

Entwurf

Hansestadt Stendal

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 31/16
„Hinter der Tangermünder Straße“
(gem. § 13 b BauGB)**

Begründung

erstellt:
IGP Ingenieur-Gesellschaft- Perleberg UG
(haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | GEGENSTAND DER PLANUNG | 4 |
| 1.1 | Übersicht | 4 |
| 1.2 | Planungsanlass und Erfordernis | 4 |
| 1.3 | Planungsziele | 4 |
| 2. | LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES | 5 |
| 2.1 | Lage, Größe und Topographie | 5 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 3 | ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN | 5 |
| 3.1 | Flächennutzungsplan/Verfahren (örtliche Planung)..... | 5 |
| 3.2 | Vorbehaltsflächen..... | 6 |
| 3.3 | Landesplanung (überörtliche Planung)..... | 6 |
| 4 | ANGABEN ZUM PLANGEBIET | 7 |
| 4.1 | Gebäudebestand | 7 |
| 4.2 | Bestand Erschließungsanlagen..... | 7 |
| 4.3 | Derzeitige Nutzung..... | 7 |
| 4.4 | Naturräumliche Bedingungen | 8 |
| 4.4.1 | Geologie | 8 |
| 4.4.2 | Böden | 8 |
| 4.4.3 | Grundwasser | 8 |
| 4.4.4 | Oberflächenwasser | 8 |
| 4.4.5 | Altlasten | 8 |
| 4.4.6 | Lärm | 8 |
| 4.5 | Denkmalschutz | 9 |
| 5 | PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG | 9 |
| 5.1 | Beschreibung des Gesamtprojektes | 9 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 5.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 5.5 | Erschließung | 10 |
| 5.6 | Naturschutzfachliche Betrachtungen | 11 |
| 5.7 | Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)..... | 12 |
| 6 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 13 |
| 6.1 | Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen | 13 |
| 6.2 | Auswirkung auf verkehrliche Situation | 13 |
| 6.3 | Auswirkungen auf die Umwelt..... | 13 |
| 6.4 | Planungsalternativen..... | 13 |
| 7 | FLÄCHENBILANZ | 13 |
| 8 | VERFAHRENSVERLAUF | 14 |

| | | |
|-----|--|----|
| 9 | STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE..... | 15 |
| 9.1 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Entwurf)..... | 15 |
| 10 | ANHANG | 16 |
| | TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG..... | 16 |
| | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 17 |
| | PLANGRUNDLAGE..... | 17 |
| | LITERATURVERZEICHNIS | 18 |

Anlage 1 Eingriffsbewertung sowie artenschutzrechtliche Abschätzung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Tangermünder Straße“, Hansestadt Stendal,
IHU Geologie und Analytik GmbH
Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 23
39576 Stendal, August 2017

1 Gegenstand der Planung

1.1 Übersicht

Die Hansestadt Stendal ist Kreisstadt des Landkreises Stendal und liegt in der südöstlichen Altmark. Zur Hansestadt Stendal gehören heute neben dem zentralen Stadtgebiet 18 Ortschaften und 29 Ortsteile. Insgesamt leben hier ca. 40.900 Menschen (Stand 2016).¹

Die Hansestadt Stendal hat eine verkehrstechnisch günstige Anbindung. Sie liegt an der Bundesstraße B 189, die von Wittenberge nach Magdeburg verläuft und an der Bundesstraße B 188, die von Rathenow nach Gardelegen führt. Neben den Bundesstraßen ist die Hansestadt Stendal der wichtigste Schienenpersonennahverkehrsknotenpunkt im Norden von Sachsen-Anhalt. Hier kreuzen sich die Bahnstrecken von Berlin nach Wolfsburg und von Schwerin nach Magdeburg.

1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Der Hansestadt Stendal liegt eine Anfrage zur Bebauung eines Grundstückes in der Tangermünder Straße vor. Beim Antragsteller handelt es sich dabei um die Eigentümer des benachbarten Grundstückes, die dort ein Autohaus mit Werkstatt betreiben. Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich ebenfalls in Eigentum des Autohausbetreibers. Es ist beabsichtigt, hier für die Familie Wohnbebauung anzusiedeln, um möglichst kurze Wege zwischen der Arbeit und dem Wohnen zu ermöglichen. Weiterhin ist so eine bessere Beaufsichtigung des Betriebsgeländes möglich, da die räumliche Nähe vorhanden ist.

Durch die Ansiedlung von Wohnbebauung in diesem Bereich erfolgt teilweise eine Anpassung an die Bebauung in der Umgebung und die Neugestaltung einer zum Teil ungenutzten Fläche, die auch ein eingetragenes Biotop aufweist. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet möglichst kurzfristig für eine Bebauung zu Wohnzwecken vorzubereiten.

Um die geplante Wohnnutzung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß § 13b BauGB eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die kleiner als 10.000 m² sind und an den Innenbereich nach § 34 BauGB grenzen, in diesen Innenbereich einzubeziehen. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal als Teil einer gemischten Baufläche ausgewiesen.

Der zu überplanende Bereich betrifft den Wohnanteil einer gemischten Baufläche. Demzufolge erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt hierbei unberührt.

1.3 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der BauNVO. Hier ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern (maximal 2 Stück) vorgesehen, um die konkrete Nachfrage nach Wohnen am Arbeitsplatz decken zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der ungenutzte Bereich hinter der vorhandenen Bebauung weiter verdichtet werden. Dies wird hier durch die Umnutzung des Gebietes angestrebt.

¹ HÖPFNER 2017

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereichs des Stadtzentrums von Stendal. Es befindet sich westlich der Tangermünder Straße und nördlich der Gleisanlagen der Strecke Magdeburg-Rathenow. Das Grundstück grenzt direkt an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an.

Das Gebiet besitzt durch die Angrenzung an die Tangermünder Straße eine verkehrsgünstige Anbindung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha. Das Gelände des Plangebietes weist nur sehr geringe Höhenunterscheide auf. Die größte Ausdehnung beträgt in nordsüdlicher Richtung ca. 120 m und in westöstlicher Richtung ca. 70 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Stendal, Flur 17. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bereits vorhandene befestigte Straße, die direkt an die Tangermünder Straße anschließt. Eine weitere Anbindung ist nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ◆ im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 1066, 1084, 1078 und 1083, die zum Teil zweigeschossig bebaut sind und gewerblich z.B. als Autohaus genutzt werden,
- ◆ im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 1075 (Straßenverkehrsfläche; Tangermünder Straße), 1073 genutzt als Parkplatzfläche, 1070 genutzt als Gartenfläche;
- ◆ im Süden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn auf dem Flurstück 170;
- ◆ im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 18/2, welches als Gartenfläche zur Wohnbebauung auf dem Flurstück 15/2 gehört.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Stendal, Flur 17,
Flurstücke 1068, 1074 und 906/18

3 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan/Verfahren (örtliche Planung)

Für die Hansestadt Stendal liegt ein Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des Plangebietes als Teil einer Mischbaufläche ausgewiesen. In einer gemischten Baufläche ist Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Der mit dem Bebauungsplan zu überplanende Teil ist der Wohnbauanteil des Gesamtgebietes. Der Teil mit dem nichtstörenden

Gewerbe ist belegt und bedarf derzeit keiner Überplanung mittels Bebauungsplan. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt dabei unberührt.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 b BauGB entwickelt werden. Der § 13 b BauGB sieht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vor. Der Bebauungsplan kann für Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt werden. Die Flächen dieses Bebauungsplanes müssen sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ort anschließen. Im konkreten Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinter der Tangermünder Straße“ schließen sich die Flächen direkt an, d.h., sie grenzen aneinander.

Ein Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB ist wie der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB an bestimmte Vorgaben gebunden. Er darf unter anderem nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies trifft hier zu, da bereits schon die Gesamtfläche des B-Plangebietes kleiner als 20.000 m² ist. Nach § 13b BauGB darf die Grundfläche 10.000 m² nicht überschritten. Auch diese Forderung wird, mit einer Grundfläche von ca. 8.000 m², eingehalten. Es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

3.2 Vorbehaltsflächen

Es sind keine Vorbehaltsflächen vorhanden.

3.3 Landesplanung (überörtliche Planung)

Für die Hansestadt Stendal gilt der Landesentwicklungsplan LSA 2010² und der Regionale Entwicklungsplan Altmark³.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- „4.2. G In der Planungsregion Altmark soll die Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse den Bedürfnissen einer schrumpfenden Bevölkerung angepasst werden.⁴
- 5.1.1. Z Die Stärkung der zentralen Orte im ländlichen Raum als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung ist vorrangig zu sichern.⁵
- 5.1.2. Z Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf die Bevölkerungsstruktur und –entwicklung zu achten sowie auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Ausweisungen von Wohnbauland.⁶

² VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT VOM 16. FEBRUAR 2011, GVBL. LSA 2011,160.

³ REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK O.J.

⁴ EBD. S. 7.

⁵ EBD. S. 8.

⁶ EBD. S. 8.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Siedlungsbereichen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Die Fläche ist bisher nur zum Teil genutzt und wird durch die Umsetzung des B-Plans aktiviert. Durch die vorhandene private Straße und den direkten Anschluss des Plangebietes an die Tangermünder Straße ist eine Erschließung bereits vorhanden. Durch die geplante Nutzung im Innenbereich wird eine Freirauminanspruchnahme vermieden. Das Plangebiet schließt direkt an vorhandene Nutzungen an. Weiterhin werden bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotentiale durch Umsetzung des B-Plans genutzt.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Gebäudebestand

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 1068 eine Garagenanlage. Der Garagenkomplex genießt Bestandsschutz. Die Garagen sind größtenteils vermietet. Weitere Hochbauten befinden sich nicht im Plangebiet.

4.2 Bestand Erschließungsanlagen

Die beiden Flurstücke 1074 und 906/18 bilden eine Wegeparzelle. Die Flurstücke sind Teil der befestigten privaten Verkehrsfläche. Gegenseitige Nutzungsrechte sind bereits jetzt vertraglich gesichert.

In der befestigten privaten Verkehrsfläche sind Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden.

4.3 Derzeitige Nutzung

Die Flächen des B-Plangebietes wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung unterschiedlich genutzt. Das Flurstück 1068 ist im östlichen Bereich mit dem Garagenkomplex bebaut. Der östliche Bereich des Flurstückes wird auch durch die Zufahrt zu den einzelnen Garagen genutzt. Der westliche Bereich des Flurstückes wird als Garten genutzt.

Die beiden Flurstücke 906/18 und 1074 als Wegeparzelle, werden derzeit als Zufahrt genutzt.

Auf dem Plangebiet befinden sich einige Bäume, die die vorhandenen Nutzungen nicht beeinträchtigen.

4.4 Naturräumliche Bedingungen

4.4.1 Geologie

Das Plangebiet gehört zur pleistozänen Talsandbildung des Weichsel-Glacials. Die Talsande bedecken eiszeitliche Geschiebemergelablagerungen.⁷

4.4.2 Böden

Ein Bodengutachten liegt für diesen Bereich vom 08.05.2017 vor.

Daraus geht hervor, dass sich an eine ca. 0,8 m starke humose, tonige Sandschicht, sandige Ton-schichten in steifer Konsistenz (Geschiebelehm-schichten) anschließen.⁸

4.4.3 Grundwasser

Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass sich in einer Tiefe ab ca. 1,7 bis 2,0 m unter Oberkante Gelände, Schichtenwassereinfluss einstellt. Ab ca. 2,0 m unter Oberkante Gelände, wurden Ruhewasserstände eingemessen.⁹

4.4.4 Oberflächenwasser

Im Plangebiet existieren keine offenen Wasserflächen.

4.4.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.4.6 Lärm

Das Plangebiet liegt am Rande einer gemischten Nutzung.

Südlich des Planbereiches befindet sich die Bahnstrecke Magdeburg-Rathenow. Hier verkehrt nur die Regionalbahn zur Personenbeförderung. Der Bahnhof Stendal befindet sich in der Nähe, so dass die Züge schon mit geminderter Geschwindigkeit fahren. Es handelt sich hier um eine Nebenstrecke der Bahn, auf der kein Fernverkehr stattfindet.

Güterfernverkehr findet unregelmäßig statt.

⁷ BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH Ingenieurbüro, S. 3.

⁸ EBD, S. 4.

⁹ BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH Ingenieurbüro, S. 4.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG, keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

4.5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet direkt sind bisher nicht bekannt.

5 Planinhalt und textliche Festsetzung

5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes

Die Fläche des B-Plangebietes umfasst ca. 0,8 ha. Es ist vorgesehen, den Planbereich als Wohnbaufläche für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und als private Grünfläche zur Verfügung zu stellen. Die bisher als Wegeparzelle genutzte Fläche soll auch weiterhin als private Zufahrt genutzt werden. Das Plangebiet grenzt direkt an die Tangermünder Straße an.

Die bestehenden Nutzungen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche angeordnet. Sie dient als Abgrenzung zum Bahngelände und kann als Ausgleich für die Versiegelungen genutzt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die in Abs. 3 des § 4 der BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sons-

tige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sollen mit der entsprechenden textlichen Festsetzung ausgeschlossen werden. Dadurch wird der zu erwartende Verkehr in dem Plangebiet auf ein Minimum reduziert und der Wohngebietscharakter unterstrichen. Durch das Ausschließen der Nutzungen bleibt für die angrenzenden Wohngebäude mit ihren Gärten der Rückzugsort erhalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) vorgegeben.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind zwei Vollgeschosse zulässig. Städtebaulich fügen sich damit die neuen Gebäude in die Umgebung ein. Die angrenzende Bebauung in nördlicher Richtung ist ebenfalls zum Teil zweigeschossig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) des allgemeinen Wohngebietes ist auf 0,4 festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung angepasst, an den vorhandenen Stil in der Nachbarschaft entstehen. Die Versiegelung der Flächen soll möglichst geringgehalten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) des allgemeinen Wohngebietes ist auf 0,6 festgesetzt. Damit fügen sich die neuen Gebäude harmonisch in die Umgebung ein.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Festlegung der Bauweise erfolgte in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung. Dadurch fügen sich die neuen Gebäude städtebaulich in den Bestand ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze im Plangebiet bestimmt. Es sind zwei Baufelder ausgewiesen worden, in denen jeweils die Gebäude errichtet werden sollen. Die Baufelder sind jeweils 20 x 20 m groß. Damit bleibt genügend Spielraum für die Gestaltung und Anordnung der Einfamilienhäuser. Die festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene private Verkehrsfläche, die direkt an die Tangermünder Straße anschließt, erschlossen. Es ist keine zusätzliche Verkehrsfläche notwendig. Die private Straße wird auch bereits jetzt für die Zufahrt zu den bestehenden Garagen und die Gartenfläche genutzt.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist wie folgt gegeben:

- ◆ **Trinkwasserversorgung:** Ein Anschluss an das kommunale Netz ist in der Privatstraße vorhanden, die wiederum an der Tangermünder Straße angeschlossen ist.
- ◆ **Stromversorgung:** Leistungsfähige Stromleitungen befinden sich von der Tangermünder Straße aus abgehend bereits in der privaten Straße
- ◆ **Abwasserentsorgung:** Ein Anschluss an eine bestehende Schmutzwasserleitung in der Tangermünder Straße ist bereits vorhanden
- ◆ **Löschwasser:** Die Versorgung mit Löschwasser kann in diesem Bereich durch die vorhandenen Leitungen in der Tangermünder Straße abgesichert werden.
- ◆ **Niederschlagswasser:** Im vorliegenden Bodengutachten wird darauf hingewiesen, dass eine schadlose Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Es wird daher eine Regenwassernutzung empfohlen. Dies kann zum Beispiel durch die Nutzung als Brauchwasser oder für Beregnung umgesetzt werden. Als Alternative kann ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgenommen werden. „Eine Ausbildung von Versickerungsanlagen in Anlehnung an DWA-A138 ist am Bebauungsstandort nicht möglich, da der Geschiebmergeluntergrund als nicht ausreichend durchlässig anzusehen ist.“¹⁰
- ◆ **Gas:** Ein Anschluss an die vorhandene Leitung in der Tangermünder Straße ist möglich.
- ◆ **Telekommunikation:** Ein Anschluss an die vorhandenen TK-Linien ist möglich.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung hat zentral zu erfolgen. Die Anschluss- und Benutzungsbedingungen sind mit den jeweiligen Aufgabenträgern der öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgung abzustimmen.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände - auch während der Bauzeit - ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

5.6 Naturschutzfachliche Betrachtungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB als B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.

Es wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Es wurde eine Eingriffsbewertung sowie eine artenschutzrechtliche Abschätzung¹¹ vorgenommen. Diese Unterlagen liegen als Anlage der Begründung bei.
In der Zusammenfassung heißt es:

¹⁰ BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH Ingenieurbüro, S. 8.

¹¹ IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GMBH 2017.

„Als Kompensation für den Eingriff ist eine Aufwertung durch Lückenbepflanzung der direkt westlich und südlich der Baufelder gelegenen privaten gehölzbestandenen Grünfläche vorgesehen (insgesamt 3.900 m²). Entsprechend dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, kann der geplante Eingriff in Natur und Landschaft für die zunächst geplante zeitnahe Bebauung des Baufeldes 1 vollständig vor Ort kompensiert werden.

Unter Bilanzierung des südlich gelegenen Baufeldes 2, ergibt sich ein weitergehender Kompensationsbedarf von 1.080 Wertpunkten. Spätestens mit der Baugenehmigung für das 2. Gebäude (Baufeld 2), sind daher in Abstimmung mit dem Umweltamt Stendal weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der vorliegenden Einschätzung wurde beispielhaft die Anlage einer Baum-Strauch-Hecke auf 120 m² Scherrasen bilanziert.¹²

Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des B-Planbereiches. Sie sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde folgendes festgestellt:

„Mit Realisierung des Vorhabens gehen lediglich für Arten der Avifauna und Fledermäuse relevante Habitatstrukturen in Form einer Baumhöhle verloren. Der im Baufeld 2 befindliche Holznistkasten wird umgehängt. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen und/oder Anwesenheitsspuren prüfrelevanter Arten wurden nicht festgestellt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Auswirkungen und unter Berücksichtigung der im Kapitel 2.2 genannten konfliktvermindernden Maßnahmen ist festzustellen, dass durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich prüfrelevanten Arten zu erwarten sind. Es wird eingeschätzt, dass Schädigungs- und Störungsverbote nicht verletzt werden.“¹³

5.7 Grünflächen

Im Plangebiet ist entlang der westlichen und südlichen Grenze eine private Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche dient als Abgrenzung und Abrundung der Wohnnutzung zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Gleichzeitig können hier Ersatzpflanzungen für die Versiegelung von Flächen und die notwendigen Fällungen vorgenommen werden.

Unter der textlichen Festsetzung II, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) wurde eine Lückenbepflanzung festgelegt. Es sind 8 Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen. Die Lage der Pflanzungen sind in der „Eingriffsbewertung sowie artenschutzrechtliche Abschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tangermünder Straße“, Hansestadt Stendal“¹⁴ ersichtlich; ebenso die Kulturarten.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Bei neuen Pflanzungen sind diese so anzulegen, dass dadurch keine Beeinträchtigungen der Anlagen der Deutschen Bahn entstehen können. Es ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Strecke und Signale nicht eingeschränkt wird.

¹² IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GMBH 2017, S. 9.

¹³ EBD., S. 9.

¹⁴ EBD., S. 5.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen auf die bisherige Siedlungsstruktur. Das Gebiet wird durch die Ansiedlung der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe sehr geringfügig etwas belebt werden. Da es sich aber insgesamt um nur ca. 2 Gebäude handelt, wird es für den Einzelnen kaum wahrnehmbar sein.

6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation

Ein Anschluss an die Tangermünder Straße ist bereits jetzt vorhanden. Die neue Bebauung wird kaum zusätzlichen Verkehr auslösen. Durch das bestehende Autohaus, welches auch diese private Straße mitbenutzt, ist jetzt schon unregelmäßiger Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück vorhanden. Durch die Umsetzung werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Tangermünder Straße entstehen.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Planes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplante Wohnnutzung in diesem Bereich wird die Situation für die angrenzenden Bereiche verbessert. Durch die Umsetzung erfolgt eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

6.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden gesucht. Sie stehen jedoch nicht zur Verfügung, da hier der räumliche Zusammenhang zwischen Arbeiten und Wohnen durch das bestehende Autohaus gegeben ist. Ein Umzug des Autohauses kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht.

7 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

| Nutzungsart | Größe in ha | in % |
|-----------------------------|-------------|-------|
| Plangebiet gesamt | 0,81 | 100,0 |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,18 | 22,2 |
| Private Verkehrsfläche | 0,24 | 29,6 |
| Private Grünflächen | 0,39 | 48,2 |

8 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am __. __. ____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am __. __. ____
- 3.

9 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

9.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Entwurf)

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom __.__.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Behandlungen und Auswertungen der eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage __ zur Begründung nachzulesen.

10 Anhang

Teil B: Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnungen wird durch die textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt:

I. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von BodenNatur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1. Auf der privaten Grünfläche (P) sind 8 Obstgehölze als Hochstämme zu pflanzen. Als Kulturarten sollten in ausgewogener Zusammensetzung gepflanzt werden:
Kultur-Apfel (*Malus domestica*),
Kultur-Pflaume (*Prunus domestica*),
Kultur-Birne (*Pyrus domestica*) und
Süßkirsche (*Prunus avium*).

Die Bepflanzung soll als Lückenbepflanzung ausgeführt werden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ◆ Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ◆ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch mehrere Art. des Gesetzes vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Plangrundlage

Plangrundlage sind Flurkartenauszüge.

Literaturverzeichnis

BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH Ingenieurbüro (Hrsg.): Baugrundgutachten, Magdeburg, 08.05.2017.

Höpfner, Mike: Hansestadt Stendal verliert Einwohner: 227 weniger als 2015, AZ-online.de <https://www.az-online.de/altmark/stendal/hansestadt-stendal-verliert-einwohner-7191448.html> , Zugriff am 12.08.2017.

IHU Geologie und Analytik GmbH (Hrsg.): Eingriffsbewertung sowie artenschutzrechtliche Abschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tangermünder Straße“, Hansestadt Stendal, Stendal 22.08.2017.

Regionaler Planungsgemeinschaft Altmark (Hrsg.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, Salzwedel o.J. (genehmigt durch oberste Landesplanungsbehörde am 14.02.2005), http://www.altmark.eu/fileadmin/altmark_eu/inhalte/RePIA/REP_Altmark_2005/REP_Altmark_ohne_Karte.pdf , Zugriff am: 12.08.2017.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, GVBl. LSA 2011,160