

<b>Hansestadt Stendal</b>		<b>Vorlage</b>	Datum:	16.01.2017		
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: <b>VI/573</b>	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich			
Az.:						
<b>TOP:</b>	Bauleitplanung der Hansestadt Stendal hier: Antrag von Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016					
<b>Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:</b>						
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein

<b>Beratungsfolge:</b>			<b>Beratungsergebnis:</b>		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	08.03.2017			
Haupt- und Personalausschuss	am:	20.03.2017			
Stadtrat	am:	03.04.2017			

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>							
Finanzierung	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag:	<input type="checkbox"/>	Euro	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro	
Ergebnisplan							
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen				Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge				Euro	
Finanzplan							
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben				Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen				Euro	
Folgekosten:							
	<input type="checkbox"/>	nein					
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag			Euro	
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag			Euro	ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag			Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:							

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt entsprechend des Antrages vom Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016 die

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10/96 „Hellweg Baumarkt“
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“.

### **Begründung:**

#### **zu 1. - Änderung VEP 10/96 „Hellweg Baumarkt“**

Folgender Antrag liegt vor:

- a) Neubau eines Lebensmittelmarktes am Westgiebel des Teppichmarktes (Home market)
- b) Neubau einer Autowaschanlage bzw. von Waschboxen südlich des Teppichmarktes
- c) Neubau eines Backshops südlich des Teppichmarktes

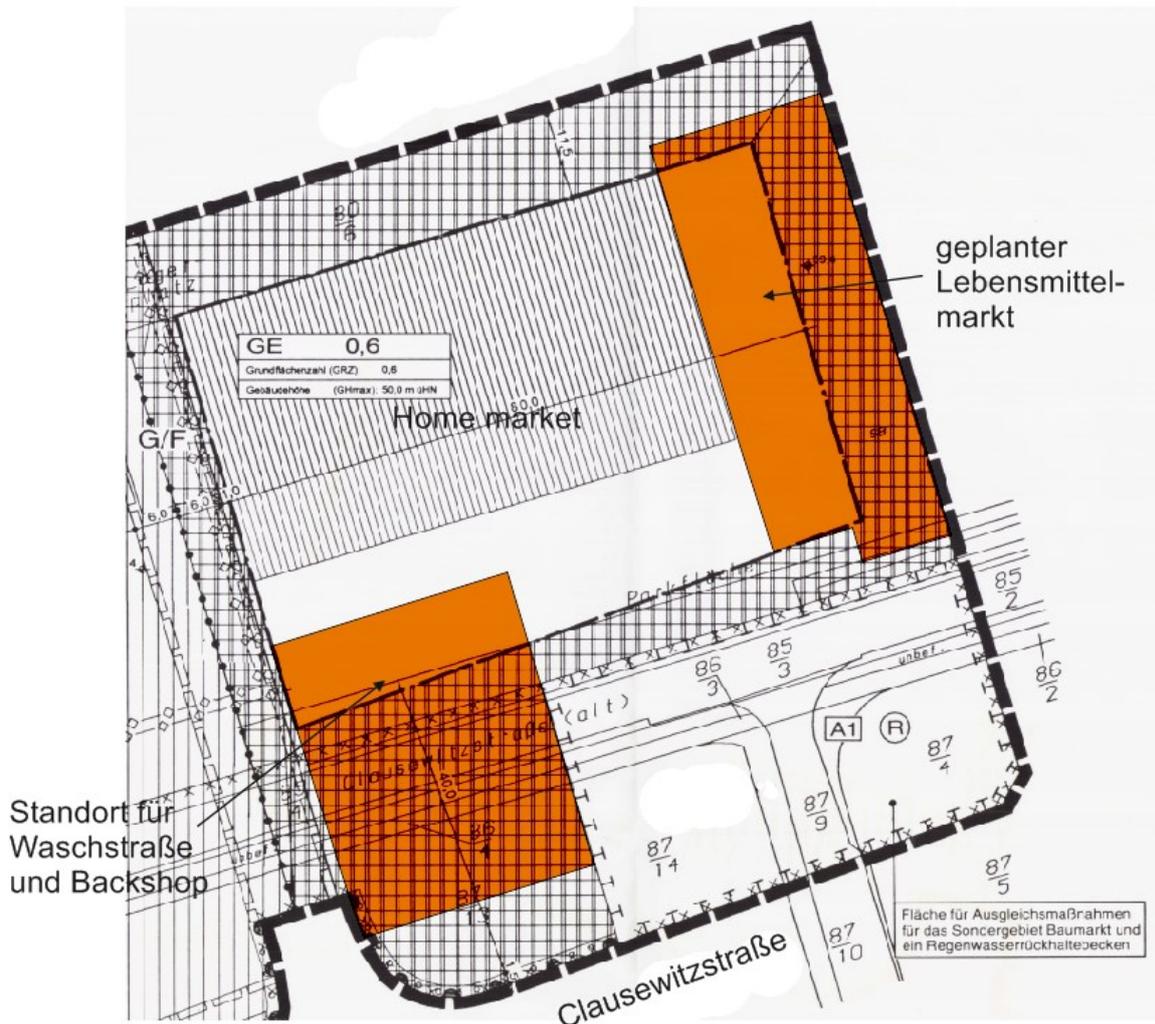


Abbildung 1: Auszug aus dem B-Plan 10/96 - mit Ergänzungen

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 10/96 „Hellweg Baumarkt“ wurde im Zeitraum von 1996 bis 1998 erarbeitet. Im Jahr 1999 erfolgte hierfür ein vereinfachtes Änderungsverfahren. Ziel der Vorhabenträgerin war es, neben dem bis dahin bestehenden Baumarkt (heute Home market) einen neuen Hallenbau zur Verlegung des Baumarktes herzustellen. Die Vorhabenträgerin hat alle Kosten der Planung und Durchführung, einschließlich der Kosten für die Erschließung übernommen.

zu a)

In diesem VEP ist der in Rede stehende Bereich als Gewerbegebiet (GE), mit folgender Einschränkung festgesetzt. „Im GE sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. Im GE sind Lagerplätze für Schrott und andere wiederverwertbare Stoffe als Hauptnutzung unzulässig. Im GE ist der Verkauf von Lebensmittel unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Kantinen, Imbissstände und Betriebe zur Herstellung, Abfüllung oder den Verkauf von Getränken.“

Von Seiten der Vorhabenträgerin wurde zum damaligen Zeitpunkt innerhalb der Begründung (Punkt 9.1) darauf verwiesen, dass die erfolgten Festsetzungen getroffen wurden, um nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt zu vermeiden.

Von Seiten des Antragstellers ist geplant ein Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

Dies ist gemäß den Festsetzungen des VEP nicht möglich und widerspricht der Planungsabsicht der Vorhabenträgerin. Eine Änderung des VEP zur Art der baulichen Nutzung ist dementsprechend notwendig.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung zur Änderung des VEP in den Händen des Vorhabenträger liegt und diese damals diese Nutzung explizit ausgeschlossen hat, und zudem wird auf die Ausführungen zu Nr. 3 der Begründung verwiesen.

zu b und c)

Der hier in Rede stehende Bereich ist als GE, mit der unter a) genannten Einschränkung, festgesetzt.

Damit wäre eine Bebauung mit Autowaschanlage und Backshop (insoweit, dass er die Zulassung als Imbissstand erringen kann) möglich. Überschreitet der Backshop jedoch die zulässige Größe (Imbiss), ist ein Änderungsverfahren des VEP unter Einbeziehung der Vorhabenträgerin (Kosten und Zustimmung erforderlich).

Des Weiteren besteht die Möglichkeit diese Ansiedlung (Waschstraße und Backshop) auch in benachbarten Flächen (B-Plan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“) unterzubringen.

## **zu 2. – Änderung B-Plan 41/99 „Albrecht der Bär“**

Folgender Antrag liegt vor:

a) Teilbereich der Remonteställe

Abriss von 4 der 5 Remonte-Ställe. Der südliche Stall bleibt erhalten und wird denkmalgerecht saniert. Auf der verbleibenden Fläche sollen fünf Mehrfamilienhäuser (Solitär mit jeweils 5 Wohneinheiten) errichtet werden.

b) Teilbereich im Norden des B-Planes

Abriss der unter Denkmalschutz stehenden Halle. Neubau von Stadtvillen mit drei Geschossen plus Staffelgeschoss (lt. BauO LSA = 4 Vollgeschosse)



Abbildung 2: Auszug aus dem B-Plan 41/99 - mit Ergänzungen

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ wurde im Zeitraum von 1999 bis 2004 erarbeitet. Zu diesem Zeitpunkt wurden etwa 50 % der Fläche durch die Justiz genutzt, in den daran angrenzenden Gebäuden befindet sich die Feuerwehr. Ziel war es, für die verbleibenden Gebäude sowie Flächen eine städtebaulich verträgliche sowie mit den Interessen der Stadtentwicklung zu vereinbarende Nutzung der denkmalgeschützten Substanz zu schaffen.

zu a)

Für diese Fläche ist ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit zwei Baufeldern festgesetzt. Entsprechend dem Gebietscharakter wurden die zulässigen Nutzungen eingeschränkt und Vergnügungsstätten und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt. Ebenso wurde die Nettogröße von Lebensmitteleinzelhandel auf max. 250 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Firsthöhe der Gebäude wurde auf max. 4,0 m festgesetzt um eine Unterordnung der Neubauten zu den Remonteställen zu gewährleisten.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Von Seiten des Antragstellers ist geplant, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude abzureißen und eine allgemeine Wohnbebauung zu errichten. Diese soll sich mit drei Vollgeschossen darstellen.

Dies ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes nicht möglich und widerspricht der Planungsabsicht.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im angrenzenden westlichen Bereich ein bestehendes Gewerbegebiet mit Tankstelle und Werkstätten vorhanden ist. Hier sind Lärmbelastigungen nicht auszuschließen.

Ebenso ist die ehemalige Kaserne „Albrecht der Bär“ ein Zeugnis der Militärgeschichte

Stendals im frühen 20. Jahrhundert. Kulturgeschichtlich bedeutend ist die Kavalleriekaserne in ihrer Gesamtheit wie auch die monumentalen neugotischen Backsteingebäude. Die Kasernenanlage stellt ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 (1) DenkmSchG LSA dar.

Sollte dem Ansinnen des Antragstellers entsprochen werden, ist ein B-Plan-Änderungsverfahren mit entsprechenden gutachterlichen und fachlichen Untersetzungen durch den Vorhabenträger / Antragsteller durchzuführen.

zu b)

Für diese Fläche sind ein GE sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für das GE gelten die gleichen Festsetzungen die unter a) bereits erläutert wurden.

Von Seiten des Antragstellers ist geplant, dass unter Denkmalschutz stehende Gebäude abzureißen und auf dieser sowie auf der westlich angrenzenden Freifläche Wohnbebauung zu errichten.

Dies ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes nicht zulässig und widerspricht der Planungsabsicht.

Dieser historische Platz soll, aus stadtgeschichtlicher Sicht, deutlich ablesbar sein und als Freiflächen erhalten bleiben.

Zum anderen grenzen östlich und südlich Flächen für Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr und Justiz, sowie nördlich Gewerbeflächen an. Eine Wohnbebauung könnte mögliche Beeinträchtigungen hervorrufen, bzw. eine Nutzung gänzlich unterbinden.

Wohnbebauung sollte aufgrund des bestehenden Konfliktpotentials an anderen Standorten erfolgen und nicht in unmittelbarer Nähe von vorhanden Gewerbegebieten.

Alternativ wird vorgeschlagen, die auf dem Gelände des VEP 10/96 „Hellweg Baumarkt“ nicht zulässigen Ansiedlungen (Autowaschanlage und Backshop) auf den Flächen des GE anzusiedeln. Diese sind hier genehmigungsfähig. Ebenso genehmigungsfähig ist hier ein Lebensmittelladen bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>.

### **zu 3. – Änderung B-Plan 51/10 „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“**

Folgender Antrag liegt vor:

- a) Änderung der Festsetzung für die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmarktstandorte  
Demnach sollen innerhalb dieser Flächen Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung allgemein zulässig sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der B-Plan Nr. 51/10 wurde im Zeitraum von 2010 bis 2013 erarbeitet. Ziel der Planung war es, erstmals zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und abzugrenzen sowie ein Zentrenkonzept zu erstellen. Eine langfristig angelegte Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen, d. h. eine räumliche Konzentration auf bestimmte Standorte mit Funktionsteilung dieser Einzelhandelsbereiche, ist eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung.

Schwerpunkt bilden hierbei

- die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich (Altstadt),
- die gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bei Vermeidung neuer Einzelhandelsschwerpunkte und
- Attraktiveren, Sicherung und ggf. Ausbau der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet in fußläufiger Erreichbarkeit.

Von Seiten des Antragstellers ist geplant, diese Zielsetzung für das festgesetzte Gebiet „Fachmarktstandort“ außer Kraft zu setzen, und einen Lebensmitteleinzelhandel mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren schwächen. Auch aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung und der Schonung der Umwelt ist es zunehmend von Bedeutung fußläufige Lebensmittelangebote aufrecht zu erhalten.

In dem vom Antragsteller vorgelegten Gutachten wird bescheinigt, dass den solitär vorhanden Einzelhandelsunternehmen mit einer Umsatzumlenkquote von rd. 13,5 % zu rechnen haben. Laut Gutachten liegt der Wert der Umsatzverlagerung, welcher zu einem Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit führt, jedoch bei etwa 10 %.<sup>1</sup>

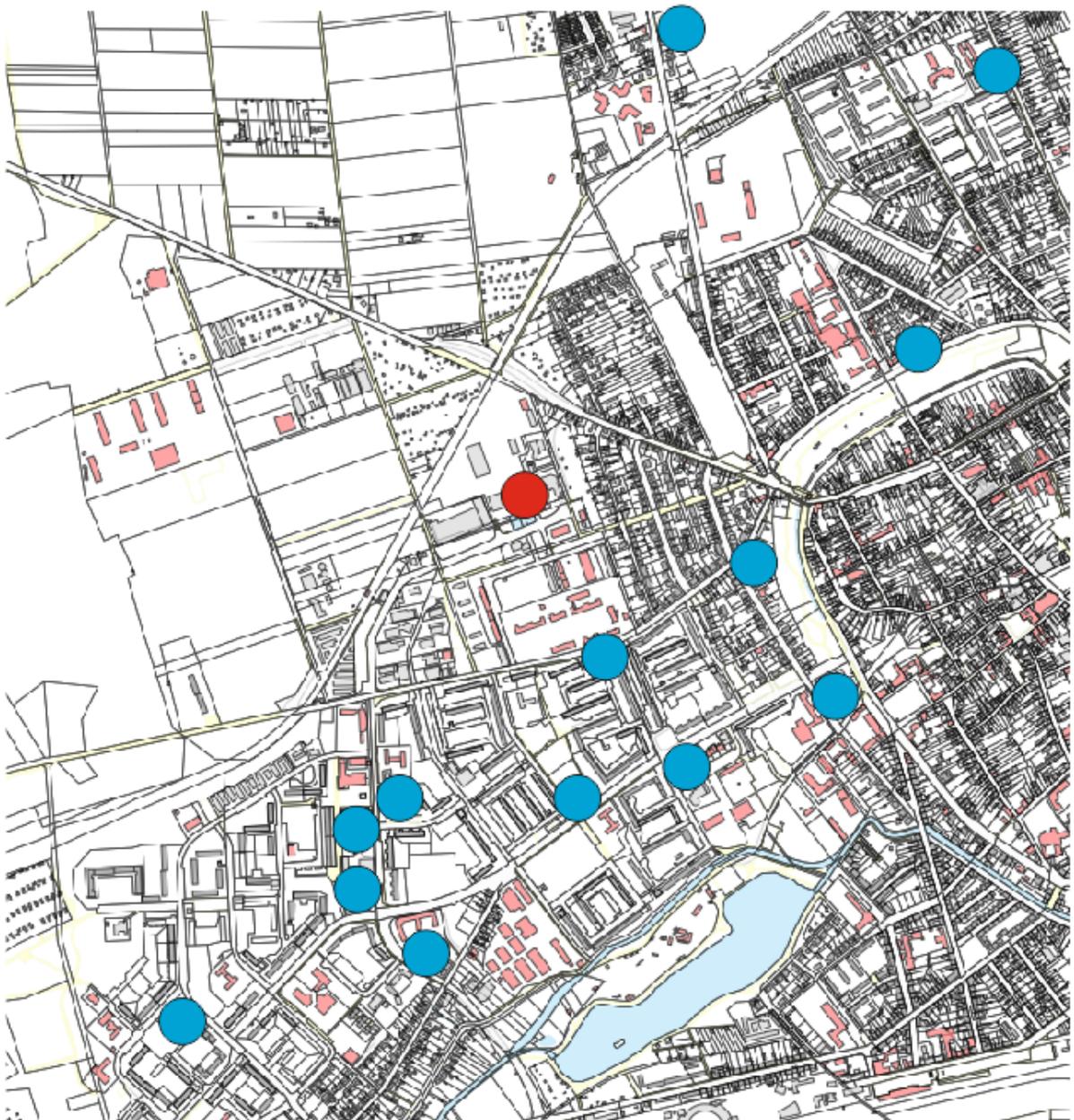


Abbildung 3: Übersicht Bestand an Lebensmitteleinzelhandel

<sup>1</sup> Gutachten der BBE Handesberatung , Hamburg vom 08.12.2015

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Änderung der Festsetzung des B-Planes wie beantragt weitere Ansiedlungen im Bereich des Fachmarktzentrums ermöglicht.

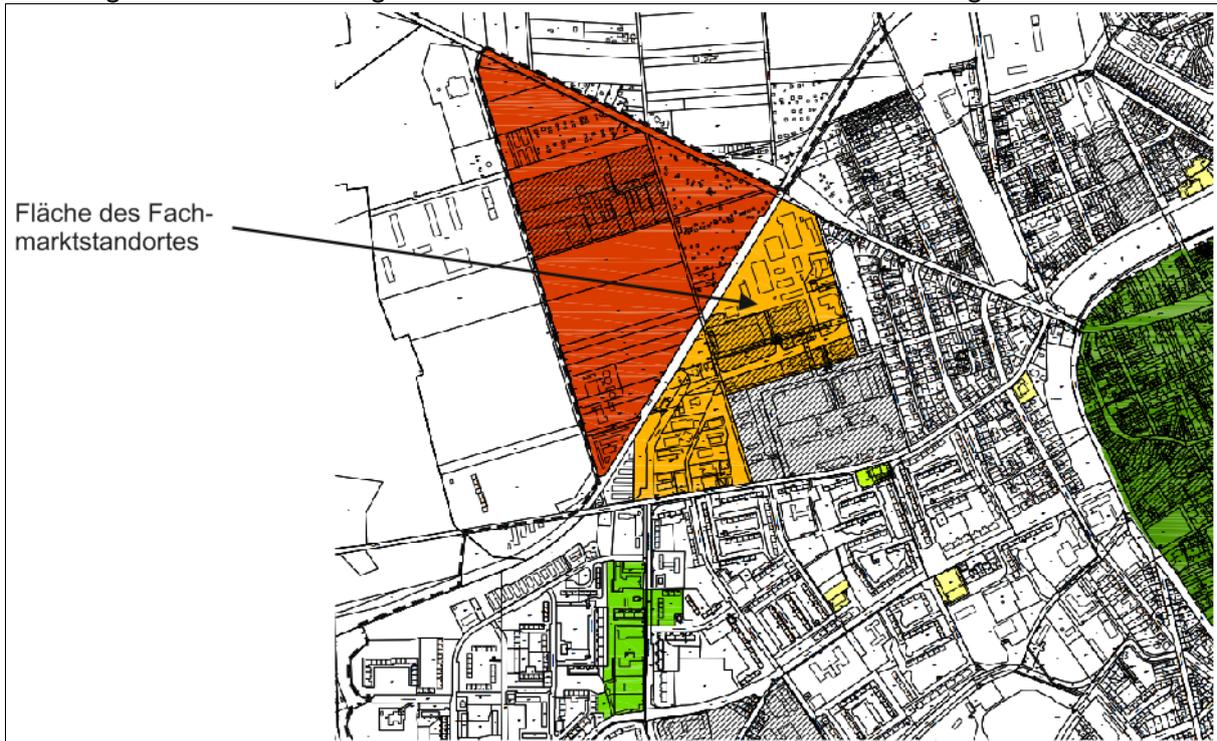


Abbildung 4: Auszug aus dem B-Plan Nr. 51/10

Erläuterungen:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung Land Sachsen-Anhalt
B-Plan	Bebauungsplan
GE	Gewerbegebiet
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister