

# **Bauleitplanung der Hansestadt Stendal**

## **Bebauungsplan Nr. 11/91 „Uppstall“**

### **4. Änderung**

#### **Entwurf der Begründung**

gemäß. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren



**HANSESTADT**

**STENDAL**

- Planungsamt -

Stand 08/2017

Satzungsbeschluss

gemäß § 10 BauGB

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.2	Erläuterung der Anwendung nach § 13 a BauGB	4
2.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.5	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Struktur, Nutzungsstruktur	5
2.6	Eigentumsverhältnisse	5
2.7	Verkehrerschließung/Stellplatzsituation	6
2.8	Baugrund, Altlastenverdachtsflächen und Bodenfunde	6
2.9	Vegetationsbestand	7
2.10	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	7
<b>3.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen/städtebauliches Konzept, generelle Ziele der Planung</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Carports	10
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>11</b>
5.1	Auswirkungen der Planung bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse/Immissionsschutz	11
5.2	Auswirkungen der Planung auf die Erhaltung des Ortsbildes und den Denkmalschutz	11
5.3	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	12
5.4	Auswirkungen der Planung auf den Verkehr	12
5.5	Kosten und Finanzierung	12
<b>6.</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>13</b>
<b>Anhang:</b>	<b>Pflanzenliste</b>	<b>14</b>

## 1. Planungsanlass und Erfordernis

Das ca. 6.000 m<sup>2</sup> (0,6 ha) große Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Altstadt. Der zu überplanende Bereich umfasst die Baulücke Breite Straße 24 mit angrenzenden rückwärtigen benachbarten Teilflächen und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche (Flurstück 189) südlich der Straße Uppstall, bis zur westlichen Grenze des Altenwohn- und Pflegeheims.

Im Rahmen der Sanierungsplanung wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss der Sanierungssatzung im Jahre 1994 herbeigeführt. Die Sanierungssatzung „Altstadt-Stendal“ ist mit Bekanntmachung am 01.06.1994 rechtsverbindlich. Auf der Grundlage der Planungsziele eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde der Bebauungsplan Nr. 11/91 „Uppstall“ erarbeitet. Der Bebauungsplan trat mit Datum vom 15.04.1998 in Kraft. Mit der am 28.01.2009 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Altenwohn- und Pflegeheimes Uppstall nebst Verwaltungssitz sowie für die Errichtung der öffentlichen Stellplatzanlage Bruchstraße geschaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst Flächen westlich der Stellplatzanlage Bruchstraße und des Altenwohn- und Pflegeheimes Uppstall, Teilflächen östlich der Stellplatzanlage Bruchstraße bis zur Neustraße. Die 2. Änderung ist am 08.04.2009 in Kraft getreten.

Der Eigentümer des Grundstücks der Baulücke Breite Straße 24 hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ bei der Hansestadt Stendal gestellt. Der Eigentümer hatte hierzu ein Baukonzept für das Grundstück vorgelegt. Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat am 12.10.2015 dem Konzept vom Grundsatz her zugestimmt und den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ gefasst. Der Grundstückseigentümer plant die Schließung der Baulücke zur Breiten Straße und auf den östlichen Grundstücksflächen die Errichtung eines Gebäudes mit 5 Wohneinheiten.

Die nördlich gelegene Straße Uppstall wurde im Jahr 2012 neu hergestellt. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde bereits ein Teilstück der Zufahrt (Flurstücke 177, 132 der Flur 22) zur festgesetzten öffentlichen Stellplatzanlage (ehemals Flurstück 137/91, heute Flurstück 189) grundhaft ausgebaut.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Ursprungsbebauungsplan sowie der 2. Änderung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, der in den Blockinnenbereich in Richtung öffentlichen Parkplatz „Bruchstraße“ führen sollte. Die festgesetzte öffentliche Wegeverbindung steht den geplanten Baumaßnahmen auf dem Grundstück entgegen. Zudem fehlen im rückwärtigen Bereich des B-Plans festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen, die eine Realisierung der geplanten Baumaßnahmen auf der östlichen Grundstücksfläche zuließen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 11/91 „Uppstall“ und der 2. Änderung des B-Plans stehen dem entgegen.

Um dem geplanten Bauvorhaben und der Reduzierung der Fläche der öffentlichen Stellplatzanlage Rechnung zu tragen, ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen zu schaffen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Aufstellungsbeschluss, Abgrenzung des Plangebietes, Vorplanungen

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt-Stendal“, innerhalb des Denkmalsbereiches und des archäologischen

Flächendenkmals der Altstadt von Stendal. Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat am 12.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ einstimmig beschlossen. Das Plangebiet innerhalb der Gemarkung Stendal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,60 ha der Flur 22 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 173 und 189,
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 189, 188, 139/88, 128, 126 und 81/1,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 81/1 und des südwestlichen Teils des Flurstücks 126,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 126, entlang der westlichen Kante des Gebäudes Breite Str. 26a, entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 139/88 zum Flurstück 187 und 190. Von der östlichen Kante des Gebäudes Uppstall 4a über das Flurstück 186 bis zur Grenze des Flurstücks 173.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf folgenden Vorplanungen:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Altstadt (Zone A) in der Fassung vom 19.06.1991 und ist auch Bestandteil der Gestaltungs- und Werbesatzung „Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ der Hansestadt Stendal in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.2010.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stendal“. Inhaltlich ergeben sich für die Festsetzung des Entwurfs der 4. Änderung jedoch keine Änderungen.

## **2.2 Erläuterung der Anwendung nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ wird unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Im Geltungsbereich sind aufgrund seiner Lage innerhalb der historischen Altstadt von Stendal Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Aus diesem Grunde darf das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dient der Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung auf dem Grundstück Breite Straße 24 und der flächenmäßigen Reduzierung der öffentlichen Stellplatzanlage im Geltungsbereich.

Die Größe des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplangebiets liegt mit 6.000 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren kann angenommen werden, dass vom Entwurf des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne des § 2 a BauGB ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Pflicht zur Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht aus den oben genannten Gründen nicht.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

### **2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan „Stadt Stendal“ ist seit dem 03.11.1999 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entlang der Breiten Straße als gemischte Baufläche (M) dar. Der östliche Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung Nr. 11/91 „Uppstall“ ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans, wirksam am 08.04.2009, wurde die Fläche im Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

### **2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 11/91 „Uppstall“ ist am 15.04.1998 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist am 28.01.2009 in Kraft getreten. Die 2. Änderung ist mit der Bekanntmachung am 08.04.2009 rechtsverbindlich. Die 3. Änderung des Bebauungsplans betrifft keine Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung und ist somit nicht zu berücksichtigen.

### **2.5 Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Struktur, Nutzungsstruktur**

Das ca. 0,60 ha große Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Altstadt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt-Stendal“.

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Denkmalbereichs und des archäologischen Flächendenkmals der Altstadt von Stendal gem. § 2 Abs. 2 (2) und (4) DenkmSchG LSA. Innerhalb des Quartiers befinden sich Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 (1) DenkmSchG LSA.

Das Grundstück Breite Straße 24 ist nach Abbruch der desolaten straßenbegleitenden Bebauung seit 1999 eine Baulücke. Im rückwärtigen Teil befinden sich zwei eingeschossige Schuppen, die im Zuge der anstehenden Neubebauung abgerissen werden. In der Breiten Straße ist die geschlossene Bauweise städtebaulich prägend. Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen 2 und 4 Geschosse in der näheren Umgebung der Breiten Straße. Eine Teilfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wurde im Zuge einer Baumaßnahme östlich des Grundstücks Breite Straße 29 (Ausbau eines Werkstattgebäudes zu Wohnzwecken) von dem ehemaligen Flurstück 137/91 (heute Flurstück 188) an die privaten Bauherrn veräußert (siehe Liegenschaftsausschuss DS 751 vom 18.11.2013). Das Flurstück 189 für die Errichtung der öffentlichen Parkfläche ist unbebaut, die östliche Teilfläche ist mit Brombeerbewuchs überwuchert.

### **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Die Flurstücke 173 und 189 direkt angrenzend an die im Jahr 2012 neu hergestellte Erschließungsachse vom Uppstall, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stendal und wurden zum Zwecke der Herstellung der öffentlichen Stellplatzanlage nebst Erschließung von privaten Eigentümern mit Städtebaufördermitteln erworben.

## 2.7 Verkehrserschließung/Stellplatzsituation

Die Erschließung des Planungsgebiets für den Individualverkehr erfolgt über die vorhandenen Straßen, die Breite Straße aus westlicher Richtung und über die nördlich neu hergestellte Erschließungsachse, ausgehend von der Straße Uppstall sowie über die öffentliche Stellplatzanlage (Bruchstraße) der Hansestadt Stendal. Die Verbindung von der Straße Uppstall bis zur Geltungsbereichsgrenze der 4. Änderung wurde mit Städtebaufördermitteln bereits hergestellt.

Der nach den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 11/91 „Uppstall“ geplante öffentliche Parkplatz im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Senioren Wohn- und Pflegeheims der Johanner sowie des Wohngebäudes Uppstall 4a. Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz, wurde aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die damalige Größe des Parkplatzes ließ bereits darauf schließen, dass die Nutzung im Tageszeitraum nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen würde. Für die Nachtstunden sollte der Parkplatz nicht mehr der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, sondern nur von den Bewohnern zum Abstellen ihrer Pkw genutzt werden. Nach Geschäftsschluss zwischen 18:00 und 20:00 Uhr, wird die Stellplatzanlage von der Öffentlichkeit kaum noch genutzt werden. Lediglich durch die Nutzung des Parkplatzes durch Besucher des in der Nähe liegenden Kinos könnte es in den späten Abendstunden zu Störungen führen. Um dies zu vermeiden, wurde empfohlen, den Parkplatz nur noch für Bewohner der unmittelbaren Umgebung zu öffnen und der Öffentlichkeit in diesem Zeitraum zu verwehren. Dies könnte mit einer Schranke erfolgen, die früh gegen 6:30 Uhr geöffnet und gegen 21:00 Uhr geschlossen wird, während die Parkberechtigten einen Schlüssel für die Schranke erhalten. Dies ließe sich auch elektronisch durch eine Zeitschaltuhr regeln. Mit dieser Maßnahme kann die Nachtruhe für das Senioren Wohn- und Pflegeheim gewährleistet werden.

Da im Vergleich zu der Flächengröße, die mit der 2. Änderung des B-Plans festgesetzten öffentlichen Stellplatzanlage nunmehr eine Flächenreduzierung vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Lärmkonflikte durch die öffentliche Nutzung der verkleinerten Stellplatzanlage mit ca. 15 zu realisierenden Stellplätze verbunden sind.

Der private Stellplatzbedarf kann auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. Planungsrechtlich soll die Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich ermöglicht werden. Die Erschließung der privaten Stellplätze der Grundstücke Breite Straße 23 und 24 soll über den öffentlichen Parkplatz Bruchstraße (Flurstück 68/6) erfolgen.

~~Eine eventuell zu planende Feuerwehrezufahrt für den auf dem östlichen Grundstücksteil zur errichtenden Neubau mit 5 Wohneinheiten, soll über die Breite Straße erfolgen. Hierzu ist eine Toreinfahrt mit entsprechender Durchfahrtshöhe nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL LSA Nr. 45/2014 vom 15.12.2014 in dem zu planenden Neubau zur Baulückenschließung vorzusehen.~~

## 2.8 Baugrund, Altlastenverdachtsflächen und Bodenfunde

Die Innenstadt Stendals liegt zu einem großen Teil im Bereich der Uchteniederung. Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf den privaten Freiflächen. Die Versickerung des Regenwassers der öffentlichen Stellplatzanlage erfolgt in den unversiegelten Randbereichen.

### Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung sind keinerlei Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Aufgrund dessen, dass sich das Planungsgebiet im Bereich des archäologischen Flächendenkmals der Stendaler Altstadt befindet, ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Tiefbaumaßnahmen müssen archäologische Untersuchungen vorangehen. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt abzustimmen. Entsprechende Bedingungen und Hinweise, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind, befinden sich im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

## **2.9 Vegetationsbestand**

Die naturräumliche Ausstattung des Bebauungsplanbereichs der 4. Änderung ist stark durch die Lage im historischen Stadtkern geprägt. Die Bodenverhältnisse wurden vor allem durch die Bautätigkeiten der vergangenen Jahrhunderte verändert.

Aus diesen Gründen sind im Untersuchungsraum keine naturnahen oder natürlichen Strukturen mehr vorhanden, die es insgesamt zu erhalten gilt.

Vorhandene wertvolle Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich der 4. Änderung nicht vorhanden.

Das Grundstück Breite Straße 24 ist von Bewuchs nahezu befreit und für eine Bebauung vorbereitet. Es befinden sich keine zu schützenden Bäume auf dem Grundstück.

Die beiden zu erhaltenden Bäume im Geltungsbereich wurden aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die an der östlichen Grenze des Grundstücks stehende Stechpalme (Ilex) bedarf einer umfassenden Pflege zur Erhaltung des Baumes.

## **2.10 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Leitungen der Breiten Straße gewährleistet. Für die geplante Neubebauung im östlichen Teil des Grundstücks Breite Straße 24. müssen die Leitungen über einen neu herzustellenden Hausanschluss herangeführt werden.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für den Bestand sind durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum der Breiten Straße gesichert. Für die Neubebauung müssen ebenfalls die Leitungen verlängert werden.

Die **Oberflächenentwässerung** soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Das Niederschlagswasser der Dachfläche, der straßenbegleitenden Bebauung, kann über den Regenwasserkanal der Breiten Straße abgeführt werden. Die Regenentwässerung der öffentlichen Stellplatzanlage kann in den Seitenräumen der Stellplätze in Mulden gesammelt werden. Bei der Herstellung der Stellplatzanlage soll eine wasserdurchlässige Befestigung gewählt werden. Die weiteren Möglichkeiten der Versickerung werden im Rahmen der Planung des Ausbaus geprüft. Ziel sollte dabei sein, die Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort zu belassen und zu versickern.

Die Leitungsbereitstellung für die **Stromversorgung** aus dem Ortsnetz Breite Straße ist nach Benennung des geforderten Anschlusswertes für die Bebauung zu bewerten und begrenzt. Eine zusätzliche Trafostation auf dem Grundstück Breite Straße 24 ist

~~erforderlich und in Planung. ist über die Breite Straße gesichert.~~ Über die Straße Uppstall können Leitungen für die Beleuchtung herangeführt werden.

Anlagen zur Photovoltaik sollten im gesamten Geltungsbereich möglich sein. Die Regelungen hierzu werden in der Gestaltungs- und Werbesatzung „Altstadt und Bahnhofsvorstadt“ getroffen.

Die **Wärmeversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im öffentlichen Straßenraum der Breiten Straße (Fernwärme) erfolgen. Alternative Versorgungsmöglichkeiten mit regenerativen Energien (z. B. Pellets-Heizungen, Wärmepumpe oder solarthermische Anlagen), können im gesamten Geltungsbereich zum Einsatz kommen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der **Telekommunikationslinien** vorzusehen. Für weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz ist 3 Monate vor Baubeginn mit der Telekom sich in Verbindung zu setzen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3, verwiesen und um Beachtung gebeten.

Die Müllentsorgung erfolgt über die jeweils zuständigen privaten Entsorgungsunternehmen auf Veranlassung des Landkreises Stendal. Die Müllentsorgung für den Neubau mit den geplanten 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Breite Straße 24 sowie des südlich angrenzenden Grundstücks, hat über die Breite Straße zu erfolgen.

### **3. Entwicklung der Planungsüberlegungen/Städtebauliches Konzept Generelle Ziele der Planung**

Ausgehend von der Bestandserhebung ergeben sich für das städtebauliche Konzept folgende wesentliche Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Grundstücks Breite Straße 24 auf den östlichen Grundstücksflächen.
- Herausnahme der 3 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg über das Grundstück Breite Straße 24 in den Blockinnenbereich führend, aus dem Bebauungsplan.
- Erweiterung der baulichen Voraussetzungen für die geschäftliche Entwicklung.
- Reduzierung der Flächengröße der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplatzanlage und Beschränkung auf die Flurstücke 189 und 173.

### **4. Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen 4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Kerngebiete MK 1 und MK 2

Die Festsetzung MK 1 wurde aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Die Fläche des Mischgebiets MI 5 des Ursprungsbebauungsplans wird neu als Kerngebiet (MK2) festgesetzt. Dies entspricht zum einen



dem vorgefundenen städtebaulichem Bestand entlang der Breite Straße als eine der Einkaufsstraßen in der Hansestadt Stendal. Die Hansestadt Stendal ist bestrebt, eine Vielfalt von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Altstadtbereich zu sichern bzw. anzusiedeln. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan ebenfalls unverändert übernommen und soll künftig für beide Kerngebietsbereiche gelten.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan von 0,8 auf 1,0 angehoben, da in der bestehenden Einzelhandelsstruktur eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im Bestand, wie z. B. Breite Str. 23 zu verzeichnen war. Städtebauliches Ziel ist eine weitere Attraktivitätssteigerung für die Ansiedlung von potentiellen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an dem Standort Breite Straße 24.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die geschlossenen Bauweise orientieren sich an dem städtebaulichen Bestand der Umgebungsbebauung.

### Mischgebiet MI 1

Die Festsetzung eines Mischgebiets mit der GRZ von 0,8 und der offenen Bauweise wurde aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 „Uppstall“ unverändert für den östlichen Teil des Grundstücks Breite Straße 24 übernommen.

Die Festsetzung „Hausgärten“ in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans wurde für das Grundstück, Breite Straße 24, herausgenommen. Auf der östlichen Teilfläche ist eine Fläche für Nebenanlagen zur Errichtung von privaten Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzt, um den Stellplatzbedarf für die Neubaumaßnahmen abdecken zu können.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Kerngebieten MK1 + 2, dem städtebaulichen Bestand der Umgebungsbebauung folgend, mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) des Kerngebiets MK1 wurde dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan entnommen und auf das Kerngebiet MK2 ausgedehnt.

Für das Mischgebiet wurde die GRZ von 0,8 der 2. Änderung des Bebauungsplans entnommen und neu für das vergrößerte Mischgebiet MI1 festgesetzt. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete bis zu 50 % ist darin eingerechnet. Für das Mischgebiet MI 2 wurde die GRZ auf 0,6 festgesetzt, um ausreichend Spielraum für eine Neubebauung zu ermöglichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich grundstücksbezogen durch die mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Die Ausnutzung ist daher, bezogen auf die zugehörigen Grundstücke, ausreichend bestimmt.

Im Kerngebiet MK1 ist aufgrund des Gebäudebestands der städtebaulichen Umgebung eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zum Blockinnenbereich (MK 2 und MI 1) wurde die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe niedriger gewählt, als

die der straßenbegleitenden Bebauung. Damit wird auf den vorhandenen Gebäudebestand reagiert und eine Abstufung zum Blockinnenbereich vorgenommen.

Im Bereich des Mischgebiets MI 1 ist die Gebäudehöhe (GH) auf 9,00 m begrenzt, damit wird auf das an der Grundstücksgrenze stehende Wohngebäude Breite Straße 26a reagiert.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den Kerngebieten MK 1 und 2 entlang der Breiten Straße entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Gefüge der Altstadt bzw. der städtebaulichen Absicht, geschlossene Blockrandbebauung zu erhalten. Die Festsetzung wurde aus dem bestehenden Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise im Mischgebiet MI wurde der 2. Änderung des Bebauungsplans entnommen.

Aufgrund der Herausnahme der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Grundstücksbereich Breite Straße 24 aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 2. Änderung mussten die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen neu festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Baulinie auf der westlichen Grundstücksgrenze zur Breiten Straße Nr. 24. sichert den historisch begründeten städtebaulichen Verlauf der Bebauung und wurde aus dem bestehenden Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete MI1 und MI2 ergeben sich von der östlichen Grenze des Kerngebiets bis zur östlichen Begrenzung durch die festgesetzte Baugrenze. Der sich daran östlich anschließende Bereich ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden östlichen Bebauung der Breite Straße 26a müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Nr. 24 Abstandsflächen eingehalten werden. Aufgrund einer bauordnungsrechtlich bestehenden Baulast für die Errichtung des Gebäudes Breite Straße 26a (Flurstück 128) hat der Eigentümer des benachbarten Grundstücks Breite Str. 24 die Einhaltung der Abstandsfläche von 3,0 m als Baulast übernommen. Daraus folgt, dass die Abstandsflächen des auf die Grundstücksgrenze gebauten Gebäudes Nr. 26a, auf dem Grundstück liegen. Für den geplanten östlichen Neubau auf dem Grundstück Nr. 24, sind ebenfalls 3,0 m Abstandsfläche einzuhalten. Da sich die Abstandsflächen nicht überdecken dürfen, muss der geplante Neubau in größerem Abstand von der bestehenden Bebauung Nr. 26a errichtet werden. Somit sind ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse gewährleistet.

### **4.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Carports**

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz,“ wurde aus der 2. Änderung des B-Plans, jedoch nur für die Flurstücke 189 und 173, übernommen. Die Fläche für den öffentlichen Parkplatz wurde in der Flächengröße auf nur noch ca. 620 m<sup>2</sup> deutlich reduziert. Grundlage war hierfür der Veräußerungsbeschluss des Liegenschaftsausschuss vom 18.11.2013 (DS 751). Die restliche südlich angrenzende Fläche wird als Mischgebiet neu festgesetzt.

Die in der Fläche reduzierte Stellplatzanlage ermöglicht nunmehr nur noch die Errichtung von ca. 15 öffentlichen Stellplätzen auf den Flurstücken 189 und 173. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“, auf der Grundlage der 2. Änderung des B-Plans festgesetzt. Die Zufahrt in den

Blockinnenbereich vom Uppstall aus, in Richtung der öffentlichen Parkfläche, ist in einer Gesamtbreite von 5,0 m herzustellen.

Auf den privaten Grundstücksflächen (Flurstücke 187 und 188) sind 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geradliniger Verlängerung der Zufahrt über den öffentlichen Parkplatz festgesetzt, damit eine flächensparende Errichtung der Stellplätze möglich ist.

In dem rückwärtigen östlichen Teil des Grundstücks Breite Straße 24, sind Flächen für Stellplätze, Carports und/oder Garagen festgesetzt, die für die Eigentümer und Mieter der jeweiligen Bebauung genutzt werden sollen.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die unter der Ziffer 5 aufgeführten textlichen Festsetzungen sollen die im Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung vorgesehenen Eingriffe im Planungsgebiet minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden.

In dem Baugebiet MI 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen so festgesetzt, dass auch unversiegelte Flächen bestehen bleiben können. So ist eine Bebauung der Flächen und eine unkontrollierte Ausweitung der Stellplätze nicht möglich, sondern flächenmäßig durch entsprechende Umgrenzung festgesetzt, bzw. die Anzahl begrenzt.

Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang in der Weise zu ersetzen, dass der Eindruck einer privaten Grünfläche bestehen bleibt. Vorhandener Baumbestand soll erhalten bleiben bzw. nach Maßgabe der Baumschutzsatzung mit Arten der Artenliste A ersetzt werden. Weitere grünordnerische Festsetzungen betreffen die privaten Grundstücke und die Stellplätze. Es wird die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen festgesetzt sowie die Oberflächengestaltung für die Errichtung von Stellplätzen verbindlich geregelt.

### **5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **5.1 Auswirkungen der Planung bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse/Immissionsschutz**

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird das Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum erweitert. Bedingt durch die bestehende Baulast zu Gunsten des Gebäudes Breite Str. 26 a und der festgesetzten offenen Bauweise im östlichen Teil des Plangebiets, ist ein hinreichender Abstand der geplanten Neubebauung zum bestehenden Gebäude Breite Str. 26 a (6,0 m) gegeben, sodass keine Konflikte entstehen und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Eventuell negative Einflüsse auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, vor allem in Hinsicht auf Lärmbelastungen durch die Nutzung der öffentlichen Stellplatzanlage „Bruchstraße“ ergeben sich nicht. Die Immissionsgrenzwerte werden im gesamten Gebiet für den Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

#### **5.2 Auswirkungen der Planung auf die Erhaltung des Ortsbildes und den Denkmalschutz**

Das Bebauungsplangebiet ist wesentlicher Bestandteil des Denkmalsbereichs der Stendaler Altstadt. Einzeldenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung und der Gestaltungs- und Werbesatzung der Hansestadt Stendal. Bei der baulichen Gestaltung von Bauvorhaben muss die Gestaltungs- und Werbesatzung „Altstadt / Bahnhofsvorstadt“ beachtet werden, um die Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes zu sichern.

Die Festsetzungen, wie die Bauweise, die durch Baulinien und Baugrenzen definierten Baufelder sichert entlang der Breiten Straße, dass sich eventuelle Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Gesamtstruktur des Quartiers einfügen müssen. Die Dachform kann jedoch nicht verbindlich festgesetzt werden. Die zu beachtenden Hinweise und Auflagen zum Denkmalschutz sind im Anschluss der textlichen Festsetzungen aufgeführt und bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten.

### **5.3 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die vorhandene Situation erfasst und bewertet.

Bei der Umsetzung der Planung entstehen folgende Eingriffe:

- Versiegelung des Grundstücks Breite Straße 24 im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und Errichtung der Stellplätze auf dem östlichen Grundstücksteil.
- Errichtung der Stellplätze auf den Flurstücken 173 u. 189.

Durch die innerstädtische Lage wird eingeschätzt, dass die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen von der Planung nicht bzw. kaum betroffen sind.

Durch die Schließung der Baulücke ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, da die Fläche vormals mit Gebäuden bebaut war.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind die textlichen Festsetzungen der Ziffern 4 und 5 zu beachten und entsprechende Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Sollten Ausgleichspflanzungen auf einem Grundstück nicht möglich sein, muss die Realisierung außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung vorgenommen werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt und die überbaubare Grundfläche *mit* weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

### **5.4 Auswirkungen der Planung auf den Verkehr**

Die geplanten Festsetzungen des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Die wesentlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich der 4. Änderung wurden bereits bis auf die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche fertiggestellt.

### **5.5. Kosten und Finanzierung**

Aus dem Verfahren der 4. Änderung heraus, ergeben sich direkt keine Kosten. Die Herstellung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche wird aus Städtebaufördermitteln zum Zeitpunkt der Realisierung finanziert werden.

## 6. Flächenübersicht

Planungsgebiet / Geltungsbereich	ca.	6.000 m <sup>2</sup>	100,00 %
Mischgebiet 1 (MI1)	ca.	2.130 m <sup>2</sup>	35,50 %
Mischgebiet 2 (MI2)	ca.	2.596 m <sup>2</sup>	43,27 %
Kerngebiet 1 (MK1)	ca.	340 m <sup>2</sup>	5,67 %
Kerngebiet 2 (MK2)	ca.	314 m <sup>2</sup>	5,23 %
Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplatz	ca.	620 m <sup>2</sup>	10,33 %

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans hat im Zeitraum vom 08.09.2016 bis einschließlich 11.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauGB öffentlich ausgelegen. *Aufgrund der Stellungnahmen und vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen hat der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans erneut im Zeitraum vom 04.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.*

Hansestadt Stendal, August 2017  
Planungsamt

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

## **A n h a n g :**

### **Pflanzliste**

#### **Artenliste A**

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm:

<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitzahorn</u>
Aesculus hippocastanum „Baumannii“	Roßkastanie
Fagus sylvatica ‚Atropunicea‘	<u>Blutbuche</u>
Platanus acerifolia	Platane
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	<u>Trauben-Eiche</u>
Quercus robur	<u>Stiel-Eiche</u>
Tilia cordata	<u>Winterlinde</u>
Carpinus betulus	<u>Hainbuche</u>
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	<u>Rotdorn</u>
Sorbus aucuparia	<u>Eberesche</u>
Juglans regia	<u>Walnuss</u>

Des Weiteren Obstgehölze in einheimisch bewährten Sorten als Hochstämme und weitere Kulturvarietäten fremdländischer Gehölze, die geeignet für städtische Sonderstandorte sind. Heimische Arten sollen den Grundstock der Bepflanzung bilden und sind in der Liste hervorgehoben.

#### **Artenliste B**

Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Blutroter Hartriegel</u>
Cosylus avellana	<u>Hasel</u>
Forsythia x intermedia	Forsythie
Hydrangea paniculata 'Grandif.'	Gartenhortensie
Lonicera xylosteum	<u>Rote Heckenkirsche</u>
Philadelphus coronarius Europ.	Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum	<u>Johannisbeere</u>
Rosa spec.	<u>div. Rosenarten</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Salweide</u>
Salix purpurea	<u>Purpurweide</u>
Syringa vulgaris	Flieder

Die einheimischen Arten bzw. als mittlerweile einheimisch geltende Arten sind hervorgehoben.  
Die Artenliste kann durch entsprechende, standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden.