



# Machbarkeitsstudie

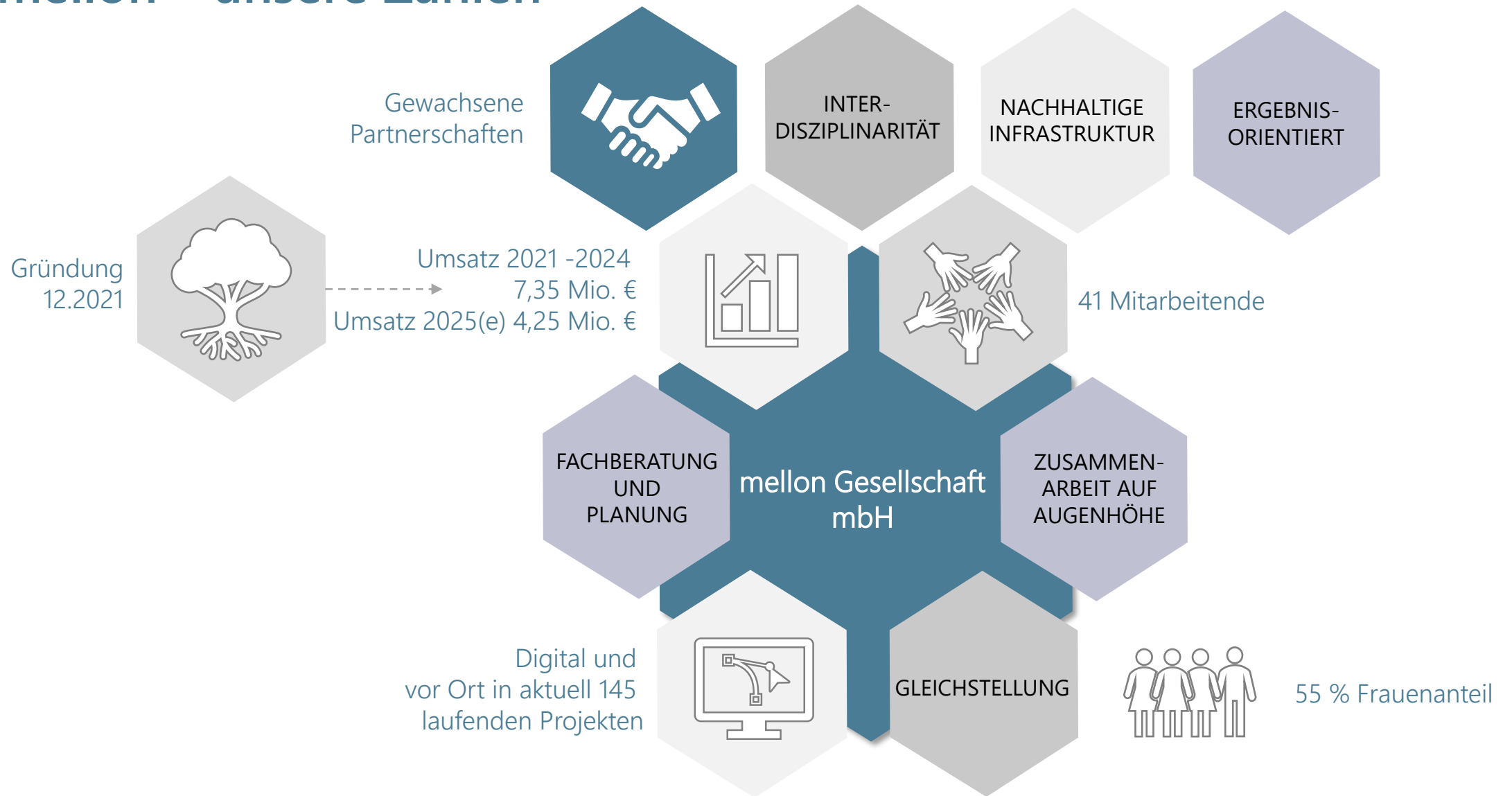
---

Industrie- und Gewerbegebiet Buchholz / Lüderitz

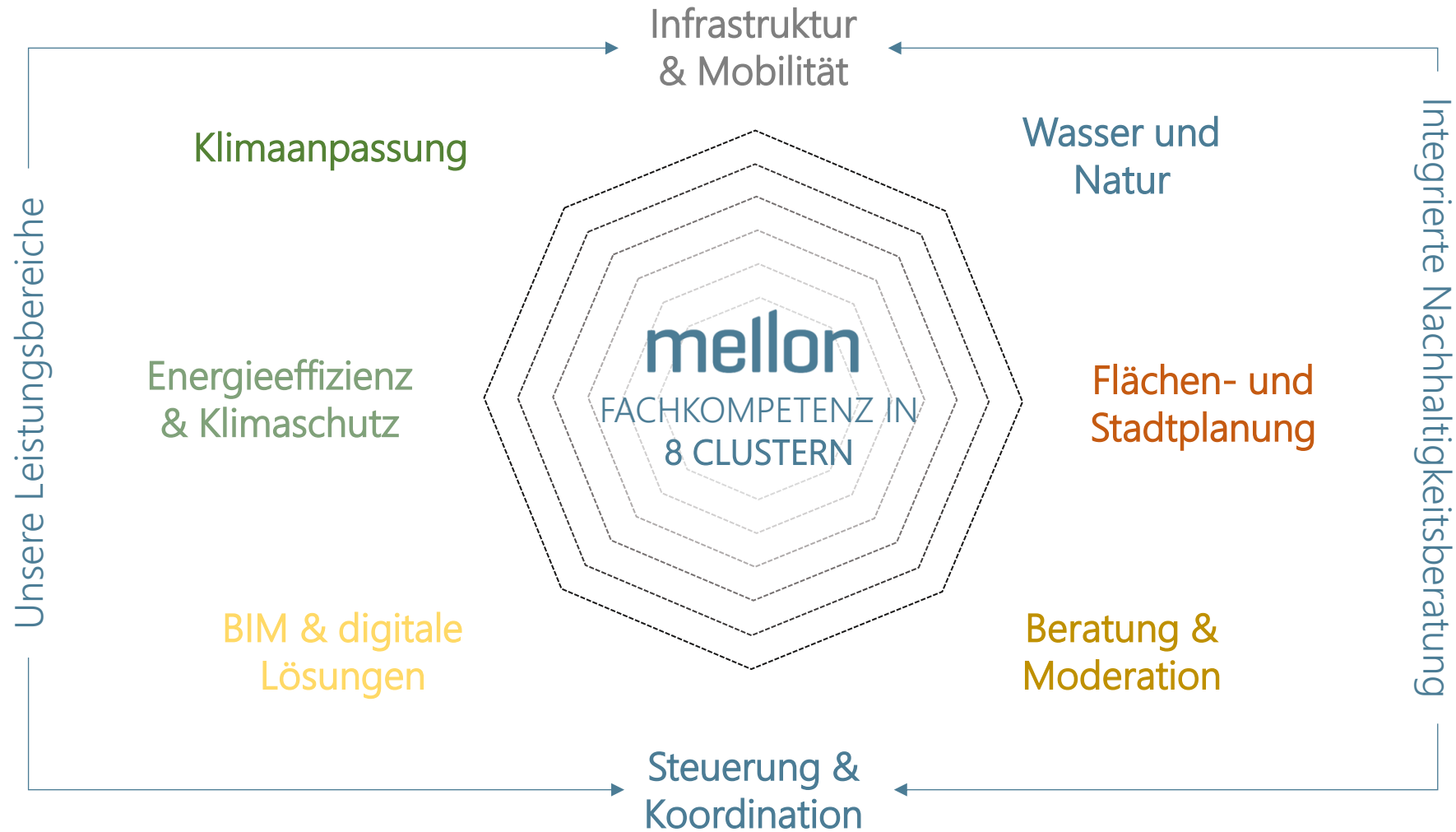
10.02.2025



# mellon – unsere Zahlen



# mellon – unsere Cluster



# Allgemeines zur Studie



## Ziel

Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten des Standortes als Industrie- und Gewerbegebiet u.a. Flächenbeschaffenheit, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehrsanbindung, Kosten



## Auftraggeber

Hansestadt Stendal

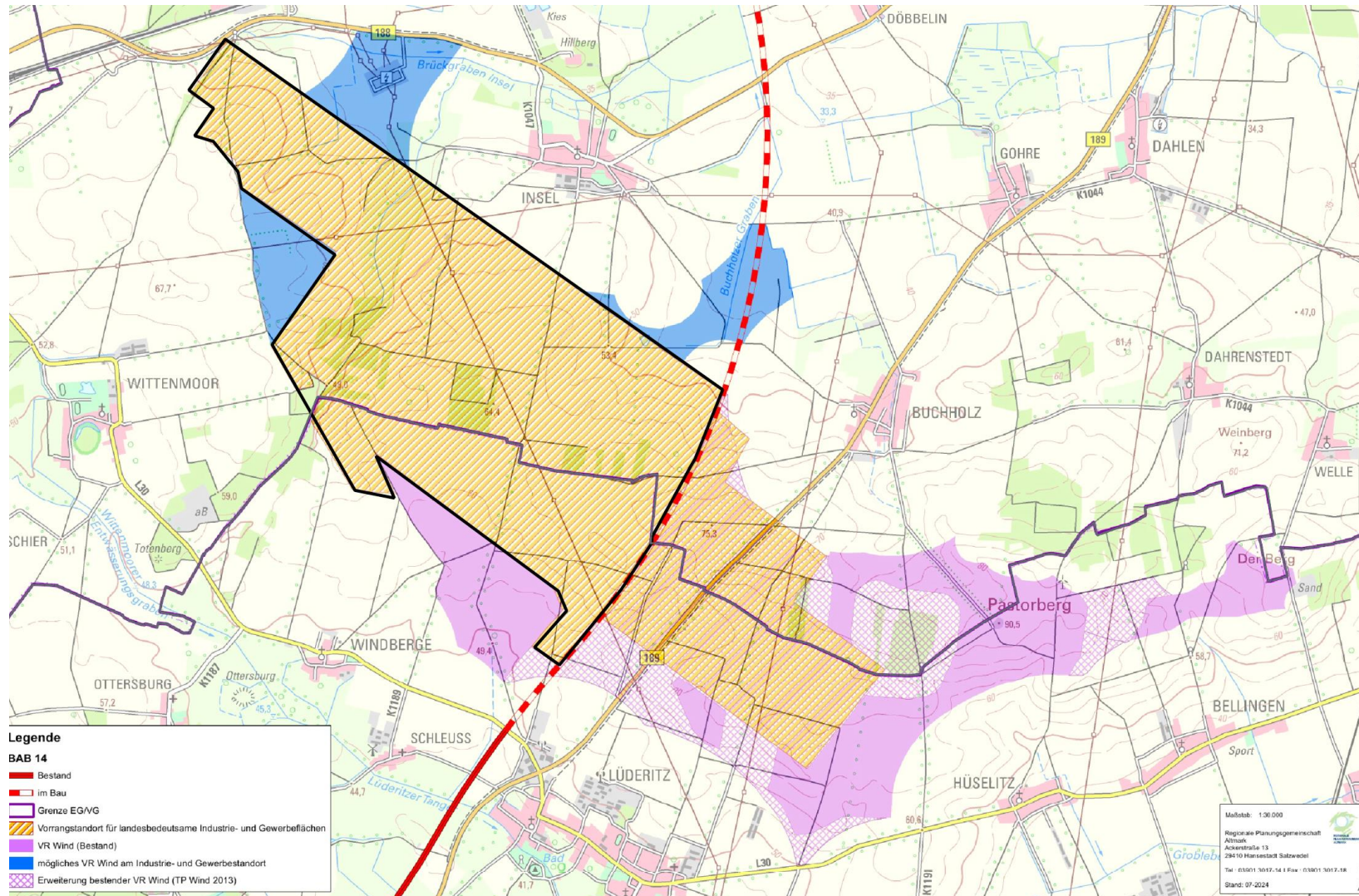


## Bearbeitungszeitraum

01.03.2024 – 18.02.2025

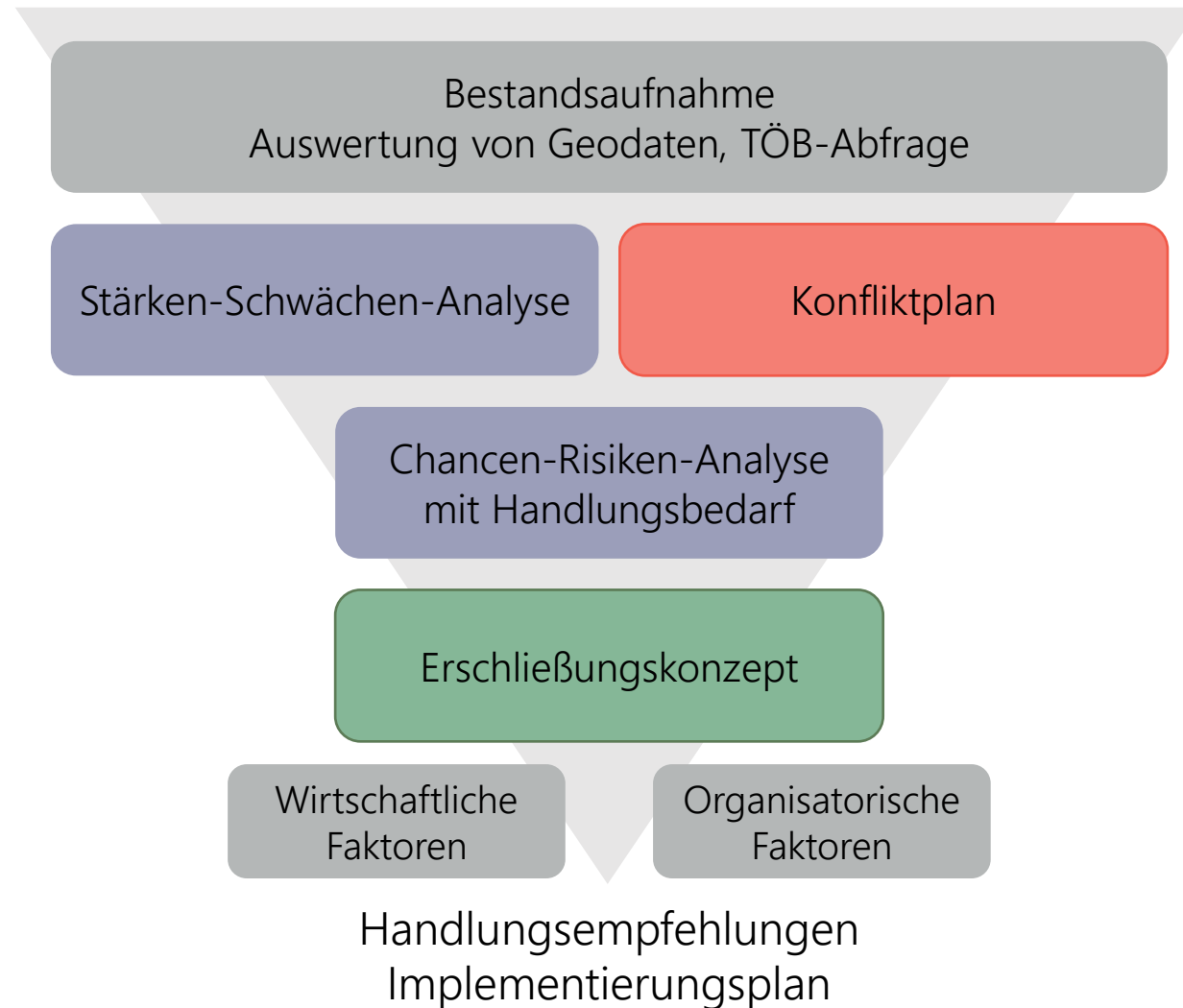


# Herleitung der Fläche



- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark weist einen Vorrangstandort für Industrieanlagen und Gewerbebestände (IGW) aus
- um das IGW sind bereits Vorranggebiete für Windkraftanlagen festgelegt bzw. geplant
- eine Untersuchung zur Ansiedlung erneuerbarer Energien wurde in der Fördermittelbeantragung (da nicht förderfähig) ausgeschlossen
- Teile des Vorbehaltsgebietes für ein ökologisches Verbundsystem überschneiden sich mit dem IGW
- die verbleibende Fläche westlich der BAB 14 von ca. 1045 ha wird in der Machbarkeitsstudie als potenzielles Industrie- und Gewerbegebiet betrachtet

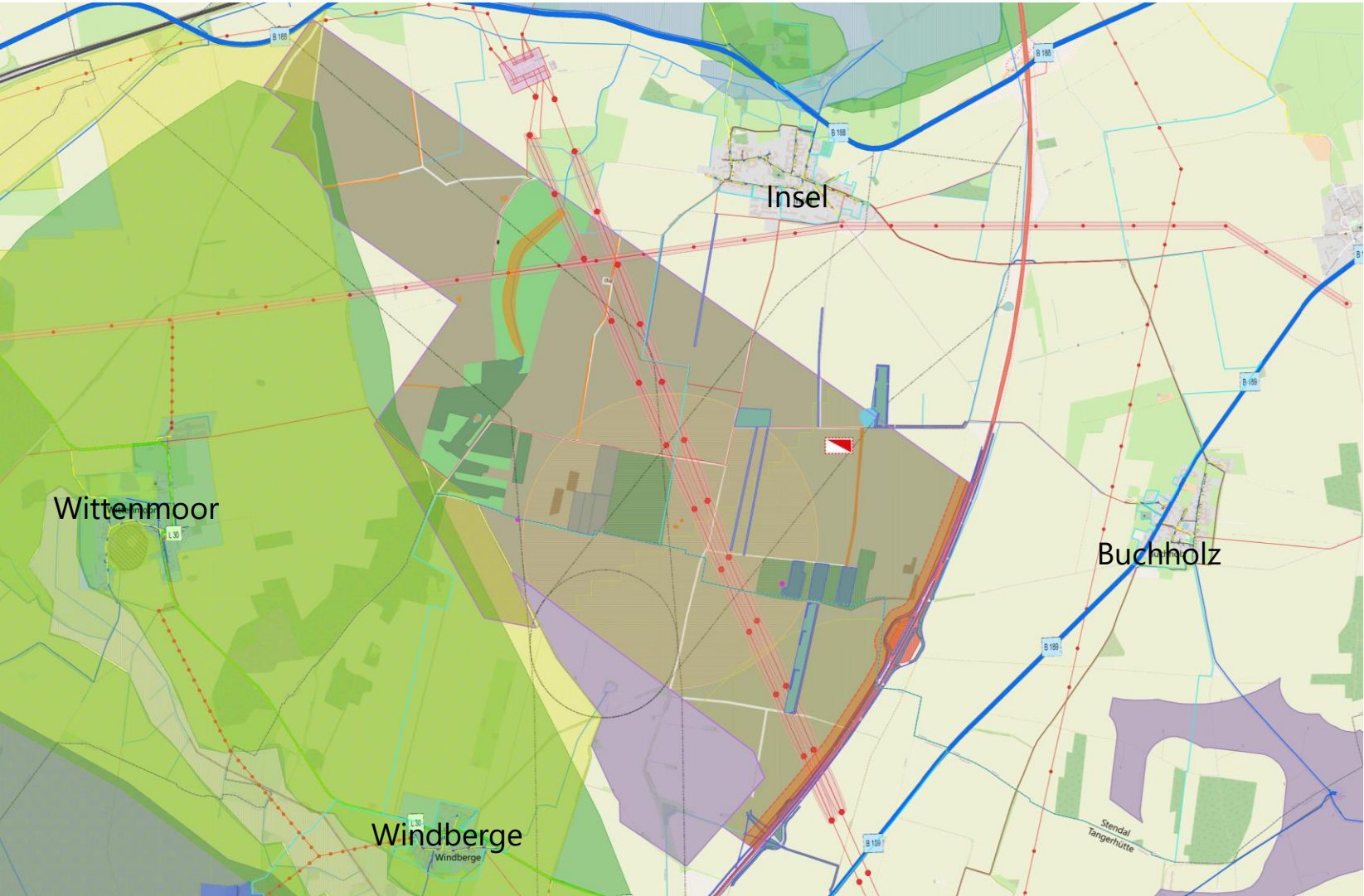
# Methodik der Studie



- eine Bestandsaufnahme wurde durchgeführt, bei der Daten ausgewertet und in ein GIS-Projekt übertragen wurden
- ein Konfliktplan wurde erstellt, um potenzielle räumliche Konflikte und die Strukturierung der Fläche zu visualisieren
- eine SWOT-Analyse identifizierte Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen des Untersuchungsgebiets und ermittelte den Handlungsbedarf
- ein Erschließungskonzept wurde entwickelt, das die räumlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten darstellt
- die groben Entwicklungs- und Erschließungskosten wurden ermittelt
- aus den Erkenntnissen wurden Handlungsempfehlungen abgeleitet und ein Implementierungsplan erstellt



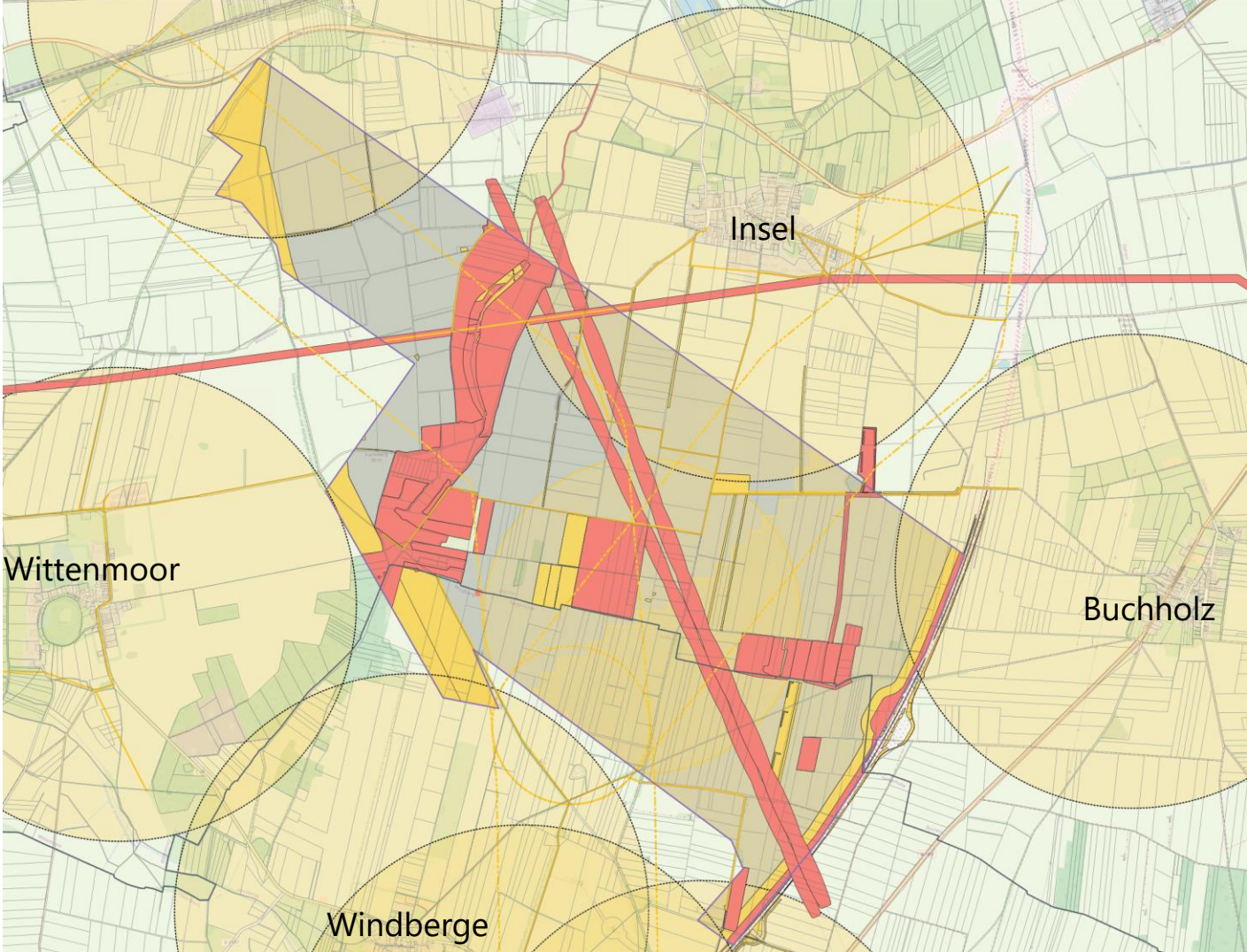
# Bestandsaufnahme



- Vegetation
  - Acker
  - Grünland
  - Wald
  - Feldgehölze
- Straßensegmente
- Gebäude
- Windrad
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark 2004
  - Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (VR-/EG Wind)
  - Vorranggebiet für Wassergewinnung
  - Vorranggebiet für Hochwasserschutz
  - Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
  - Industrie- und Gewerbestandorte mit regionaler Bedeutung Planung bedarf näherer Abstimmung
- Umwelt & Natur
  - Landschaftsschutzgebiet "Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete"
  - Naturschutzgebiet "Fenn"
  - Fauna-Flora-Habitat Gebiete
  - Dichtezentrum für Zug- und Rastvögel
  - Rotmilan Horststandort
  - Biotope
  - Fledermausquartier
- Medienbestand
  - Strom HS Freileitung
  - Freileitung Schutzstreifen
  - Freileitung Einwirkungsbereich
  - Strom MS Kabel
  - SuedOstLink
    - Alternativer Trassenkorridor SuedOstLink+ (Vorhaben Nr. 5a, Abschnitt F, gemäß BBPlG; Stand: 17.09.24)
  - Kampfmittelverdachtsflächen
    - Kampfmittelverdachtsflächen
  - Bundesautobahn A 14
    - Anbauverbotszone 40m
    - Anbaubeschränkungszone 100m
    - Kompensationsmaßnahmen
    - Flurneuordnungsverfahren SDL040\_LS489
  - Gas
  - Trinkwasser
  - Schmutzwasser



# Konfliktplan



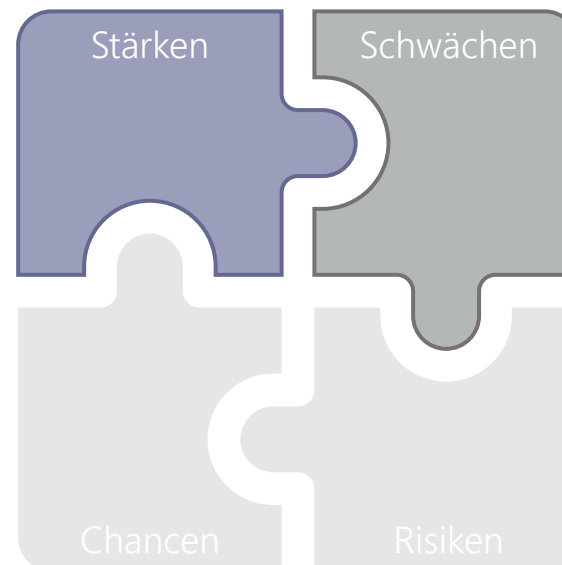
- Hohes Konfliktpotenzial
- Mittleres Konfliktpotenzial
- Fledermausquartier, Dichtezentrum für Zug- und Rastvögel
- Alternativer Trassenkorridor SuedOstLink+ (Vorhaben Nr. 5a, Abschnitt F, gemäß BBPlG; Stand: 17.09.24)
- Immissionsschutz - Bereich mit Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes



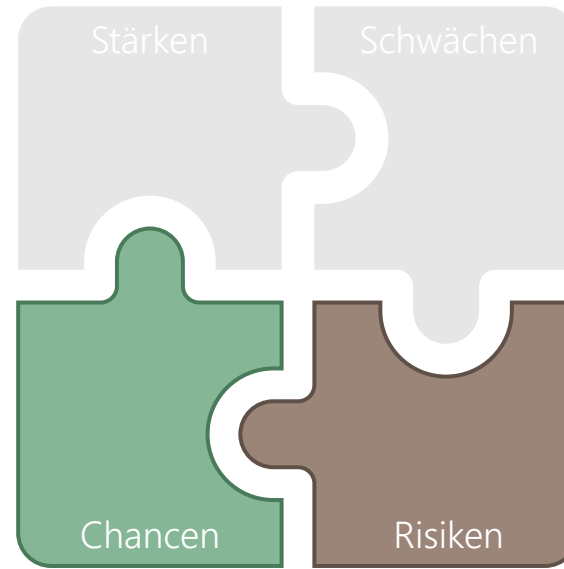
# SWOT-Analyse

- Darstellung als Vorrangstandort im Regionalplan – kein Zielabweichungsverfahren notwendig
- günstige Lage zur im Ausbau befindlichen BAB 14
- Knotenpunkt B 188 im Norden der Fläche bereits vorhanden und ausreichend ausgebaut, um den Verkehr abzuwickeln
- Betrachtungsraum hat eine gute Größe, um den Flächenbedarf von Großkonzernen abzudecken
- vergleichsweise günstige Bodenpreise
- vorhandene Hochschule in der Nähe zur Ausbildung von MINT-Fachkräften
- Ausgleich für Eingriff in die Umwelt ist auf der Fläche unter Bedingungen möglich
- Baugrund gut versickerungsfähig – ermöglicht naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
- gute Versorgungslage von Strom aus erneuerbaren Energien; Möglichkeit eines direkten Gasanschlusses
- Offenheit für Branchen in der Region

- Mangel an qualifizierten Fachkräften und regionale Konkurrenz um Fachpersonal
- Demografischer Wandel (langjährige Abnahme der Einwohnerzahl und Überalterung der Bevölkerung)
- begrenztes endogenes Potenzial der Region (Arbeitskräfte, Infrastruktur, wirtschaftliche Struktur, Ressourcen)
- fast vollständiger Grunderwerb für eine Flächenentwicklung nötig
- hohe Investitionen in die äußere Erschließung notwendig
  - begrenztes Wasserdargebot für industrielle Ansiedlungen mit hohem Wasserbedarf
  - Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche
  - Fehlen eines konkreten Investors
  - aktuell fehlende Entwicklungsgesellschaft
  - angespannte Haushaltslage in Stendal und Tangerhütte erschweren aktive Flächenentwicklung



# SWOT-Analyse



- zukunftsichernde Wachstumschance für die Region
- Schaffung von modernen und gut bezahlten Arbeitsplätzen
- Chance zur Implementierung umweltfreundlicher und / oder zukunftsweisender Technologien mit Innovationspotenzial (Leuchtturmansiedlung)
- demografischen Wandel abmildern, Zuzug generieren
- Ausbau und Aufwertung der Infrastruktur, insbesondere im Bereich Internet, Verkehr und Anbindung an den ÖPNV
- Einnahmen aus Gewerbesteuern für die Gemeinde
- attraktives und wettbewerbsfähiges Flächenangebot für Groß- und Mega-Ansiedlung

- Es kann kein Investor gebunden werden
- Keine Kostenübernahme zur Herstellung der äußeren und später der inneren Erschließung
- Hohe Investitionskosten, die möglicherweise nicht durch zukünftige Einnahmen gedeckt werden (daher nur Leuchtturm)
- Unbekannte Konflikte zu Artenschutz und Archäologie
- Konkurrenz durch andere Gewerbegebiete, die evtl. schneller verfügbar sind
- Scheitern eines angelaufenen Verfahrens mit Imageverlust, Kosten
- Sofern Grünzüge, hochwertige Böden und Kompensationsflächen genutzt werden sollen, besteht ggf. eine Flächenknappheit externer Ausgleichsflächen

# Erschließungskonzept – nordöstlicher Bereich



- Bestand**
-  **Umwelt & Natur**  
VBG Aufbau ökologisches Verbundsystem, LSG
  -  **Autobahn**  
Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungzone
  -  **Grünstruktur**  
High-Value-Landscape-Features - hervorragende und hochwertige Grünstrukturen zum Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung der Biodiversität sowie als Zentren der innergebietlichen Biotopverbundes

**Planung**

-  potenzielles Industrie- und Gewerbegebiet
-  **Verkehr**  
mögliche Anbindungspunkte
-  **Radverkehr**  
mögliche Anbindungspunkte
-  **ÖPNV**  
mögliche Anbindungspunkte
-  **Trinkwasser**  
mögliche Versorgungsstellen
-  **Regenwasser**  
Versickerungsräume ausweisen („Schwammstadt“)
-  **Löschwasser**  
Versorgung über Trinkwassernetz und Löschwasserbrunnen
-  **Schmutzwasser**  
gebietsinterne Kläranlage notwendig (z. B. Membrankläranlage)
-  **Elektrische Energie**  
möglicher Anschlusspunkt mit Umspannwerk
-  **Elektrische Energie**  
möglicher Strombezug durch (zukünftige) Windparks
-  **Digitale Infrastruktur**  
Breitbandanschluss notwendig
-  **Grünstruktur**  
Entwicklung lokaler Lebensräume, Biodiversität und Klima  
Anbindung an landesweiten Biotopverbund
-  **Emmissionen**  
Untersuchung möglicher Immissionsorte



# Erschließungskonzept – südöstlicher Bereich



**Planung**

- potenzielles Industrie- und Gewerbegebiet
- Verkehr**  
mögliche Anbindungspunkte
- Radverkehr**  
mögliche Anbindungspunkte
- ÖPNV**  
mögliche Anbindungspunkte
- Trinkwasser**  
mögliche Versorgungsstellen
- Regenwasser**  
Versickerungsräume ausweisen („Schwammstadt“)
- Löschwasser**  
Versorgung über Trinkwassernetz und Löschwasserbrunnen
- Schmutzwasser**  
gebietsinterne Kläranlage notwendig (z. B. Membrankläranlage)

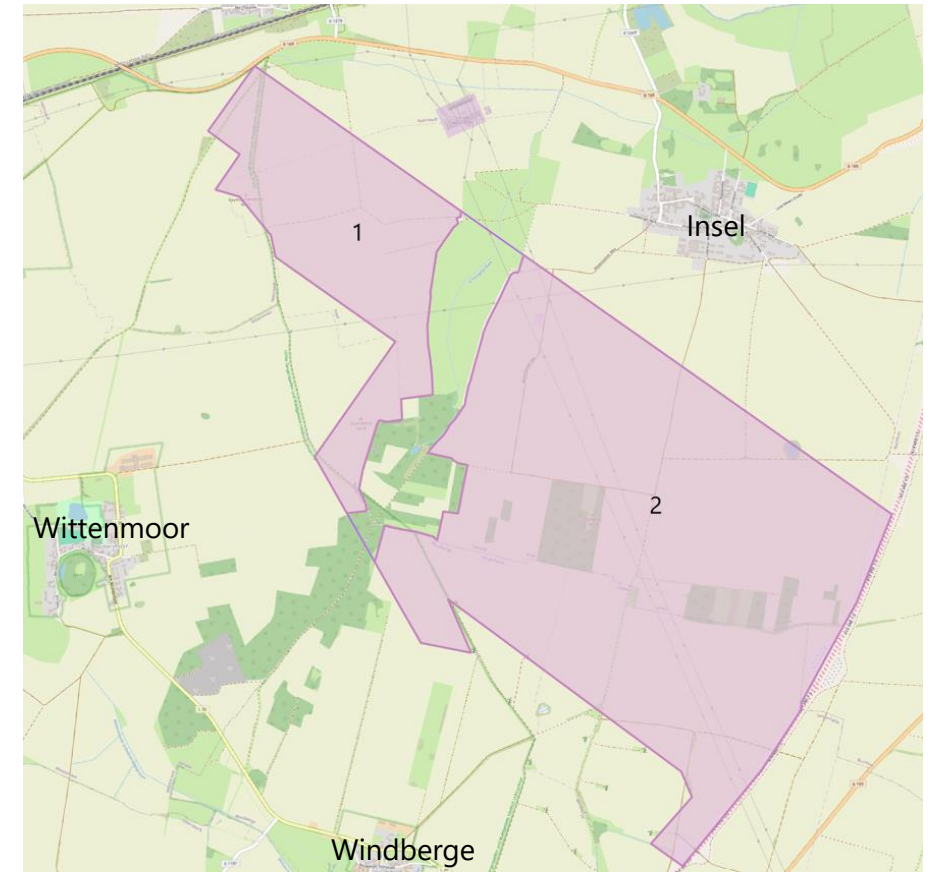
**Bestand**

- Umwelt & Natur**  
VBG Aufbau ökologisches Verbundsystem, LSG
- Autobahn**  
Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone
- Grünstruktur**  
High-Value-Landscape-Features - hervorragende und hochwertige Grünstrukturen zum Erhalt, Entwicklung und Wiederherstellung der Biodiversität sowie als Zentren der innergebietslichen Biotopverbundes

- Elektrische Energie**  
möglicher Anschlusspunkt mit Umspannwerk
- Elektrische Energie**  
möglicher Strombezug durch (zukünftige) Windparks
- Digitale Infrastruktur**  
Breitbandanschluss notwendig
- Grünstruktur**  
Entwicklung lokaler Lebensräume, Biodiversität und Klima  
Anbindung an landesweiten Biotopverbund
- Emmissionen**  
Untersuchung möglicher Immissionsorte

# Grobkostenschätzung

- Die Grobkostenschätzung in der Machbarkeitsstudie untersucht die Realisierbarkeit eines Industrie- und Gewerbegebietes und kategorisiert die damit verbundenen Erschließungskosten. Die Kosten basieren auf einer Bruttobetachtung und wurden auf Basis von Einheitswerten, wie €/m<sup>2</sup> oder €/m<sup>3</sup>, kalkuliert. Die nordwestliche Fläche von rund 200 ha dient als Ausgangspunkt für die Schätzung.
- der Gesamtinvestitionsbedarf liegt bei 65.000.000 €, wichtige Kostenpunkte umfassen: Planungskosten, Bodenschutz und Archäologie, Innere Erschließung, Äußere Erschließung, Kompensationsmaßnahmen
- Nordwestliche Fläche (Ansatz: 200 ha): 16.250.000 €
- Südöstliche Fläche (Ansatz: 600 ha): 48.750.000 €
- Grunderwerb in Abhängigkeit der baurechtlichen Nutzungsart zur Zeit des Verkaufs
- die tatsächlichen Entwicklungskosten hängen stark vom gewählten Trägermodell und der frühzeitigen Gewinnung von Investoren ab



# Handlungsempfehlungen

1. Frühzeitige Einbindung von Fördermittelgebern und Gewinnung von Investoren
2. Entwicklung in Bauabschnitten - 1. Fläche nordwestlich (Stendal), 2. Fläche südöstlich (Tangerhütte)
3. Flächen von anderen Nutzungen frei halten
4. Werbung machen – Fokus auf Schlüsselindustrien; Entwicklungsfreiheit als besondere Stärke
5. Aktive Ansprechpartner – erreichbare und aussagefähige Anlaufstelle in den Städten einrichten
6. Verfahrensbegleitende Beteiligung – frühzeitige Einbindung der Bürger zur Akzeptanzförderung
7. Internationale Willkommenskultur – Standortvorteil zur Sicherung von Fachkräften

--> diese Vorgehensweise sollte auf Grund der aktuell unklaren politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen agil sein





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**