten ist aber auch das Wohnen zulässig. Zur fachlichen Beurteilung und Bewertung der Schadstoffbelastungen auf das Wohnen und seine Schutzbedürfnisse wurde in Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde ein Gutachten zur Boden- und Bodenluftuntersuchung³⁴ erstellt, deren Ergebnisse in die Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung einfließen.

Schallschutz: Der Geltungsbereich liegt an der Arneburger Straße (L 16) mit einer Kfz-DTV von 6.250 Fahrzeugen und einer Schwerverkehrs-DTV mit 209 Fahrzeugen im Jahr 2021. Im Geltungsbereich befinden sich folgende Nutzungen (von Norden nach Süden): Kfz-Prüfstelle (TÜV), Küchenstudio, Kfz-Reifenservice, Tankstelle, Garagenkomplex, Kfz-Vermietung, Schnellrestaurant, Getränkefachmarkt, Lebensmitteldiscounter und eine derzeit ungenutzte Freifläche nach Beräumung der Altbebauung.

³⁴ IHU ALTlast: IHU Geologie und Analytik: Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum B-Plan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ in Stendal. Projektnummer: FB 6 016 24. Stendal. 09.04.2024



Westlich und nordwestlich der Arneburger Straße liegen ausgedehnte Flächen mit gewerblich-industriellen Nutzungen, größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“. In dem Bebauungsplan werden im Wesentlichen in seiner südlichen Hälfte entlang des Langer Wegs westlich ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle 6) und östlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) festgesetzt. Die Nutzungen werden in ihren zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel begrenzt, im westlichen Gle 6 auf 62/45 dB(A)/m² (tags/nachts) und im östlichen GEe 1 auf 60/45 dB(A)/m² (tags/nachts). Der Autohauskomplex zieht sich von der Arneburger Straße, mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen, bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Gle 6, mit großen Freibereichen und den Werkstätten. Südwestlich folgt jenseits der Arneburger Straße im Bereich des ehemaligen OGEMA-Fabrikgeländes ein Wohnkomplex. Südlich liegen Verwaltungsgebäude und östlich folgen große Flächen mit Kleingärten, Freizeitgrundstücken und ähnlichen Nutzungen.

Überflutungspotenziale: Der Geltungsbereich liegt zum einen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b (Bundes-) Wasserhaushaltsgesetz und zum anderen ist er von Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen. Abbildungen hierzu sind in Kap. 2.6 „Hochwasserschutz, Starkregengefahr“ sowie im Internet im Sachsen-Anhalt-Viewer zu finden.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden abgegrenzt durch ein **Überschwemmungsgebiet HQ₂₀₀/HQ_{extrem}**³⁵. Es beinhaltet die Fläche, die bei einem 200-jährlichen Hochwasser oder bei einem Extremhochwasser ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen betroffen wird. Entsprechend der Modellbetrachtung würde ein Elbehochwasser ohne wirksame Abschirmung durch den Deich zwischen Tangermünde und Hämerten weite Flächen über Stendal und Goldbeck erfassen, um bei Walsleben wieder in das Flutgebiet der Elbe überzugehen, quasi als Nebenarm der Elbe. In Stendal sind davon große Teile des Stadtgebiets etwa östlich des Ostwalls betroffen. Der Geltungsbereich ist bis auf in etwa die Fläche des Tankstellengebäudes und des Vordachs nahezu vollständig betroffen, mit Überflutungstiefen bis zu 1-2 m.

Zur Beurteilung von **Gefahren bei Starkregenereignissen** werden zwei Szenarien berechnet, einerseits bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis (100-jährlich; geringere Beeinträchtigungsstufe) und andererseits bei einem extremen Niederschlagsereignis (hN = 100 mm/h; höhere Beeinträchtigungsstufe)³⁶. Im Extrem-Szenario kommt es zu mehreren Überflutungsflächen mit im allgemeinen Überflutungstiefen bis zu 30 cm bis unter 50 cm. Die Flächen bilden keinen zusammenhängenden Verbund und haben keinen Abfluss nach außen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit den geplanten Baugebieten, sonstiges Sondergebiet SO₁ und urbane Gebiete MU₁, MU₁* und MU₂, sind auch die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche und die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche zulässig.

³⁵ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Gewässer >Hochwassergefahren- und -risikokarten: >Wassertiefen bei Hochwasser mit niedriger... und >Anschlaglinie bei Hochwasser mit niedriger...

³⁶ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Natur und Umwelt >Hinweiskarte Starkregengefahren. Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).



Altlast: Aufgrund der bekannten Grundwasserverschmutzung der Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107) wird durch die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Stendal vorgegeben, dass eine Nutzung des Grundwassers im Bereich der Altlast auszuschließen ist. Bei einer Nutzung wäre eine erhebliche Belastung des Menschen (Gesundheit) möglich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft über den weiteren Zeitraum der Sanierungsdauer (betriebs-/ nutzungsbedingte Beeinträchtigung). Mit anlagenbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Zur Beurteilung und Bewertung eines über die Grundwasserverschmutzung hinausgehenden Auswirkungspotenzials auf das Wohnen und seine Schutzbedürfnisse wurde eine fachplanerische Untersuchung³⁷ durchgeführt, die nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde die Wirkungspfade über den Boden und über die Bodenluft untersucht hat.

Ergebnis zum Wirkungspfad Boden: *„Die Untersuchungen des Bodens bis ca. 30 cm Tiefe ergaben keine Hinweise für das Vorliegen von Schadstoffbelastungen durch PCB, MKW, Arsen und Schwermetalle. Allerdings wurden die Prüfwerte für die sensible Nutzung als Wohngebiet für den Parameter PAK überschritten. Die Vorsorgewerte für Benzo(a)pyren und den Summenparameter PAK wurden in 11 von 12 Teilflächen überschritten. Folglich müsste nach jetzigem Kenntnisstand für eine geplante Nutzung des Grundstückes als Wohngebiet der untersuchte Oberboden bis 30 cm Tiefe durch geeignetes Bodenmaterial ausgetauscht werden.“* Das betriebs-/ nutzungsbezogene Auswirkungspotenzial aufgrund der Quelle Boden ist erheblich, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft bis zum Sanierungsabschluss. Mit anlagenbedingten Beeinträchtigungen wird nicht gerechnet.

Ergebnis zum Wirkungspfad Bodenluft: *„Die Bodenluftproben zeigen keine Auffälligkeiten bezüglich LHKW.“* Ein betriebs-/ nutzungsbezogenes Auswirkungspotenzial aufgrund der Quelle Bodenluft wurde nicht festgestellt.

Nach vollständiger Ausschwemmung der Bodenverunreinigung und anschließendem Abschluss der Grundwassersanierung wird es kein derzeit bekanntes Belastungspotenzial mehr geben.

Zur Beurteilung der **Schallimmission**situation wurden zwei fachplanerische Untersuchungen^{38 39} durchgeführt. Das Gutachten zur beabsichtigten vergrößerten Neubebauung des ALDI-Marktes weist nach, dass das Vorhaben keine schalltechnisch relevanten Auswirkungen hat.

Das Gutachten zur Verträglichkeit des Wohnens in den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ stellt fest, dass die Fläche nicht durch Lärm aufgrund des Straßenverkehrs auf der Arneburger Straße beeinträchtigt wird. Als maßgebliche Lärmquellen aufgrund umgebender gewerblicher Nutzungen werden die angrenzenden Verkaufseinrichtungen ALDI-Markt und Getränkefachmarkt festgehalten. Die weiteren umgebenden gewerblichen Nutzungen stellen aufgrund ihres Emissionscharakters und/oder der Entfernung zu den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ keine relevanten Quellen für Lärmimmissionen dar. Das Schallgutachten weist durch Prognoserechnungen nach, dass es in Nachbarschaft zum ALDI-Markt, im MU₁* in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzansprüche des Wohnens durch Überschreitungen der Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm von 45 dB(A) kommt. Es zeigt aber auch auf, dass durch eine Lärmschutzanlage entlang der Grundstücksgrenze zum ALDI-Markt eine Beeinträchtigung des Erdgeschosses im MU₁* vermieden werden kann. Auf Höhe des 1. Obergeschosses scheidet eine

³⁷ IHU *ALTLAST*: IHU Geologie und Analytik: Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum B-Plan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ in Stendal. Projektnummer: FB 6 016 24. Stendal. 09.04.2024.

³⁸ ECO AKUSTIK *ALDI*: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Immissionsprognose für den Betrieb eines geplanten ALDI-Nord-Marktes mit Außenanlagen in der Arneburger Str. 30, 39576 Stendal. Gutachten Nr.: ECO 24004. Magdeburg, 15.03.2024.

³⁹ ECO AKUSTIK *MU1+2*: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Ermittlung der Immissionsvorbelastung für das Vorhaben „Errichtung einer Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in Stendal, Arneburger Straße“. Gutachten Nr.: ECO 25079. Magdeburg, 25.08.2025.



Lärmschutzanlage wegen der technisch erforderlichen Abschirmhöhe aus städtebaulichen Gründen aus. Hier können erhebliche Beeinträchtigungen nur durch Orientierung der offenbaren Fenster von Räumen mit schutzwürdigen Nutzungen (bspw. Schlafräume, Kinderzimmer) zur lärmquellenabgewandten Seite nach Südosten vermieden werden, da dadurch relevante Immissionsorte in Richtung der Lärmquelle vermieden werden. Im urbanen Gebiet des MU₁ kommt es in Randbereichen zum Getränkefachmarkt ebenfalls zu Lärmimmissionen, die oberhalb der Orientierungswerte (OW) bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) liegen, sowohl zur Nacht- wie auch zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und auch auf beiden zulässigen Vollgeschossen. In diesen Bereichen können allerdings keine maßgeblichen Immissionsorte liegen, da sie außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen und mit Hauptanlagen bebaubaren Fläche liegen, stellen sie keine erhebliche Beeinträchtigung für die schutzwürdigen Nutzungen des Wohnens dar.

In den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ ist auch oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse ein weiteres Geschoss möglich, soweit es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss handelt (bspw. ausgebautes Dachgeschoss oder Staffelgeschoss). Dieses denkbare Geschoss wurde fachgutachterlich nicht auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit des Wohnens in der Umgebung gewerblicher Nutzungen überprüft. Schutzwürdige Nutzungen des Wohnens im Geschoss oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse könnten durch umgebenden Gewerbelärm erheblich beeinträchtigt werden bzw. könnten den Bestandsschutz des umgebenden Gewerbes erblich beeinträchtigen.

Die urbanen Gebiete MU₃ und MU₄ wurden nicht auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit des Wohnens in der Umgebung gewerblicher Nutzungen überprüft. Schutzwürdige Nutzungen des Wohnens in diesen urbanen Gebieten könnten durch umgebenden Gewerbelärm erheblich beeinträchtigt werden bzw. könnten den Bestandsschutz des umgebenden Gewerbes erblich beeinträchtigen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen in die urbanen Gebiete beginnen in der Betriebs-/ Nutzungsphase des Wohnens und sind dauerhaft. Mit besonderen bauphasenbedingten oder anlagenbezogenen Lärmbeeinträchtigungen wird nicht gerechnet.

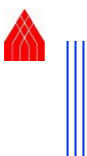
Im Geltungsbereich werden im **Überschwemmungsgebiet HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}** Wassertiefen von bis zu 2 m vorausberechnet. Das betriebs-/ nutzungsbezogene Auswirkungspotenzial auf den Menschen ist erheblich. Es beginnt mit der Bauphase und ist dauerhaft in der Betriebsphase. Mit anlagenbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Bei beiden vorausgerechneten **Starkregenereignissen** ergeben sich im Geltungsbereich bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt durch die Regenmenge deutliche Überflutungen mit Wasserstandstiefen im Extrem-Szenario von bis zu 61 cm (Clickpunktabfrage) bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend 0,2 bis unter 0,5 m/s ein. Es handelt sich dabei um einzelne Flächenzusammenhänge; es bilden sich keine weiträumigen Abflussrinnen aus. Die betriebs-/ nutzungsbezogenen Auswirkungen auf den Menschen werden als erheblich gewertet, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit anlagenbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Mit den festgesetzten Maßnahmen, Verbot von Erdaufschlüssen und Verbot der Gartennutzung zum Zweck der Obst- oder Gemüseerzeugung zum menschlichen Verzehr, kann die erhebliche Gefährdung des Menschen ausgeschlossen werden.

In den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ wird mit den getroffenen Festsetzungen der Lage der Baugrenzen, der Verpflichtung zum Bau einer nach den Empfehlungen des Schallgutachtens definierten Lärmschutzanlage und der vorgegebenen Orientierung offener Fenster im 1. Obergeschoss im urbanen Gebiet MU₁* sowie dem grundsätzlichen Ausschluss schutzwürdiger Aufenthaltsräume in dem Geschoss oberhalb der beiden zulässigen



Vollgeschosse werden sowohl die schallbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Wohnen wie auch die auf den Bestandsschutz des umgebenden Gewerbes vermieden.

Durch die textlichen Festsetzungen Ziffern 8.1f wird erreicht, dass das Wohnen in den urbanen Gebieten nur nach Vorlage eines fachplanerischen Einzelnachweises der Verträglichkeit des Wohnens mit dem umgebenden Gewerbe zulässig ist. So können erhebliche Beeinträchtigungen des Wohnens in den urbanen Gebieten und der gewerblichen Nutzungen der Umgebung vermieden werden. Die Umsetzbarkeit des Wohnens in den urbanen Gebieten MU₁, MU₁* und MU₂ ist unter Beachtung der benannten Bedingungen durch das vorgelegte Schallgutachten nachgewiesen. Damit ist das Wohnen in einem maßgeblichen Flächenteil der festgesetzten urbanen Gebiete möglich.

Der vorliegende Geltungsbereich liegt relativ nah am Rand des Risikogebiets. Im Geltungsbereich werden Wassertiefen bis zum Bereich 1-2 m vorausberechnet, siehe Abbildung 9. Ein zum Elbdeich alternativer, eigener Hochwasserschutz Stendals gegen die Gefahrensituation eines Extremhochwassers der Elbe (HQ₂₀₀/ HQ_{extrem}) erscheint technisch nicht sinnvoll herstellbar. Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung der derzeit ungenutzten Fläche würde zwar die Gefährdung von Menschen und materiellen Werten auf dieser Fläche selbst verhindern. Die weitere Fläche des Geltungsbereichs sowie der übrigen betroffenen Flächen der Kernstadt wären davon unberührt weiterhin belastet. Für die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung war die Lage im Hochwasserrisikogebiet keine Grundlage, die Bau- und Nutzungsgenehmigung zu versagen. Die vorliegende Planung, eine bauliche Nutzung, auf Basis des historisch gewachsenen Siedlungsbestands, wird daher als vertretbar erachtet. Sie entspricht damit auch der Siedlungsentwicklung, wie sie für diese Stelle im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthalten war. Eine Rückbauentwicklung weiter Teile des Stadtgebiets, in der Umgebung der vorliegenden Planung das Gewerbegebiet am Langen Weg sowie östlich bzw. südlich die wohngenutzten Stadtbereiche beidseits des Haferbreiter Wegs und des Animer Damms, wird nicht als Option betrachtet.

Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im (Hochwasser-) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden daher auf die Gefährdungssituation und die nach dem Wasserhaushaltsgesetz bestehende Pflicht zum Eigenschutz bei der Bebauung und beim Ausbau hingewiesen, in eigenverantwortlicher Ergänzung zu den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des Hochwasserschutzes. Der Landkreis Stendal (Umweltamt: Wasserwirtschaft und Düngung) weist darauf hin, „dass sich für bauliche Anlagen in Risikogebieten gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG aus der Verpflichtung zur Eigenvorsorge erhöhte bauliche oder/ und technische Anforderungen ergeben können, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den Sachwerten dienen“. Mit einer an die Gefährdungssituation angepassten Bauweise kann die erhebliche Betroffenheit des Schutzguts Mensch auf ein mittleres Maß verringert werden.

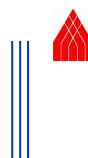
Aufgrund der vorausgerechneten Beeinträchtigungssituationen durch Starkregenereignisse wird empfohlen, bei der Hochbauplanung im Rahmen einer individuellen selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung und -abwehr bei Bebauung und Ausbau bspw. auch durch zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen.

3.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Folgende naturschutzrechtlichen Gebiete und Objekte bestehen im Geltungsbereich und der Umgebung:

- Geschützter Landschaftsbestandteil Baumreihe:
9 Platanen (*Platanus*) im Geltungsbereich entlang der Arneburger Straße, Flurstück 231.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 32 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-301):
Ca. 3,0 km östlich des Geltungsbereichs.



- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Stendaler Stadtforst“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 233 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-302):
Ca. 3,1 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Stendaler Rohrwiesen“
(landesinterne Gebietsnummer: FFH 232 LSA; EU-Kennzahl DE 3337-303):
Ca. 4,8 km südöstlich des Geltungsbereichs.
- EU-Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“
(landesinterne Gebietsnummer: SPA 11; EU-Kennzahl DE 3437-401):
Ca. 8,9 km östlich des Geltungsbereichs.

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) einerseits die bauliche Weiterentwicklung vorhandener Handelsnutzungen planungsrechtlich zu gewährleisten und andererseits um in dieser städtebaulich exponierten Lage und in der Nähe zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und eine Ergänzung des Wohnens zu ermöglichen. Dazu werden im Wesentlichen sonstige Sondergebiete für die vorhandenen Handels- und Gastronomienutzungen, ein Gewerbegebiet für die Nutzungen durch ein Küchenstudio, einen Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle sowie urbane Gebiete für die vielfältige Nutzungsmischung festgesetzt. Der Geltungsbereich gehört seit dem 20. Jahrhundert zur baulich genutzten Siedlungsfläche der Hansestadt Stendal, auch mit dem derzeit ungenutzten Flurstück 648, dessen Bebauung des ehemaligen Alten Lagers bis auf einen Verkehrsflächenrest sowie die nördliche und östliche Grundstücksmauer abgetragen worden ist.

Die Hansestadt Stendal besitzt eine Baumschutzsatzung⁴⁰ nach der u.a. alle Laubbäume geschützt sind, die in 100 cm Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mindestens 80 cm aufweisen. Es ist zum einen verboten, sie zu fällen, zu entfernen, zu beschädigen, ihren Aufbau wesentlich zu verändern oder im Bereich der Baumscheibe bzw. im Wurzelbereich Abgrabungen, Ausschachtungen und Aufschüttungen vorzunehmen, schädigende Substanzen und Materialien zu lagern, auszubringen oder diese eindringen zu lassen oder weitgehend luft- und wasserundurchlässige Decken aufzubringen.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags⁴¹ wurden eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen erstellt, siehe Abb. 11 im Kap. 4 „Naturschutzfachliche Flächenbilanz – Eingriffsregelung“. In dem Teilgebiet, das aktuell für ein altengerechtes Wohnbauvorhaben vorgesehen ist, wurden Bestandsaufnahmen von Brutvögeln und Reptilien sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zur Betroffenheit von Fledermäusen durchgeführt.

Biotoptypstruktur – Pflanzenwelt: Der aktuell nutzungsfreie Bereich (Flurstück 648) ist überwiegend eine Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (Biotoptyp-Code URA). Zudem gibt es in dem Bereich noch eine ausgebaute Wegefläche (VWC). Die übrigen bereits baulich genutzten Flächen wurden als Gewerbegebiet (BID; Autovermietung und Tankstelle), als Garagenkomplex (BSH) sowie als versiegelte Straße (VSB) bzw. ebenfalls als ausgebauter Weg (VWC) aufgenommen. Dieser Bereich kann als im Rahmen des Zulässigen vollständig bebaut betrachtet werden. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA gibt es im Bereich des ehemaligen Alten Lagers keine. Ein Vorkommen der zwölf artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzenarten wurde bei den Kartierungen der Vorhabenfläche nicht festgestellt.

Tierwelt: Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird bereits baulich als Siedlungsfläche genutzt. Die Fläche beizitzt daher als Lebens- oder Nahrungsraum der Pflanzen- und Tierwelt lediglich eine Grundbedeutung. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem

⁴⁰ BAUMSCHUTZSATZUNG: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Hansestadt Stendal. Stand 20.04.2023.

⁴¹ IHU AFB: IHU Geologie und Analytik: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Wohnanlage „Arneburger Straße“, Stendal innerhalb des Bebauungs-Planes (Nr. 60/20) „Nördliches Altes Lager“. Stendal, Nov. 2024.



Bundesnaturschutzgesetz sind dort die üblichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der baulichen Nutzung bzw. der Änderung der baulichen Nutzung zu beachten. Dazu zählt u.a. die Beachtung der Brut- und Setzzeit, die Vermeidung unnötiger Eingriffe oder die Beachtung des Bodenschutzes.

Die derzeit ungenutzte Konversionsfläche auf dem Flurstück 648 wurde fachplanerisch genauer untersucht:

Im Rahmen von Begehungen wurden 13 **Vogelarten** im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es sind Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Saatkrähe Zaunkönig und Zilpzalp. Auf dem Flurstück 648 wurden sie im Bereich der Gehölze an den Rändern des Flurstücks angetroffen. Dabei handelt sich um besonders geschützte Vogelarten, von denen keine im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie steht; ebenfalls keine ist einer Gefährdungskategorie der Roten Listen Deutschland oder Sachsen-Anhalt zuzuordnen.

Zur abschätzenden Beurteilung des planungsbedingten Betroffenheitspotenzial der heimischen Vogelwelt durch die vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Untersuchung der betroffenen lokalen Population und ihres Erhaltungszustands erforderlich. Sie wird dazu entsprechend den im Vorhabengebiet und seinem Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen zusammengefasst betrachtet. Dabei wird auch berücksichtigt, dass keine der nachgewiesenen Arten einen besonderen Schutzstatus aufweist. Die Betrachtungsgruppen (lokale Populationen) sind A Gehölz- und Gebüschbrüter, B Offenland- und Halboffenlandarten sowie C Siedlungsarten.

A Gehölz- und Gebüschbrüter (inkl. Waldvogelarten)

„Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Vorhabensfläche weisen aufgrund ihres geringen Alters bzw. Stammumfanges derzeit nur in geringem Umfang relevanten Niststrukturen für baumhöhlenbewohnende Vogelarten auf. Die relativ wenigen Bäume und Sträucher, die sich ausschließlich in wenigen Randbereichen befinden, bieten auch nur in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten, die ihre Nester auf oder an Gehölzen errichten. Diese Aussagen spiegeln sich in dem Nachweis einer vergleichsweise geringen Anzahl an nachgewiesenen Vogelarten. Die geringe Zahl lässt sich außerdem durch die hohe anthropogene Vorbelastung der Fläche erklären.

Für alle Arten, die auch im Umfeld zahlreich vermutet werden, ist von einem guten Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen.“

B Offenland- und Halboffenlandarten (Bodenbrüter der Feldflur, Grünländer und Brachen)

„Die Vorhabensfläche [...] mit ihren erheblichen Vorbelastungen und vergleichsweise nur kleinen Offenlandbereichen ist grundsätzlich nur eingeschränkt bzw. gar nicht als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes geeignet. Dementsprechend wurde für die einzige Art aus dieser Gilde, die im Rahmen der Kartierungen nachgewiesen wurde, nur eine Brutzeitbeobachtung, aber kein Brutverdacht festgestellt. Der Erhaltungszustand für die Arten dieser Gilde ist aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und der Lage der Vorhabensfläche als schlecht einzustufen bzw. nicht einstuftbar, da es sich bei der Vorhabensfläche nicht um einen geeignete Habitatfläche handelt.“

C Vogelarten der Siedlungen und Gebäudebrüter

„Auf der Vorhabenfläche existieren nachgewiesene (Hausrotschwanz) und potenzielle (Haussperling) Bruthabitate für Gebäudebrüter. In erster Linie ist dabei auf das Garagengebäude auf dem Flurstück 169 zu verweisen. Die verschiedenen Gehölze innerhalb der Vorhabensfläche weisen aufgrund ihres geringen Alters bzw. Stammumfanges derzeit nur sehr wenige relevante Niststrukturen für baumhöhlenbewohnende Siedlungsvogelarten, wie z.B. Sperlinge oder Meisen, auf. Die wenigen am Rand stehenden Bäume und Sträucher bieten allerdings zahlreiche potenzielle Nahrungshabitate für Siedlungsvogelarten.

Die lokale Population der nachgewiesenen Arten wird als gut eingestuft.“

Die Begehungen haben keine Besiedlung mit **Reptilien** ergeben. Eine Betroffenheit relevanter Arten wird ausgeschlossen.



Die durchgeführte Potenzialabschätzung zu **Fledermäusen** sieht aufgrund des vorhandenen Baum und Gebäudebestands auf den Flurstücken 169 und 170 kein Quartierpotenzial. Die vorhandenen Freiflächen können aufgrund ihres Bewuchses und des räumlich bedingten Luftstrompotenzials nur ein geringes Nahrungspotenzial bieten. Die Gebäude der Tankstelle und des Garagenkomplexes auf dem Flurstück 147 haben nicht zum Untersuchungsgebiet gehört. Die Baustruktur der Garagen ist mit ähnlich der Garage des Flurstücks 169.

Der Änderungsbereich kann für artenschutzrechtlich relevante **Säugetierarten** aufgrund der Lage im städtischen Siedlungsraum und aufgrund seiner Nutzungs- und Bewuchsstruktur kein Lebensraum sein.

Von den artenschutzrechtlich relevanten **Amphibien** sind im Vorhabenbereich sowie im Umfeld keine Nachweise bekannt. Auch im Rahmen der Vorortkartierungen konnten keine Vertreter dieser Artengruppe beobachtet oder Hinweise auf ein mögliches Vorkommen festgestellt werden. Die Uchte stellt kein geeignetes Laichhabitat für die artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten dar.

Aus der Gruppe der **Käfer** sind fünf Arten artenschutzrechtlich relevant. Die auf dem Vorhabensareal vorhandene Bäume sind zu jung bzw. haben einen zu geringen Stammdurchmesser, um die für eine Besiedlung durch relevante xylobionten Käfer notwendigen Habitatstrukturen aufzuweisen. Eine erhebliche vorhabenbedingte Betroffenheit der xylobionten Käferarten wird somit ausgeschlossen. Auch für die relevanten aquatilen Käferarten wird im Rahmen des Vorhabens keine Betroffenheit erwartet.

Aus der Gruppe der **Schmetterlinge** sind zwölf Arten artenschutzrechtlich relevant. Die vorhabenbedingten Eingriffe beschränken sich auf bebaute Flächen, Ruderalflächen, Straßen sowie Gehölzbereiche innerhalb des Stadtgebietes. Auf keiner dieser Vorhabenflächen ist ein Vorkommen der für die relevanten Schmetterlingsarten notwendigen Futterpflanzen bekannt. Auch die zum Teil weiteren artspezifischen Ansprüche werden im Bereich der unmittelbaren Eingriffsflächen nicht erfüllt.

Aus der Gruppe der **Libellen** sind sechs Arten artenschutzrechtlich relevant. Für keine dieser Arten sind Nachweise aus dem Untersuchungsgebiet bzw. aus dem weiteren Umfeld bekannt. Zudem wird im Rahmen des Vorhabens nicht in Gewässer eingegriffen, welche die notwendigen Habitatstrukturen für eine Besiedlung der genannten Libellenarten aufweisen.

Aus der Gruppe der **Weichtiere** sind zwei Arten artenschutzrechtlich relevant. Im Rahmen des Vorhabens wird nicht in Gewässer eingegriffen, welche die notwendigen Habitatstrukturen für eine Besiedlung der relevanten Weichtierarten aufweisen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

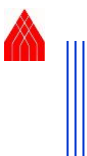
Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die derzeit ungenutzte Konversionsfläche auf dem Flurstück 648 besitzt ein Beeinträchtigungspotenzial durch die planungsrechtlich ermöglichte Wiederbebauung nach längerer Nichtnutzung. Durch die bauliche Nutzung wird erheblich in die zwischenzeitlich vorhandene Biotoptypstruktur des Bewuchses eingegriffen, beginnend mit der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit nutzungsbedingten Beeinträchtigungen auf die nach Bebauung vorhandene Biotoptypstruktur wird nicht gerechnet.

Die übrigen Flächen werden im Rahmen des bereits Zulässigen vollständig baulich genutzt und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans führt zu keinem erstmaligen Eingriff.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung und Potenzialabschätzung hat ergeben, dass es bei den Vogelarten, wie sie in den Randgehölzen angetroffen wurden, zu erheblichen Eingriffen kommen kann.



Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Der planungsbedingte Eingriff in die vorhandene Biototypstruktur und den Boden wird im Rahmen dieser Planung in der Eingriffsregelung bilanziert und das sich im Geltungsbereich ergebende Bilanzdefizit durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Das Bundesnaturschutzgesetz und damit auch das Artenschutzrecht sind grundsätzlich bei der Grundstücksnutzung zu beachten, auch bei Bau- oder Umbaumaßnahmen. So ist es nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmsweise sind teilweise Maßnahmen innerhalb dieser Zeit nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Stendal und unter Auflagen (bspw. einer ökologischen Baubegleitung) möglich. Vor Änderungen des vorhandenen Bestandes des Bewuchses und der Bebauung sind deren Bedeutung für den Artenschutz mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Stendal zu klären.

Zusätzlich wurde der Empfehlung des Gutachtens mit der textlichen Festsetzung Ziffer 6.3 gefolgt, um die Beachtung der Brut- und Setzzeiten bei der Baufeldfreimachung und dem Beginn von Bauarbeiten vorzugeben, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Weitere konfliktvermeidende Maßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist zu rd. 76 % eine baulich genutzte Siedlungsfläche einschließlich der notwendigen Freiflächenanteile. Dieser Teil kann aufgrund seines Bebauungsgrades als vollständig bebaut gewertet werden kann. Die übrigen 24 % bestehen aus dem Flurstück 648, das nach der weitgehenden Beräumung der Gebäude und Anlagen der vorhergehenden langjährigen militärischen Nutzung nur noch gering bebaut und seit den 1990er Jahre ungenutzt ist, abgesehen von den Aktivitäten der Altlastensanierung.

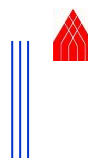
Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung des ALDI-Marktes mit einer gegenüber dem jetzigen Stand vergrößerten Verkaufsfläche ermöglicht. Da das Grundstück bereits weitgehend durch das bestehende Verkaufsgebäude und die Stellplatzanlage bebaut sind und es keine quasi ungenutzten Flächenreserven gibt, wird die Vergrößerung des Gebäudes zu einer Verkleinerung der Stellplatzanlage führen. Im Saldo wird es daher keinen Eingriff in das Schutzgut Fläche geben.

Es wird auch die Wiederaufnahme der baulichen Nutzung des Flurstück 648 bauleitplanerisch ermöglicht, wodurch sich die versiegelbare Fläche vergrößert. Doch wird dazu eine Fläche im Rahmen der Flächenkonversion und Innentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt. Aufgrund dieses Rahmens wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche als ein mittelgewichtiger gewertet, der anlagenbezogen mit der Bauphase beginnt und dauerhaft in der Betriebsphase ist. Mit nutzungsbedingten Auswirkungen wird nicht gerechnet.



Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Der bestimmende Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ist der Umstand, dass mit der vorliegenden Planung eine Attraktivierung genutzter Siedlungsflächen und eine Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Siedlungsfläche durchgeführt wird. In diesem Sinn stellt die Planung eine Innenentwicklung dar. Außerdem erfolgt die Planung bedarfsorientiert zur Bereitstellung des nachgefragten Segments für das altersgerechte und barrierearme Wohnen. Derzeit stehen der Stadt keine Flächen zur tatsächlichen Entsiegelung bzw. zur bauleitplanerischen Vorbereitung einer Entsiegelung zur Verfügung.

3.2.4 Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

Aufgrund der Veröffentlichungen des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist Folgendes über den Boden bekannt:

Nach der Übersichtskarte der Böden (BÜK400) liegt der Geltungsbereich im Bereich zweier Einheiten und damit in deren Übergang, einerseits „Podsolige Sauerbraunerden bis Braunerde-Podsole und Rosterden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand“ (sBD-R) und andererseits „Gleye bis Humusgleye aus Niederungssand“ (sG-M).

Nach der geologischen Übersichtskarte (GÜK400) liegt der Geltungsbereich im Bereich zweier Einheiten und damit in deren Übergang, einerseits „Moorerde, Moor, Torf“ (oQh) und andererseits „Niederterrassen, Talsand“ (f3QW).

Nach der hydrogeologischen Übersichtskarte (HÜK400) liegt das Plangebiet im Bereich „Quartärer Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen, mit Auelehmbedeckung, in der Regel > 1 m mächtig“. Geotope gibt es keine im Geltungsbereich und der Umgebung.

Der Boden im Geltungsbereich weist in der Nähe zur Uchte einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von < 1 m unter Geländeoberfläche auf (uGOF) und nimmt nach Südwesten bis hin zum Intervall von 2-10 m uGOF zu.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs mit den festgesetzten urbanen Gebieten MU₁, MU₁*, MU₂ und MU₄ (nur südlicher Teil/ Anteil Autovermietung), den drei Sondergebieten sowie der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger, Leitungsrechteinhaber“ ist Teil der Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107). Die Grundwasserverschmutzung und damit die ins Grundwasser ausspülende Bodenverschmutzung werden derzeit saniert.

Der Geltungsbereich ist zu rd. 76 % eine baulich genutzte Siedlungsfläche einschließlich der notwendigen Freiflächenanteile. Dieser Teil kann aufgrund seines Bebauungsgrades als vollständig bebaut gewertet werden kann. Die übrigen 24 % bestehen aus dem Flurstück 648, das nach der weitgehenden Beräumung der Gebäude und Anlagen der vorhergehenden langjährigen militärischen Nutzung nur noch gering bebaut und seit den 1990er Jahre ungenutzt ist, abgesehen von den Aktivitäten der Altlastensanierung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung des ALDI-Marktes mit einer gegenüber dem jetzigen Stand vergrößerten Verkaufsfläche ermöglicht. Da das Grundstück bereits weitgehend durch das bestehende Verkaufsgebäude und die Stellplatzanlage bebaut sind und es keine quasi ungenutzten Flächenreserven gibt, wird die Vergrößerung des Gebäudes zu



einer Verkleinerung der Stellplatzanlage führen. Im Saldo wird es daher keinen planungsbedingten Eingriff in das Schutzgut Boden geben.

Es wird auch die Wiederaufnahme der baulichen Nutzung des Flurstück 648 bauleitplanerisch ermöglicht, wodurch sich der versiegelungsbedingte Eingriff in den Boden vergrößert. Der Boden muss aufgrund seiner Verschmutzung und des teilweise vorgenommenen Bodenaustauschs mit Sand bzw. der Umlagerung von Sand als deutlich anthropomorph verändert betrachtet werden. Die dort zulässige Versiegelung wird allerdings die ggf. noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigen. Sie wird aber auch eine natürliche Regeneration erheblich erschweren bis hin verhindern, anlagenbezogen beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase. Mit nutzungsbezogenen Beeinträchtigungen wird nicht gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Im Bereich der bereits baulich genutzten Siedlungsfläche wird bauleitplanerisch kein erstmaliger Eingriff in den Boden vorbereitet.

Der auf dem Flurstück 648 vorgenommene planungsbedingte Eingriff durch Versiegelung in die vorhandene Biotoptypstruktur und den Boden wird im Rahmen dieser Planung in der Eingriffsregelung bilanziert und das sich im Geltungsbereich ergebende Bilanzdefizit durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Darüber hinaus wird in der bedarfsangepassten Entwicklung von Bauland und in der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Siedlungsfläche ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und damit zur Minimierung des Eingriffs in den Boden gesehen.

3.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Der Geltungsbereich ist zu rd. 76 % eine baulich genutzte Siedlungsfläche einschließlich der notwendigen Freiflächenanteile. Dieser Teil kann aufgrund seines Bebauungsgrades als vollständig bebaut gewertet werden kann. Der Bereich ist an die **Trennkanalisation** von Schmutz- und Regenwasser angeschlossen.

Im Geltungsbereich gibt es keine **Oberflächengewässer**. An ihn grenzt nordöstlich das Flurstück der Uchte an. Die Uchte ist ein Gewässer I. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Osterburg.

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Grundwasserkörpers** „Atmärkische Moränenlandschaft (Uchte)“ (DE_GB_DEST_MBA 3). Sein chemischer Zustand ist in der Gesamtschau ‚gut‘, der mengenmäßige ebenso. Im Geltungsbereich befindet sich keine Grundwasser-Messstelle. Der Boden im Geltungsbereich weist in der Nähe zur Uchte einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von < 1 m unter Geländeoberfläche (uGOF) auf und nimmt nach Südwesten bis hin zum Intervall von 2-10 m zu. Nach dem Grundwasser-Kataster ist die flächenhafte Grundwassergeschüttheit tlw. ‚gering‘ und tlw. ‚sehr gering‘. Das nächstliegende Wasserschutzgebiet in Stendal-Uenglingen liegt rd. 2,9 km westlich des Geltungsbereichs.

Während der früheren Geländeenutzungen wurde der Boden verunreinigt (Altlast Altes Lager), infolge dessen nunmehr auch das Grundwasser relativ lokal verschmutzt ist. Der Grundwasserschaden wird derzeit saniert. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund der Verschmutzung zumindest bis zum Abschluss der Sanierung ausgeschlossen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der



Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Bereich der bereits im Zusammenhang bebauten Flächen ist an die **Trennkanalisation** angeschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird die bauliche Wiedernutzung der derzeit ungenutzten Fläche bauleitplanerisch vorbereitet. Auch diese Fläche soll an die Trennkanalisation angeschlossen werden. Weiterhin ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen worden. Ggf. ist die wasserrechtliche Genehmigungspflicht zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die vom Extremhochwasser und den Starkregenereignissen betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken werden auf die Gefährdungssituation und die nach dem Wasserhaushaltsgesetz bestehende Pflicht zum Eigenschutz bei der Bebauung und beim Ausbau hingewiesen, in eigenverantwortlicher Ergänzung zu den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des Hochwasserschutzes.

Der Landkreis Stendal (Umweltamt: Wasserwirtschaft und Düngung) weist deshalb darauf hin, „dass sich für bauliche Anlagen in Risikogebieten gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG aus der Verpflichtung zur Eigenvorsorge erhöhte bauliche oder/und technische Anforderungen ergeben können, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den Sachwerten dienen“.

3.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand (Basisszenario)

Das Stadtgebiet ist Teil der Landschaftseinheit „Östliche Altmarkplatte“, deren Klima ist ein Binnentiefenlandklima im subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich.

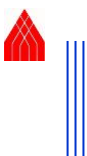
Der Geltungsbereich ist in seinem gewerblich genutzten Bereich maßgeblich durch die vorhandenen Bebauungen und Flächenversiegelungen geprägt. Inmitten dieser gibt es allerdings auch eine kleine zusammenhängende Fläche mit höheren Bäumen über Rasen bzw. mit dichtem Gehölzbewuchs. Auch der derzeit brachliegende, aufgelassene Teil des Alten Lagers weist neben der flächigen Ruderalflur noch einen ausgebauten Weg auf, ein Rest der aufgegebenen Nutzung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird die Wiederbebauung der derzeit weitgehend baulich ungenutzten Fläche bauleitplanerisch vorbereitet. Dadurch wird im Bereich der Ruderalfläche die Versiegelbarkeit des Bodens vergrößert, was im Bereich der Bebauung kleinräumig zu höheren Oberflächentemperaturen und einer darauf aufbauenden Thermik führt. Jedoch sind die Neuversiegelungen nur relativ kleinflächig. Sie sind sehr gut in die vorhandenen Grünstrukturen eingebettet. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als mittelhoch gewertet.



Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Das Gebiet der urbanen Gebiete MU₁, MU₁* und MU₂, das für die Wiederbebauung vorgesehen ist, wird mit einer Randeingrünung festgesetzt. Außerdem bestimmt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die dadurch mögliche Bebauung von bis zu 60 % der Grundfläche, dass eben auch mindestens 40 % für die Durchgrünung des Baugebiets genutzt werden müssen. Dieses verbessert auch die Kaltluftentstehung und die Frischluftzufuhr. Hierdurch könnten die eben skizzierten Auswirkungen minimiert bis kompensiert werden.

Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Seit dem 1. Juli 2024 ist das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) in Kraft getreten. Hieraus ergeben sich weitreichende Pflichten zur integrierten Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung für Träger öffentlicher Aufgaben. Hierbei ist insbesondere auf § 8 Berücksichtigungsgebot zu verweisen, gemäß dessen die *"Träger öffentlicher Aufgaben [...] bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung [...] fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen haben. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere*

1. Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
2. Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
3. Bodenerosion oder
4. Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts."

Es ist zudem *"zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden."*

In o.g. Kontext ist eine integrierte Betrachtung und eine zusammenfassende Darstellung aller Planungsaspekte, die zur Klimaresilienz des Planungsgebietes beitragen, zielführend und entsprechend bei der Prognose des Umweltzustandes mit und ohne Durchführung der Planung zu behandeln. Insbesondere Aspekte zur Prävention des urbanen Hitzeinseleffekts, der Überflutungsvorsorge (Prävention Starkregenereignissen) und der ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser i.S.d. Schwammstadtgedankens sind hierbei anzuführen und zusammenfassend darzustellen.

Zu den möglichen Maßnahmen einer Klimaanpassung dient die Bepflanzung von Dächern und Fassaden. Diese Bepflanzungen haben durch Verschattungen und die Speicherung von Wasser einen kühlenden Effekt auf die Umgebung und reduzieren so den Wärmeinseleffekt. Zudem dient die Speicherung von Wasser bei Starkregenereignissen dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und so die mögliche Intensität von Überflutungen zu reduzieren. Auch eine Bepflanzung von unbebauten Flächen, gerade in Gebieten mit starker Topographie, kann eine mögliche Bodenerosion durch Wasser und Wind reduzieren. Weiter sind Zisternen unterhalb von Gebäuden denkbar, welche Niederschlagswasser speichern und so mögliche Hochwasserfolgen mindern. Zudem können sie als Wasserquelle für die Bewässerung dienen, wodurch dem Fördern von Grundwasser und der damit einhergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels ebenfalls entgegengewirkt wird, zumal im Bereich der Altlast eine Grundwassernutzung aufgrund dessen Verschmutzung ausgeschlossen ist. Des Weiteren sollten Flächen, wie die Fassaden und das Dach, wenn sie nicht für Bepflanzungen oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt wird, möglichst hell gestaltet werden, um möglichst viel Sonneneinstrahlung zu reflektieren und somit die Erwärmung der Oberflächen zu reduzieren. Auch sollten Flächen wie Wege, welche nicht unbedingt vollversiegelt werden müssen, versickerungsoffen gestaltet werden. Um den Wärmeinseleffekt weiter zu reduzieren, sind auch die festgesetzte teilweise geringe Baudichte und vorgenommene Bauhöhenbegrenzung hilfreich ⁴².

⁴² www.stadtklima-stuttgart.de/index.php?klima_waermeinsel;
Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz.



Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die Planflächen bebaut werden, da eine Klimaanpassung gewährleistet ist.

3.2.7 Schutzgut Landschaft

Bestand (Basisszenario)

Der Änderungsbereich liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe zu einem. Das nächstliegenden ist:

- Landschaftsschutzgebiet „Arneburger Hang“ (LSG 9 SDL):
Ca. 8,4 km östlich des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich ist Teil des Stendaler Lands (BfN-Kennziffer 86200), im Außenbereich eine Ackergeprägte, offene Kulturlandschaft mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Nach der Landschaftsgliederung des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt ist der Geltungsbereich Teil der Stadtlandschaft Stendal in der Landschaftseinheit „Östliche Altmarkplatte“.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich ist Teil der Stadtlandschaft. Die vorliegende Planung wird das Landschaftserleben strukturell nicht verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht notwendig, da kein erheblicher Eingriff geplant wird.

3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (Basisszenario)

Altlasten

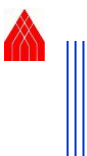
Der im Geltungsbereich überplante Flächenanteil des ehemaligen Alten Lagers ist als Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107; andere Bezeichnung: 05MAGD 020B) bekannt, mit einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser. Zur Sanierung der Grundwasserverschmutzung bestehen teilweise auch im östlichen Geltungsbereich mehrere Brunnen sowie verschiedene Leitung, durch die verschmutztes Grundwasser gesammelt und der südlich außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Reinigungsanlage zugeführt wird. Anschließend wird das gereinigte Grundwasser in die Uchte abgegeben. Diese Leitung verläuft ebenfalls durch den östlichen Geltungsbereich.

Denkmalschutz

Baudenkmale gibt es im Geltungsbereich keine, jedoch befinden sich zwei in der Nachbarschaft.

Zum einen grenzen südlich an den Geltungsbereich im Bereich Arneburger Straße 24 und 28 vier Speichergebäude des ehemaligen Alten Lagers an, die für das Heeresverpflegungsamt der Wehrmacht des Deutschen Reiches 1939-40 in Typenbauweise errichtet und 1945-1991 durch die Streitkräfte der Sowjetunion als Versorgungsbasis genutzt wurden. Zwischenzeitlich werden sie als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt.

Das zweite liegt südwestlich des Geltungsbereichs jenseits der Arneburger Straße, Hausnummern 140 und 140 a-m. Es handelt sich um mehrere Gebäude ehemals der GEG Gemüse- und



Obstkonservenfabrik Stendal, die in der DDR als VEB OGEMA Stendal weiterbetrieben wurde. Die Gebäude wurden für das Wohnen umgebaut.

Der Geltungsbereich liegt zudem weitgehend im Fundbereich eines bekannten archäologischen Bodendenkmals.

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt für Denkmale eine Erhaltungspflicht, die sich bei Baudenkmalen auch auf das Erscheinungsbild der Umgebung erstreckt. Deshalb sind Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Geltungsbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Stendal zu stellen. Die Behörde steht auch vor einem Genehmigungsantrag beratend zur Verfügung.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig. Die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht ist zu beachten.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die bauliche Nutzung kann zu erheblichen Auswirkungen auf die Anlagen zur Altlasten-/ Grundwassersanierung sowie auf die Baudenkmale der Umgebung und die archäologische Fundstelle im Untergrund führen, beginnend mit der Bauphase. Nach der baubedingten (Zer-) Störung wird nicht mit weiteren anlagenbedingten oder mit nutzungsbezogenen Beeinträchtigungen gerechnet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Der Schutz der Anlagen zur Altlasten-/ Grundwassersanierung wird festgesetzt und ist zu beachten. Die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht ist zu beachten.

3.2.9 Wechselwirkungen von Schutzgütern

Bestand (Basisszenario)

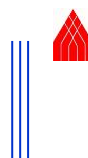
Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft als auch mit den Schutzgütern Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. War bislang die Gewerbenutzung bestimmend für den Umgang mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie für die Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen sein. Kumulative Beeinträchtigungen, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig. Die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht ist zu beachten.

Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Besondere Auswirkungen auf die Wechselwirkung von Schutzgütern werden nicht erwartet.



Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht notwendig, da kein erheblicher Eingriff geplant wird.

3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Ziel der vorliegenden Planung, am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) unter Einschluss der vorhandenen Gewerbebetriebe eine vielfältigere Mischung von Gewerbe, Verwaltung und zusätzlich von Wohnen zu ermöglichen, besteht keine räumliche Alternative, da genau dieser Ortseingang durch die Planung positiv verändert werden soll.

Ein Verzicht auf die Planung würde auch bedeuten, dass auf die aktive städtebauliche Beeinflussung der Ortseingangssituation verzichtet wird.

3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld des Geltungsbereichs.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionaler Entwicklungsplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zu dem Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches und der einschlägigen Fachgesetze und Regelwerke ausgewertet. Zusätzlich erfolgten Datenabfragen im Sachsen-Anhalt-Viewer, dem Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt und den Kartendiensten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt. Außerdem konnte auch auf Fachplanungen zurückgegriffen werden, siehe Kap. 3.1.2 „Ziele des Umweltschutzes“.

Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Mitgeteilte umweltrelevante Belange sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Unabhängig davon wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) in der Nähe zu vorhandenen Handelsnutzungen und zur



Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ aufgestellt.

Beim **Schutzgut Mensch** kommt es bei einer Nutzung zum Wohnen in den urbanen Gebieten aufgrund der bekannten Altlast „Altes Lager“ und durch Schallimmissionen aufgrund angrenzender gewerblicher Nutzungen zu erheblichen Auswirkungspotenzialen. Diese werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Umgang mit der Altlast und zum Schallschutz auf ein nicht-erhebliches Maß verringert bzw. verhindert.

Die Gefährdung durch ein Extremhochwasser der Elbe ist nicht durch Maßnahmen der Stadt reduzierbar, da sehr große Teile des Stadtgebiets und anderer Gemeinden betroffen sind und der Ort der Ursache außerhalb des Stadtgebiets liegt.

Die Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregenereignissen entstehen maßgeblich auf den jeweiligen Flurstücken und nicht durch Einwirkungen von anderen Flurstücken. Sie können daher durch eigenverantwortliche Maßnahmen im Rahmen der Nutzungen gehandhabt werden.

Aufgrund beider Überflutungspotenziale wird auf die Pflicht zur eigenverantwortlichen Begrenzung der Gefahrenauswirkungen hingewiesen.

Beim **Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“** werden im Rahmen dieser Planung die erstmals entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Biototypstruktur infolge der zulässigen Versiegelung auf dem Flurstück 648 im Rahmen der Eingriffsbilanz festgestellt und ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt, insbesondere von Vögeln, können bei Beachtung der üblichen Schutzzeiten vermieden werden.

Beim **Schutzgut Fläche** wird der erhebliche Eingriff infolge der Versiegelung durch die Nutzung eines ehemals baulich genutzten Bereichs (Flächenkonversion) abgemildert.

Das **Schutzgut Boden** wird infolge der festgesetzten Wiederbebaubarkeit des Flurstücks 648 erheblich durch Versiegelung beeinträchtigt. Der Eingriff wird im Rahmen der Eingriffsbilanz festgestellt und ausgeglichen.

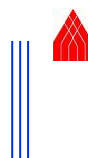
Im Geltungsbereich gibt es keine **Oberflächengewässer**. An ihn grenzt nordöstlich das Flurstück der Uchte an. Die Uchte ist ein Gewässer I. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Osterburg.

Schutzgut Boden: Das Plangebiet liegt im Bereich des **Grundwasserkörpers** „Atmürkische Moränenlandschaft (Uchte)“ (DE_GB_DEST_MBA 3). Sein chemischer Zustand ist in der Gesamtschau ‚gut‘, der mengenmäßige ebenso. Im Geltungsbereich befindet sich keine Grundwasser-Messstelle. Der Boden im Geltungsbereich weist in der Nähe zur Uchte einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von < 1 m unter Geländeoberfläche (uGOF) auf und nimmt nach Südwesten bis hin zum Intervall von 2-10 m zu. Nach dem Grundwasser-Kataster ist die flächenhafte Grundwassergeschüttheit tlw. ‚gering‘ und tlw. ‚sehr gering‘. Das nächstliegende Wasserschutzgebiet in Stendal-Uenglingen liegt rd. 2,9 km westlich des Geltungsbereichs.

Während der früheren Geländenutzungen wurde der Boden verunreinigt (Altlast Altes Lager), infolge dessen nunmehr auch das Grundwasser relativ lokal verschmutzt ist. Der Grundwasserschaden wird derzeit saniert. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund der Verschmutzung zumindest bis zum Abschluss der Sanierung ausgeschlossen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Nutzungen können fortgesetzt werden. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Fläche ist die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB und den Regeln der Bauordnung Sachsen-Anhalt möglich. Weder die Neubebauung des ALDI-Marktes bei Vergrößerung der Verkaufsfläche noch die beabsichtigte allgemeine bauliche Nutzung für das altengerechte Wohnen im Bereich der derzeit ungenutzten Freifläche sind zulässig.



Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Der Bereich der bereits im Zusammenhang bebauten Flächen ist an die **Trennkanalisation** angeschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird die bauliche Wiedernutzung der derzeit ungenutzten Fläche bauleitplanerisch vorbereitet. Auch diese Fläche soll an die Trennkanalisation angeschlossen werden. Weiterhin ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen worden. Ggf. ist die wasserrechtliche Genehmigungspflicht zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

Die vom Extremhochwasser und den Starkregenereignissen betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken werden auf die Gefährdungssituation und die nach dem Wasserhaushaltsgesetz bestehende Pflicht zum Eigenschutz bei der Bebauung und beim Ausbau hingewiesen, in eigenverantwortlicher Ergänzung zu den staatlichen und kommunalen Maßnahmen des Hochwasserschutzes.

Der Landkreis Stendal (Umweltamt: Wasserwirtschaft und Düngung) weist deshalb darauf hin, „dass sich für bauliche Anlagen in Risikogebieten gem. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG aus der Verpflichtung zur Eigenvorsorge erhöhte bauliche oder/ und technische Anforderungen ergeben können, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den Sachwerten dienen“.

Schutzgut Wasser: Der Geltungsbereich ist zu rd. 76 % eine baulich genutzte Siedlungsfläche einschließlich der notwendigen Freiflächenanteile. Dieser Teil kann aufgrund seines Bebauungsgrades als vollständig bebaut gewertet werden kann. Der Bereich ist an die Trennkanalisation von Schmutz- und Regenwasser angeschlossen. Die für die erstmalige Bebaubarkeit vorgesehene Flächenteile können an die Trennkanalisation angeschlossen werden.

Das **Schutzgut Klima/ Luft** wird durch die geplante Wiederbebaubarkeit einer relativ kleinen Fläche nicht erheblich beeinträchtigt.

Das **Schutzgut Landschaft** wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da sie innerhalb der Stadtlandschaft liegt.

Beim **Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“** gibt es erhebliche Auswirkungspotenziale auf den Teilaspekt Sachgüter in Gestalt der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Altlastensanierung sowie auf den Teilaspekt Denkmalschutz in Gestalt der in der Nähe liegenden Baudenkmale und aufgrund der Lage im Fundbereich eines bekannten archäologischen Bodendenkmals. Der Schutz dieser Teilaspekte wird durch entsprechende Festsetzungen erreicht.

Besondere Auswirkungen auf die **Wechselwirkung von Schutzgütern** werden nicht erwartet.

4. Naturschutzfachliche Flächenbilanz – Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Der Ist-Zustand im Plangebiet, also die vorhandenen Biotoptypen, wurde durch eine Fachfirma aufgenommen⁴³, siehe nachfolgende Abbildung.

⁴³ IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben „Arneburger Straße“, Stendal innerhalb des Bebauungs-Planes (Nr. 60/20) „Nördliches Altes Lager“. Stendal, November 2024. Mit aktualisierter Erfassung der aufgefundenen Biotoptypen. Stendal, Juni 2025.





Abb. 11: Biotoptypen gemäß Kartieranleitung
Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt
(Abb. o.M.)

	Bebauung
BWD	– Bungalow/ Laube
BSE	– Einzelhausgebiet
BSH	– Garagenkomplex–
BID	– Gewerbegebiet
	Befestigte Fläche /Verkehrsfläche
VWC	– Ausgebauter Weg
VSB	– Ein-/ zweispurige Straße (versiegelt)
VSY	– Sonstige Straße
	Ruderalffuren
URA	– Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
	Gewässer
FFE	– Begradigter/ ausgebauter Fluss mit naturnahen Elementen ohne Arten des FFH-Fließgewässer-LRT
	Grünland
GSB	– Scherrasen
	Grünanlage
PYA	– Beet/ Rabatte
	Gehölze
HED	– Baumgruppe/-bestand überwiegend nicht-heimischer Arten
HRB	– Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
HRC	– Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen
HEX	– Sonstiger Einzelbaum
HEY	– Sonstiger Einzelstrauch
	Bearbeitungsgebiet „Erstmaliger baulicher Eingriff“

Die Bestandsaufnahme zeigt weitflächig den vorhandenen Siedlungsbestand mit gewerblichen Nutzungen, Biotoptyp-Code BID, entlang der Arneburger Straße und die Bebauung eines Garagenkomplexes, BSH, entlang der Uchte. Die gewerblichen Nutzungszusammenhänge sind gekennzeichnet durch einen hohen bis sehr hohen Grad der Versiegelung. Die Flächen sind als vollständig bebaut zu betrachten, bei Versiegelungsgraden von zumeist rd. 80 %, bei dem Getränkemarkt und dem Schnellrestaurant sogar von rd. 90 %. Der Garagenkomplex umfasst auch größere nicht versiegelte Freibereiche und weist daher einen Versiegelungsgrad von rd. 60 % auf. Diese Versiegelungsgrade wurden in die Versiegelbarkeit der geplanten Baugebiete übertragen. Das Gewerbegebiet GE, das urbane Gebiet MU₄ sowie das sonstige Sondergebiet SO₁ (ALDI) wurden deshalb mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die von ALDI geplante Neubebauung mit vergrößerter Verkaufsfläche wird mit einer angepassten Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen, sodass das Vorhaben keine größere Versiegelbarkeit erfordert.

Die sonstigen Sondergebiete SO₂ (Getränkemarkt) und SO₃ (Schnellrestaurant) weisen einen höheren Versiegelungsgrad auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zwar auch in diesen Gebieten zeichnerisch mit 0,8 festgesetzt, die ergänzende textliche Festsetzung Ziffer 2.1 erlaubt aber eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einem Gesamtwert der Grundflächenzahl (GRZ_{II}) von 0,9. Aufgrund dieser bestandsangepassten Planung ist eine detaillierte Betrachtung in einer Eingriffsbilanz nicht notwendig. Die Planung ermöglicht in diesen Gebieten keine erstmalige Bebaubarkeit. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt sind, siehe auch § 1a Abs. 4 BauGB.

Die derzeit baulich nicht genutzte und bisher nicht nutzbare Fläche, die vorliegend als urbanes Gebiet MU₁ festgesetzt und auf der ein altersgerechtes und barrierearmes Wohnbauvorhaben geplant wird, muss aufgrund dieser erstmaligen Bebaubarkeit einer Eingriffsbilanz unterzogen werden. Die Fläche ist weitgehend eine „Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten“ (URA).



Teilweise sind von der vorhergehenden Nutzung noch Bodenversiegelungen vorhanden (BID – Gewerbegebiet, VWC – ausgebauter Weg). Im Norden und Nordwesten gibt es zwei Flächen mit „Baumgruppen/-bestand überwiegend nicht-heimischer Arten“ sowie mehrere Einzelgehölze (HEX – sonstiger Einzelbaum, HEY – sonstiger Einzelstrauch). Das geplante urbane Gebiet MU₁ gehört zusammen mit der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger, Leitungsrechteinhaber“ und den drei privaten Grünflächen in einen gemeinsamen Nutzungs- und Eigentumszusammenhang auf den Flurstücken 167, 637 und 648, weshalb die nachfolgende Tabelle der Eingriffsregelung diese umfasst.

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach der Planung Flurstücke 167, 637 und 648 – Gesamtfläche 13.538 m ²							
Ist-Zustand				Planung			
Nutzung / Biotoptyp [Code]	Fläche [m ²]	Wert- faktor [WP/m ²]	Flächen- wert [WP]	Festsetzung / Biotoptyp [Code]	Fläche [m ²]	Wert- faktor [WP/m ²]	Flächen- wert [WP]
167+637: Gewerbegebiet BID: versiegelt mit Straße VSB	1.037	0	0	Urbane Gebiete MU ₁ & 1* & MU ₂ ,	10.781	–	–
167+637: Gewerbegebiet BDI unversiegelt: Scherrasen GSB	237	7	1.659	darin: MU ₁ & 1* & MU ₂ , bebau- bar (GRZ = 0,4+0,2) BWY	6.469	0	0
648: Gewerbegebiet BID versie- gelt & Ausgebauter Weg VWC	1.333	0	0	darin: MU ₁ & 1*, Anpflanzung Strauch-Baumhecke HHB	510	16	8.160
648: Baumgruppe/-bestand, überwieg. nicht-heimisch HED	527	13	6.851	darin: MU ₂ , Anpflanzung Strauch-Baumhecke (inkl. HDE-Bestand) HHB	1.547	16	24.752
648: Ruderalflur ausdauernder Arten URA	10.404	14	145.656	darin: MU ₁ & 1* & MU ₂ , nicht be- baubar. Hausgarten oh. Grün- ordnung, Scherrasen GSB	2.253	7	15.785
Zusätzlich: Sonstiger Einzelstrauch HEY	(1)	9	9	Grünfläche, mit Anpflanzung Strauch-Baumhecke HHB	207	16	3.312
				Grünflächen ohne Überfahrt (2x): Scherrasen GSB	239	7	1.673
				637: Verkehrsfläche b. Zweck.: Straße, versiegelt VSB	2.287	0	0
				Überfahrt (Weg) auf privater Grünfläche, versiegelt VWC	24	0	0
Flächensumme	13.538			Flächensumme	13.548		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			154.175	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			53.682
Flächenwert-Summe der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (Planung)						53.682	
Flächenwert-Summe der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen (Ist-Zustand)						(–)	154.175
Differenz negativ: > Der Eingriff wird im Plangebiet nicht ausgeglichen						= - 100.493	

Tab. 3: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung

Zur Quantifizierung und Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs in Natur und Landschaft wird das Sachsen-Anhalter Bewertungsmodell genutzt⁴⁴. Die Bilanzierung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes, der sich aus der Multiplikation der definierten Wertfaktoren der Biotoptypen mit ihren Flächengrößen ergibt. Das Bewertungs- und Bilanzierungsmodell gibt z.T. vor, dass Biotoptypen im Bestand mit einem höheren Wertfaktor gewichtet werden, als bei Neuanlage des Biotoptyps in der Planung. Dies gründet darauf, dass sich bei den entsprechenden Biotoptypen bei Neupflanzungen für einen längeren Zeitraum eine signifikant geringere biologische Wertigkeit im Naturhaushalt ergibt. In der Spalte ‚Fläche‘ ist im allgemeinen die entsprechende Grundfläche des Biotoptyps aufgeführt. Bei zusätzlich zu den flächenhaften Biotoptypen vorhandenen Einzelobjekten steht hier deren Anzahl. Die Anzahl wird zur

⁴⁴ BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT: Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. RdErl. des MLU vom 12.03.2009 (MBL LSA, S. 250).



Unterscheidung von Flächenangaben in Klammern gesetzt. Sie geht nicht in die untenstehende Flächensumme ein.

In der linken Tabellenhälfte der Bilanz wird der Ist-Zustand eingetragen. Diesem Ist-Zustand steht in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwertermittlung des mit der vorliegenden Planung festgesetzten Zustands gegenüber. Im Ergebnis kommt es infolge der Bebauung bisher unbebauter Flächen zu einem Eingriffsbilanz-Defizit von 100.493 Wertpunkten im Plangeltungsbereich. Als Ausgleich wird auf dem externen städtischen Flurstück 232 (Flur 9, Gemarkung Stendal) im Stendaler Stadtforst eine Aufforstung vorgenommen werden.

Im Bestand (Ist-Zustand) ist die externe Maßnahmefläche eine Kahlschlagsfläche, Biototyp WUC, mit einem Biotopwert von 5 Werteinheiten je Quadratmeter. Auf der Fläche wird zum Ausgleich eine Aufforstung eines Mischbestands aus Laub- und Nadelgehölzen (ausschließlich heimische Baumarten), Biototyp XGV, durchgeführt werden. Der Biototyp weist einen Planwert von 12 Werteinheiten je Quadratmeter auf. Da die Aufwertung der Maßnahme folglich 7 Werteinheiten je Quadratmeter erbringt, ist zum Ausgleich des planungsbedingten Defizits eine Aufforstung auf 14.357 m² notwendig, die der vorliegenden Planung durch Selbstverpflichtung der Stadt zugeordnet werden. Eine Abgrenzung des Maßnahmeflurstücks ist als Anhang 1 beigelegt.

5. Städtebauliche Flächenbilanz

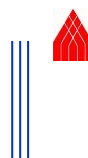
Nutzung	Fläche	Anteil
1. Baugebiete (insgesamt):	4,31 ha	93,8 %
darin: Urbane Gebiete:	2,55 ha	55,4 %
darin: Gewerbegebiet:	0,62 ha	13,5 %
darin: Sonstige Sondergebiete:	1,14 ha	24,8 %
2. Verkehrsflächen (insgesamt):	0,24 ha	5,2 %
darin: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieger, Ver- & Entsorgungsträger (privat)“	0,24 ha	5,2 %
3. Grünflächen, privat	0,05 ha	0,9 %
Summe Geltungsbereich	4,60 ha	100 %
4. Überlagernde Festsetzungen über Baugebieten		
- Flächen zum Anpflanzen	0,23 ha	4,9 %
- Flächen mit Erhaltungsbindung	0,18 ha	4,0 %
- Flächen mit Geh-, Fahr- & Leitungsrechten	0,18 ha	3,8 %
- Immissionsschutzfläche	0,02 ha	0,5 %
- Altlastenfläche	2,93 ha	63,8 %

6. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Brandschutz

Mit Schreiben vom 06.09.2024 hat der Landkreis Stendal (Ordnungsamt/ Brand- und Katastrophenschutz) mitgeteilt:

1. Die verkehrstechnische Erschließung der Gebäude ist aus brandschutztechnischer Sicht sicherzustellen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist umzusetzen. Der Straßenverlauf ist insbesondere im Kurvenbereich und den daran anschließenden Übergangsbereichen unter Berücksichtigung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen. § 5, § 14 Abs. 1 BauO LSA i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Rd.Erl. des MLV vom 4.6.2020 - 25/24011/03)



2. Die Löschwasserversorgung ist zu beachten. Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Es ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min Löschwasser für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Technischen Regelwerke, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 400 und W 331, sind bei der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichem Trinkwassernetz zu berücksichtigen.

Leitungen

Mit Schreiben vom 06.09.2024 hat die Deutsche Telekom mitgeteilt:

Im gekennzeichneten Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die von Ihren Maßnahmen berührt werden könnten. Die Lage unserer Anlagen ist den beige-fügten Plänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Auf diese Anlagen, ist unbedingt Rücksicht zu nehmen! Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 16 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, bitten wir um die Eintragung von Leitungsrechten, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH. Die Beantragung von Hausanschlüssen ist telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro, Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren, möglich.

(Werden bei Bedarf nach den Planverfahren ergänzt.)

7. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung auf der Website der Hansestadt Stendal und durch öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Öffentliche Flächen werden im Geltungsbereich nicht festgesetzt.



9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans und der Hansestadt Stendal voraussichtlich entstehende Kosten

Die vorliegende Planung wird aufgestellt, um am nordöstlichen Ortseingang der Hansestadt Stendal an der Arneburger Straße (L 16) einerseits die bauliche Weiterentwicklung vorhandener Handelsnutzungen planungsrechtlich zu gewährleisten und andererseits um in dieser städtebaulich exponierten Lage und in der Nähe zur Uchte eine vielfältige Mischung von Gewerbe, Verwaltung und Wohnen zu ermöglichen. Dazu werden im Wesentlichen sonstige Sondergebiete für die vorhandenen Handels- und Gastronomienutzungen, ein Gewerbegebiet für die Nutzungen durch ein Küchenstudio, einen Kfz-Reifenservice und eine Kfz-Prüfstelle sowie urbane Gebiete für die vielfältige Nutzungsmischung festgesetzt. Der Geltungsbereich gehört seit dem 20. Jahrhundert zur baulich genutzten Siedlungsfläche der Hansestadt Stendal, auch mit dem derzeit brachliegenden Flurstück, dessen Bebauung des Alten Lagers bis auf einen Verkehrsflächenrest und die nördliche und östliche Grundstücksmauer abgetragen worden ist.

In der Arneburger Straße und im vorhandenen Baubestand sind prinzipiell alle erforderlichen leitungsgebundenen Infrastrukturen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen durch die Stadt sind nicht erforderlich. In den §§ 39-44 BauGB sind Entschädigungsfragen infolge von Bebauungsplänen geregelt. Da die vorliegende Planung in Abstimmung mit den Grundeigentümern erfolgt, ist nicht zu erwarten, dass auf Grund dieses Bebauungsplans berechnete Entschädigungsforderungen entstehen.

Die Hansestadt Stendal schließt zur Realisierung der aufgrund der vorliegenden Planung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Planungsinitiator einen städtebaulichen Vertrag

Die Hansestadt Stendal schließt zur Realisierung der aufgrund der vorliegenden Planung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit dem Planungsinitiator einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme ab. Der Hansestadt Stendal entstehen daher keine bei ihr verbleibenden Kosten.

10. Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum auf der Website der Hansestadt Stendal veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

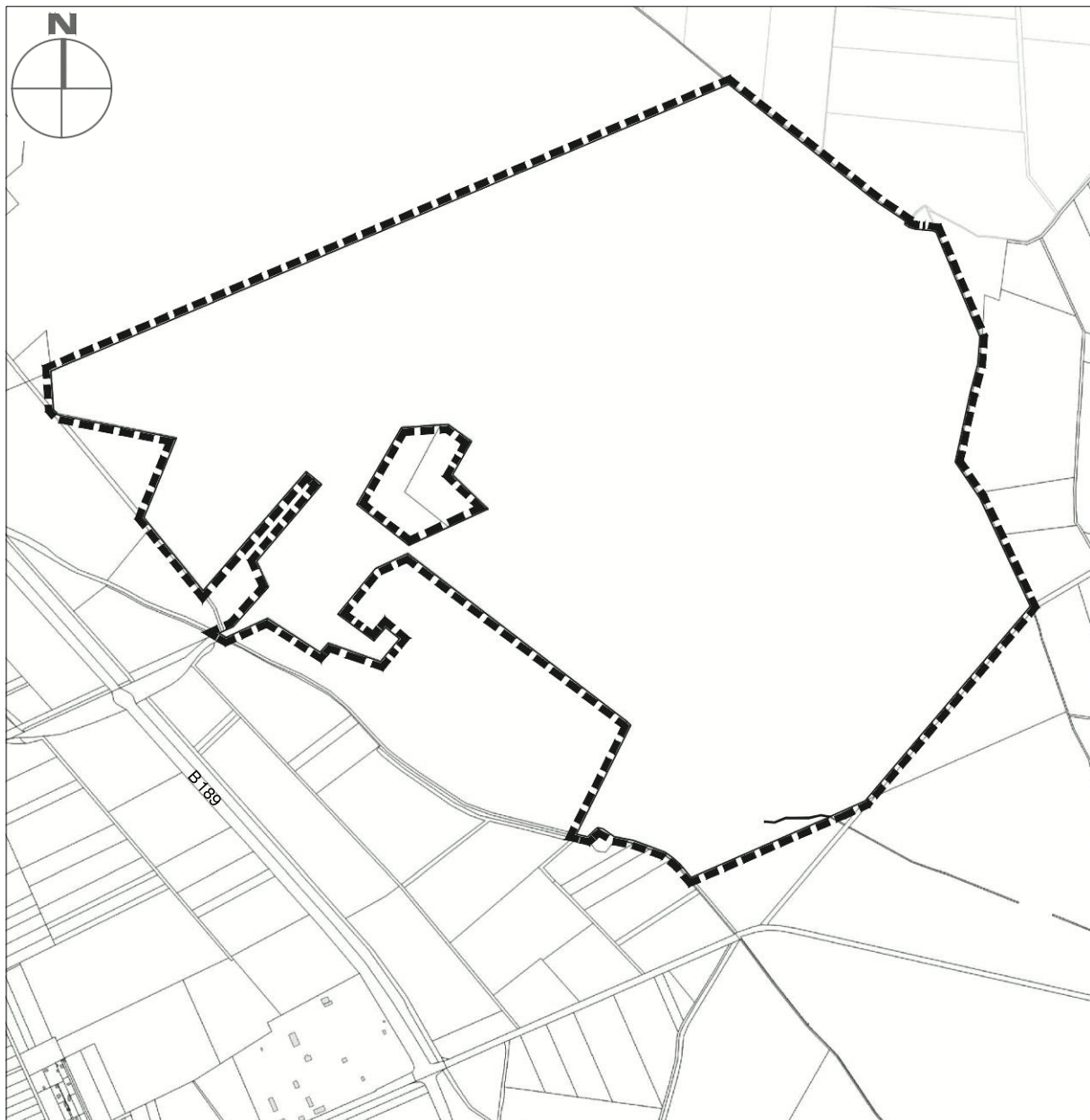
Hansestadt Stendal, den

.....
Bastian Sieler
Oberbürgermeister

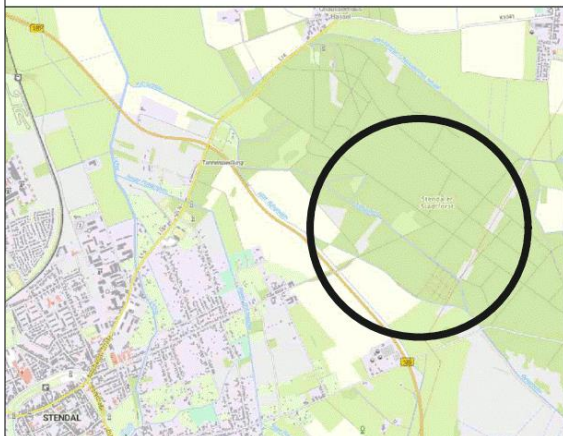


Anhang

1 Externe Ausgleichsmaßnahme: Gebietsabgrenzung des Flurstücks 232 (Flur 9, Gemarkung Stendal)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019 / A18-T32.179.10



HANSESTADT
STENDAL

Amt für Planung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 60/20 "Nördliches Altes Lager"

Externe Ausgleichsmaßnahme

Maßstab	1 : 3000	Datum	25.11.2025
Bearbeiter	Dr.-Ing. W. Schwerdt	Plannummer	...
geprüft	Büro für Stadtplanung - Partnerschaft mbB Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig	Unterschrift	



2 Quellennachweis

Bundesrecht bzw. von bundesweiter Anwendung/ Bedeutung

- BAUGB:** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).
- BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH:** Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).
- BAUNVO:** Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- BBODSCHG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BlmSchG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 202).
- BNATSchG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des G vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323).
- PLANZV:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 1802).
- ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 88).
- TA LÄRM:** 6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch Allgem. Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- WHG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

- KVG LSA:** Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das G vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S. 410).
- LAGB:** Landesamt für Geologie und Bergwesen: Kartenserver (<https://lagbwip.idu.de/cardomap/lagb/cardoMap4Lagb.aspx?permalink=gzWQ17j>).
- LEP 2010:** Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, S. 160).
- LEP NEUAUFSTELLUNG:** Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Stand: 1. Entwurf vom 22.12.2023; Auswertung eingegangener Stellungnahmen nach Öffentlichkeits- & Behördenbeteiligung (29.01.2024 bis 12.04.2024).
- LHW:** Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt:
- Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD) (<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de>)
 - Hochwassergefahrenkarte HQ₂₀₀/ HQ_{extrem} (www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html)
- SACHSEN-ANHALT VIEWER:**
- www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40.
Hrsg.: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- WG LSA:** Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des G vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).



Kommunales Recht und Planungen

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Plangeber):

REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

REP ALTMARK, TP WIND: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. SDL S. 22).

REP ALTMARK, TP WIND, 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. SDL S. 19).

REP ALTMARK, TP DASEINSVORSORGE: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. SDL S. 100).

REP ALTMARK, TP WIND, 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. SDL S. 185).

REP ALTMARK, NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark. Stand: 1. Entwurf vom 06.03.2025.

Hansestadt Stendal (Plangeber):

FNP STENDAL: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt (Verf.): Flächennutzungsplan Stendal (Gebietsstand bis 31.12.1997). Wirksam seit 03.11.1999.

LANGER WEG: Bebauungsplan Nr. 3/91 „Langer Weg“. In Kraft getreten am 16.04.2003.

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE:

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J Funke, Irxleben: Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“. In Kraft getreten 29.05.2013.

Fachplanungen zur Ergänzung des vorliegenden Bauleitplans

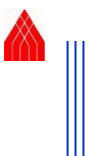
ECO AKUSTIK ALDI: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Immissionsprognose für den Betrieb eines geplanten ALDI-Nord-Marktes mit Außenanlagen in der Arneburger Str. 30, 39576 Stendal. Gutachten Nr.: ECO 24004. Magdeburg, 15.03.2024.

ECO AKUSTIK MU1+2: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Phys. Hagen Schmiedl: Schalltechnisches Gutachten. Ermittlung der Immissionsvorbelastung für das Vorhaben „Errichtung einer Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen in Stendal, Arneburger Straße“. Gutachten Nr.: ECO 25079. Magdeburg, 25.08.2025.

IHU AFB: IHU Geologie und Analytik: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Wohnanlage „Arneburger Straße“, Stendal innerhalb des Bebauungs-Planes (Nr. 60/20) „Nördliches Altes Lager“. Stendal. November 2024. Aktualisierter Erfassung der aufgefundenen Biotoptypen. Stendal, Juni 2025.

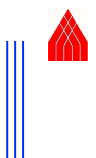
IHU ALTLAST: IHU Geologie und Analytik: Boden- und Bodenluftuntersuchungen zum B-Plan Nr. 60/20 „Nördliches Altes Lager“ in Stendal. Projektnummer: FB 6 016 24. Stendal. 09.04.2024.

DR. LADEMANN & PARTNER: Die Arneburger Straße in Stendal als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Projektnr.: 24DLP3577. Hamburg/ Dresden 02.04.2024.

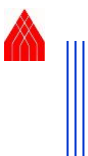


3 Abkürzungen

§/ §§	Paragraf/ Paragrafen
©	Copyright/ Urheberschaft
A	Autobahn
Abb.	Abbildung
Abl. SDL	Amtsblatt für den Landkreis Stendal
Abs.	Absatz/ Absätze
allgem.	allgemeiner/ allgemeine/ allgemeines
BAnz AT	Bundesanzeiger, Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch [Bund]
BauNVO	Baunutzungsverordnung [Bund]
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BÜK400	Bodenübersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
ca.	circa
dB(A)	A-bewerteter Schalldruckpegel, gemessen in Dezibel (dB)
DIN	Norm des Deutschen Instituts für Normung
Entw.	Entwurf
EU	Europäische Union
f	und folgende(r) [bspw. Seite, Satz, Absatz ...]
FFH	Fauna-Flora-Habitat (-Gebiet)
FNP	Flächennutzungsplan
ft MSL	foot/ feet mean sea level (= englische Fuß über Meeresspiegel)
G	Gesetz
G	Grundsatz der Raumordnung
GBI.-DDR	Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik
gem.	gemäß
GLD	Gewässerkundlicher Landesdienst des LHW
GMBI.	Gemeinsames Ministerialblatt [hier: des Bundes]
GÜK400	Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt [hier: GVBl. LSA]
ha	Hektar
HQ ₂₀₀ / HQ _{extrem}	Hochwasser mit 200-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit/ Extremereignis
Hrsg.	Herausgeber/ Herausgeberin
HÜK400	Hydrogeologische Übersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
i.d.F.	in der Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer



KVG LSA	Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
LAGB	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan [hier: LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt]
LHW	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
LPB	Lärmpegelbereich
LSA	Land Sachsen-Anhalt
M	Maßstab
MBI.	Ministerialblatt [hier: MBI. LSA]
Neuaufstllg.	Neuaufstellung
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
o.a.	oben angegeben(en)
o.M.	ohne Maßstab
PlanZV	Planzeichenverordnung [Bund]
rd.	rund
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz [Bund]
S.	Seite/ Seiten
SDL	Stendal
SPA	EU-Vogelschutzgebiet (Special Protected Area)
TA	Technische Anleitung
TK10	Topografische Karte im Maßstab 1:10.000
u.a.	unter anderem
u.GOK	unter Geländeoberkante
überarb.	Überarbeitet
Verf.	Verfasser(in)
VKF	Verkaufsfläche
VO	Verordnung
WG-LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
WHG	Wasserhaushaltsgesetz [Bund]
Z	Ziel der Raumordnung
zeichn.	zeichnerisch
zgl.	zugleich



4 Abbildungsverzeichnis

Nr.	Text	Seite
Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung in der Hansestadt Stendal	5
Abb. 2:	Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	8
Abb. 3:	REP Altmark 2005	12
Abb. 4	REP Altmark, Neuaufstellung – 1. Entwurf 2025	12
Abb. 5:	Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ mit nachrichtlicher Berichtigung der Planzeichnung infolge der vorliegenden Planung	16
Abb. 6	Grünordnerische Festsetzungen	22
Abb. 7	Leitungen und Anlagen des Altlastenmonitorings	23
Abb. 8	Altlast „Altes Lager, nördlicher Teil“ (Reg.-Nr. 150 90 535 6 1107)	24
Abb. 9	Hochwassergefahren- und -risikokarte bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung	32
Abb. 10	Starkregengefahren bei einem extremen Niederschlagsereignis	33
Abb. 11	Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt	54

5 Tabellenverzeichnis

Nr.	Text	Seite
Tab.: 1	Einzugsgebiete des Vorhabens: Kunden- und Nachfragepotenziale	8
Tab.: 2	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- & Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	8
Tab.: 3	Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung	56

