

<b>Hansestadt Stendal</b>		<b>Vorlage</b>	Datum:	22.03.2017
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: <b>VI/620</b>	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
<b>TOP:</b>	Bauleitplanung der Hansestadt Stendal; hier: Antrag vom Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016 in Bezug auf den B-Plan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär"			
<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>	
Stadtrat	am:	03.04.2017	

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>						
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Wenn ja		Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro
Ergebnisplan						
Mehr-,		Minderaufwendungen				Euro
Mehr-,		Mindererträge				Euro
Finanzplan						
Mehr-,		Minderausgaben				Euro
Mehr-,		Mindereinnahmen				Euro
Folgekosten:						
	<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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ mit folgenden Teiländerungen:

- a) Teilbereich Remonteställe (GE 3)
- b) Teilbereich öffentliche Grünfläche und GE 1.

### **Begründung:**

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)

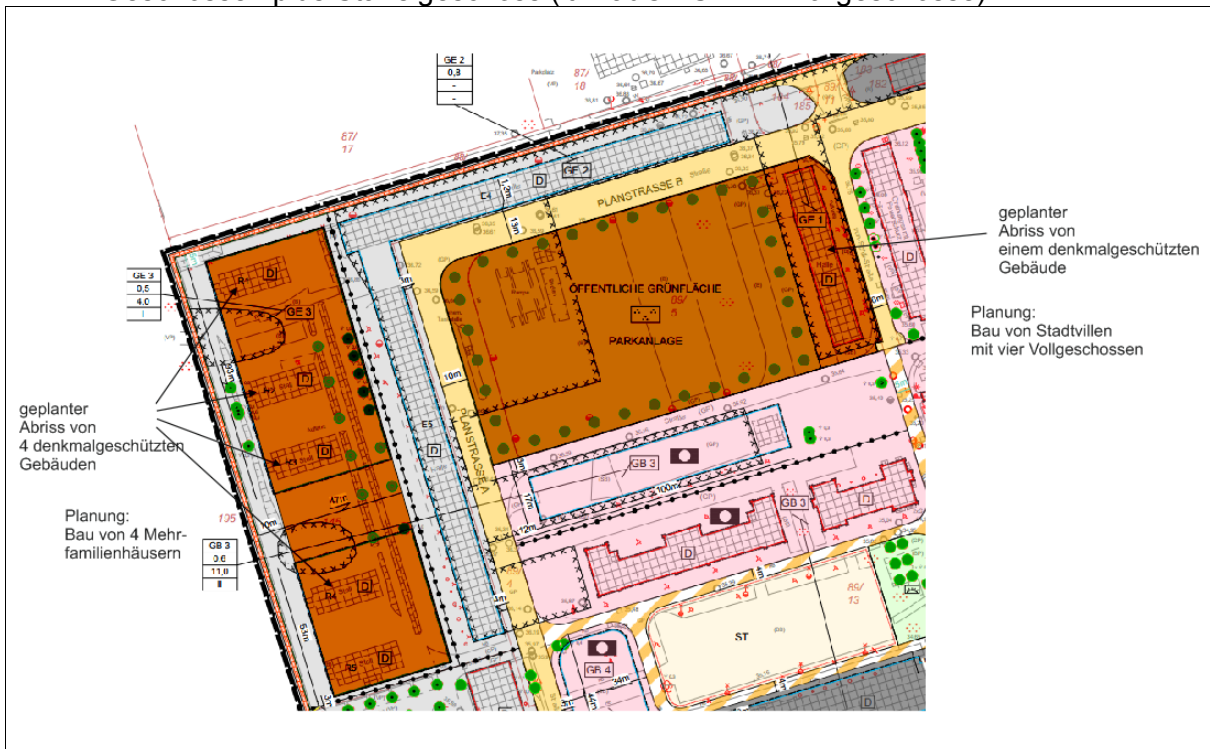


Abbildung 1: Auszug aus dem B-Plan 41/99 - mit Ergänzungen

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der 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 in Bezug auf die Verträglichkeit mit den vorhandenen Nutzungen durch den Vorhabenträger / Antragsteller durchzuführen.

zu b)

Für diese Fläche ist 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.

Der historische Platz (der ehemalige Reitexerzierplatz) soll, aus stadthistorischer 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 dieses B-Planes im GE anzusiedeln. Diese sind hier genehmigungsfähig. Ebenso genehmigungsfähig ist hier ein Lebensmittelladen bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>.

Erläuterungen:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung Land Sachsen-Anhalt
B-Plan	Bebauungsplan
GE	Gewerbegebiet

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister