

Anlass und Ziel der Überarbeitung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Stendal Nord“, Teilbereich 1

Der bisherige Entwurf des Bebauungsplans für den Industrie- und Gewerbepark IGP Stendal Nord entsprach in seiner Struktur und inhaltlichen Tiefe nicht mehr den heutigen fachlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen an eine zukunftsfähige Standortentwicklung.

Insbesondere veränderte naturräumliche Gegebenheiten sowie gestiegene Anforderungen an Klima-, Umwelt- und Flächenschutz machten eine Überarbeitung erforderlich.

Ziel der Anpassung war es, die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Standorts langfristig zu sichern und zugleich ökologische Verantwortung und gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken.

Wesentliche Gründe für die Anpassung

- Weiterentwicklung der natürlichen Flächen und unzureichende bisherige Ausgleichsregelungen innerhalb der Grenzen des B-Plans
- Gestiegene Anforderungen an nachhaltige, klimaanpassungsfähige Gewerbestandorte
- Erfordernis einer integrierten Planung von Ausgleich, Erschließung, Verkehr, Entwässerung und Immissionsschutz
- Notwendigkeit einer marktfähigen, flexiblen Flächenstruktur für moderne Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Zentrale Änderungen und Ergänzungen

1. Erweiterung und Neuabgrenzung des Plangebiets

- Nördliche Erweiterung zur Integration ausreichender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen direkt im Plangebiet
- Einbindung des Fliegerdenkmals mit umgebendem Wald als ökologisch wirksame Ausgleichsfläche
- Östliche Erweiterung zur Sicherung ausreichender, wirtschaftlich nutzbarer Industrie- und Gewerbeflächen

2. Stärkung von Umwelt, Ausgleich und Artenschutz

- Deutlich erhöhte Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb des Plangebiets
- Entwicklung von Mischwaldflächen im Nordwesten und Sicherung des wertvollen Hudewaldes im Südwesten
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Fortschreibung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags einschließlich neuem Textteil

3. Fachgutachten und technische Konzepte

- Anpassung des Schallschutzgutachtens
- Überarbeitung des Entwässerungskonzepts

- Anpassung des internen und externen Erschließungskonzepts, einschließlich:
 - Verkehrsanbindung
 - Zuwegungen
 - Berücksichtigung der Industrie- und Gewerbeansiedlung auf der Luft- und Landseite nach Anforderungen der Flugsicherung

4. Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit

- Beibehaltung der Gesamtfläche für Industrie und Gewerbe, jedoch mit zeitgemäßer Struktur
- Moderne, nachhaltige Bebauungsplanfestsetzungen
- Gute Erweiterbarkeit und flexible Nutzbarkeit der Flächen
- Geklärte Infrastrukturanschlüsse überörtlich und örtlich und gemäß Trimodalität
- Abstimmung der Planung mit konkreten Interessenten und aktuellen Marktanforderungen

Ergebnis

Der überarbeitete Bebauungsplan schafft einen modernen, nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Industrie- und Gewerbepark der Hansestadt Stendal, der:

- ökologische Eingriffe wirksam kompensiert,
- Planungssicherheit für Investoren und die Kommune bietet,
- Nutzungskonflikte vermeidet und
- langfristige Entwicklungs- und Vermarktungsperspektiven Stendals eröffnet.

Er steht damit für eine vorausschauende und verantwortungsvolle Standortentwicklung der Hansestadt Stendal, die wirtschaftliche Stärke mit Umwelt- und Klimaschutz verbindet.

Diana Rüdiger
Planungsamt Hansestadt Stendal



5836215Nord

32 683284Est



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo, BKG 2024

32 683679Est

5834353Nord

**SACHSEN-ANHALT****Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt**

Telefon: 0391 567-8585

Fax: 0391 567-8686

E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.deInternet: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de>

Maßstab 1:13.016

Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Sachsen-Anhalt-Viewer
Ausdruck Karte

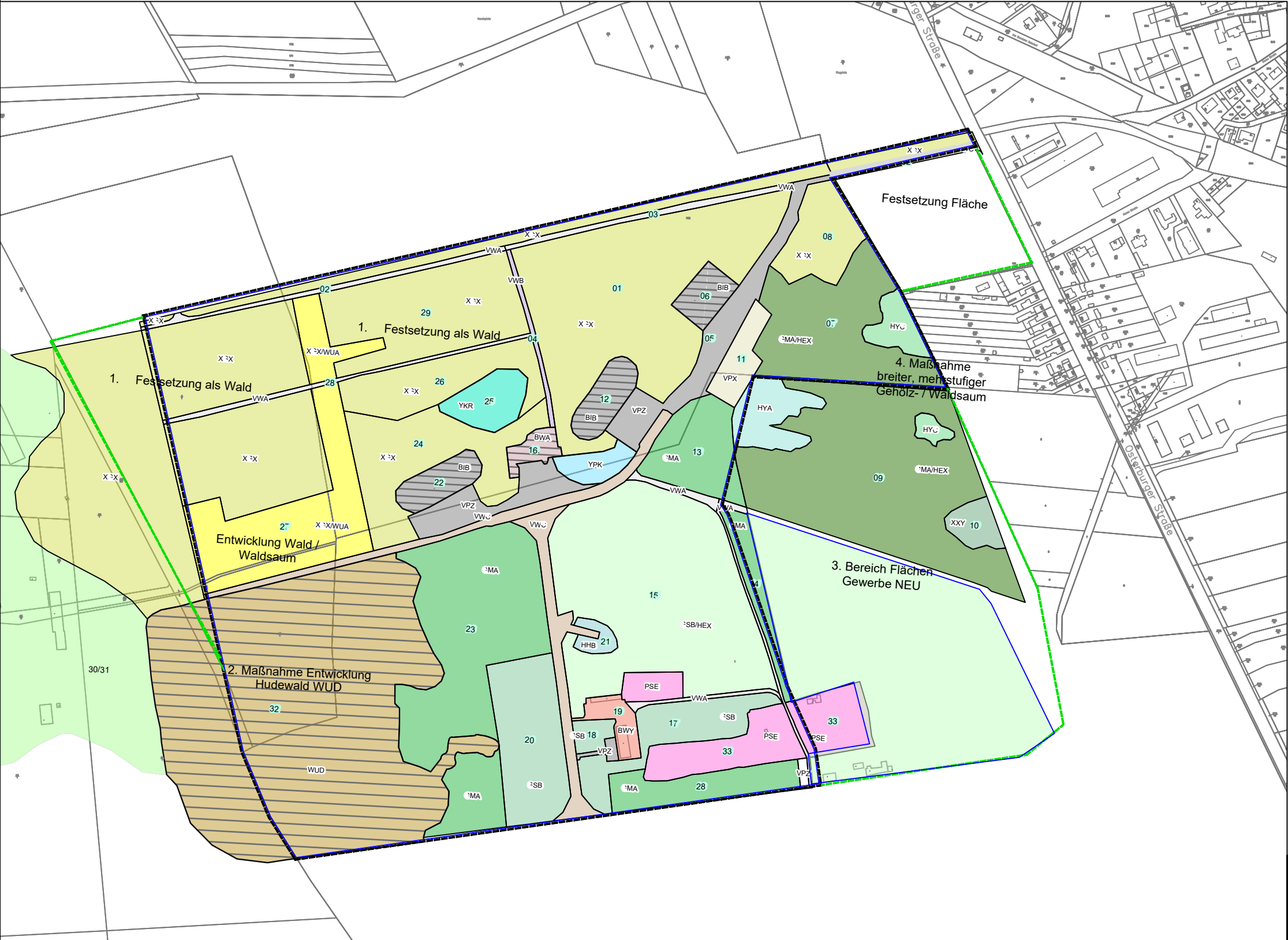
Ausdruck erstellt am: 03.03.2026

Dieser Kartenauszug wurde aus Daten verschiedener raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug (z. B. zur Vorlage im Baugenehmigungsverfahren) verwendet werden.



--- Geltungsbereich alt
--- Geltungsbereich neu

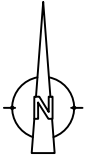
Hansestadt Stendal - Der Oberbürgermeister - Planungsamt	
Bebauungsplan Nr.: 52/11 " Industrie- und Gewerbepark am altmärkischen Flugplatz", Teilbereich 1	
Planstand: Vorplanung - Übersichtsplan	
Maßstab: 1:5000	Plan-Nr.:
Bearbeiter: Diana Rüdiger	Datum, Unterschrift 26.02.2026
geprüft:	Datum, Unterschrift



- Biotope**
- Werk- oder Lagerhalle, industrielle Anlage (BIB)
 - Einzelstehendes Haus (BWA)
 - Sonstige Einzelbebauung (BWY)
 - Mesophiles Grünland (sofern nicht 6510) (GMA)
 - Scherrasen (GSB)
 - Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)
 - Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten) (HYA)
 - Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nicht-heimische Arten) (HYC)
 - Campingplatz (PSE)
 - Unbefestigter Platz
 - Befestigter Platz (VPZ)
 - Unbefestigter Weg (VWA)
 - Befestigter Weg (wassergebundene Decke, Spurbahnen) (VWB)
 - Ausgebauter Weg (VWC)
 - Hudewald (WUD)
 - Mischbestand Laubholz-Nadelholz, überwiegend heimische Baumarten (XGX)
 - sonstiger Reinbestand (Laubholz) (nicht-heimische Baumarten) (XXY)
 - Pionierwald, Mischbestand Kiefer und Robinie (YKR)
 - Pionierwald, Mischbestand sonstige Pappel und Kiefer (YPK)
 - Mesophiles Grünland (sofern nicht 6510)/Sonstiger Einzelbaum
 - Scherrasen/Sonstiger Einzelbaum
 - Mischbestand Laubholz-Nadelholz, nicht-heimische Baumarten/Waldlichtungsflur
 - Mischbestand Kiefer-Robinie
- Geltungsbereich alt**
- Geltungsbereich neu**

Wesentliche Merkmale und Veränderungen:

- Ökologische Aufwertung im Nordwesten: Der ursprüngliche Kiefernbestand hat sich durch Naturverjüngung heimischer Laubbäume zu einem wertvollen Mischwald entwickelt. Infolge dieser ökologischen Aufwertung ist bei einer Umwandlung nun ein Kompensationsverhältnis von 1:2 anzusetzen.
- Biotopschutz im Südwesten (Hudewald): Hier hat sich eine ökologisch hochwertige Hudewald-Fläche etabliert. Aufgrund des strengen Biotopschutzes ist eine Umwandlung dieser Fläche kaum genehmigungsfähig; zudem wäre ein Ausgleich finanziell sowie flächenmäßig mit einem Faktor von 1:4 extrem aufwendig. Wir streben an, den Hudewald als offizielle Kompensationsmaßnahme anerkennen zu lassen, um ihn positiv in die Ökobilanzierung einfließen zu lassen.
- Status der Ausweichflächen im Osten: Diese Flächen sind derzeit als Grünland mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit eingestuft. Zur abschließenden Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist jedoch eine ergänzende artenschutzrechtliche Kartierung erforderlich, die aktuell noch aussteht.
- Kombinierte Ausgleichs- und Schutzmaßnahme: Zur räumlichen Abgrenzung des Gewerbegebiets zur angrenzenden Bebauung wird ein breiter, gestufter Gehölzsaum angelegt. Diese Maßnahme dient primär dem ökologischen Ausgleich und fungiert gleichzeitig als effektiver Schall- und Sichtschutz.



Hansestadt Stendal
– Der Oberbürgermeister –
Planungsamt

Bebauungsplan Nr.: 52/11 " Industrie- und Gewerbepark am altmärkischen Flugplatz", Teilbereich 1	
Planstand: Übersichtsplan Biotoptypenkartierung 2025	
Maßstab: 1: 5000	Plan-Nr.:
Bearbeiter: Ina Bauer	Datum, Unterschrift 26.02.2026
geprüft:	Datum, Unterschrift