

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	20.11.2018
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VI/916/1	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Osterburger Straße (ehemals Freibadgelände)			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
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

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:		
Stadtrat	am:	03.12.2018		

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Wenn ja		Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro
<input type="checkbox"/> Ergebnisplan						
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen						Euro
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Mindererträge						Euro
<input type="checkbox"/> Finanzplan						
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Minderausgaben						Euro
<input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> 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, die Fläche des ehemaligen Freibades an der Osterburger Straße (Gemarkung Stendal, Flur 66, Flurstück 174 – Teilfläche) keiner baulichen Nutzung zuzuführen.

Begründung:

Die Fläche des ehemaligen Freibades an der Osterburger Straße wird immer wieder in Überlegungen einbezogen, diese einer Nutzung für Wohnbebauung mit Einfamilienhausbebauung zuzuführen.

Bei der Neuplanung der Fläche sind folgende Eckpunkte in die Bewertung zu integrieren:

- Schallschutzmaßnahmen zur Bahn
- Schallschutzmaßnahmen zur Leichtathletikanlage
- Schallschutzabstand zum vorhandenen Netto-Markt
- Parkplatz für die Leichtathletikanlage
- Ausgleichspflanzungen für die vorhandenen naturschutzrechtlichen Belange

Unter Beachtung dieser könnten ca. 30 Baugrundstücke neu zugeschnitten werden. Hierbei müssten die notwendigen Flächen für Ausgleichspflanzungen außerhalb dieses Gebietes eingeordnet werden. Erfolgt eine Bepflanzung innerhalb des Bereiches, könnten ca. 20 Baugrundstücke entstehen (Vorentwurf sh. Anlage 1).

Der Baulandpreis würde sich, bei maximaler Auslastung, durch die genannten Eckpunkte auf über 90,00 €/m² belaufen. Dies würde dem beabsichtigten Ziel, kostengünstiges Bauland der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, entgegenstehen. (Aufstellung sh. Anlage 2)

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Erwerb der Fläche bzw. auf Pacht einer Teilfläche vor.

Der Stendaler Leichtathletikverein '92 e.V. möchte seine Fläche arrondieren und die neu hinzugewonnenen Flächen als Beachvolleyballanlage ausbauen (Anlage 1 – rot umrandete Fläche).

Das Baugeschäft Herms hat einen Antrag gestellt die Fläche komplett zu erwerben und einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen.

Diese konkurrierenden Nutzungen müssen gegeneinander abgewogen werden.

Die Frage nach in der Nachbarschaft zumutbarer Lärmbeeinträchtigung ist unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Die Erfüllung der Einhaltung dieser Immissionswerte obliegt dem Betreiber.

Ggf. kann es erforderlich werden, durch geeignete Anordnung der einzelnen Anlagen auf den Grundstücken sowie durch Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall), aber auch Beschränkung des Sportbetriebs auf bestimmte Zeiten oder Sportarten evtl. entgegenstehende Bedenken hinsichtlich der Zumutbarkeit des Sportlärms auszuräumen.

Da, im jetzigen Bestand, jedoch noch genügend Abstand zwischen der Sportanlage und nächsten Wohnbebauung liegt, hier: ca. 260 m, ist mit Einschränkungen und Auflagen zurzeit nicht zu rechnen. (Unberücksichtigt ist hierbei die Wohnbebauung der Mannsstraße geblieben, welche sich zwar abstandsmäßig näher am Sportplatz befindet, jedoch durch die Belastung der Bahnanlage anders zu bewerten ist.)

Die Sportplatzfläche hat auch Einfluss auf eine eventuelle heranrückende Wohnbebauung (neues Wohngebiet auf dem ehemaligen Freibadgelände). In einem allgemeinen Wohngebiet ist ein Wohnbauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft eines Sportplatzes unzulässig, wenn es sich Sport-Immissionen aussetzt, die nach der Eigenart des Gebietes in diesem unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO). Das bedeutet, selbst heranrückende Wohnbebauung könnte eine Nutzungsbeeinträchtigungen der Sportanlage nach sich ziehen. Um hier vorbeugend tätig zu werden, müssten entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der notwendigen Bauleitplanung vorgesehen und deren Auswirkungen untersucht werden.

Um nicht Beeinträchtigungen der größten und wichtigsten Leichtathletikanlage der Hansestadt Stendal zu erhalten, wird von der Verwaltung empfohlen die Fläche nicht für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Durch die schon vorhandenen Pflanzungen wäre es effektiver, die Fläche für Ausgleichspflanzungen als innerstädtische Grünanlage mit geringem Pflegeaufwand zu nutzen und ggf. weitere Flächen in die sportliche Nutzung einzubeziehen.

Des Weiteren liegt eine naturschutzrechtliche Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal vor. In dieser wird das Gebiet folgendermaßen eingeschätzt. (Bildliche Darstellung hierzu sh. Anlage 3.)

1. Wald

Auf dem Flurstück 174 in der Osterburger Straße steht Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG). Wald im Sinne des Gesetzes ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche (§ 2 LWaldG). Wald ist im Rahmen seiner jeweiligen Zweckbestimmung nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

Muss der Wald für das Vorhaben gerodet werden, stellt dies eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart dar. Gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Die Genehmigung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkung der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, versehen werden (§ 8 Abs. 2 LWaldG).

Die genaue Höhe der Erstaufforstung kann allerdings erst bestimmt werden, wenn die Erstaufforstungsfläche bekannt ist.

2. § 22 Biotop

Im Süden der Fläche befinden sich zahlreiche Heckenstrukturen, die gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Entsprechend § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG kann auf Antrag über eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.

3. Krähenester

Im Wald bzw. auch außerhalb des Waldes befinden sich auf dem Flurstück 174 zahlreiche Krähenester. Krähen gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG i. V. m. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409 EWG) zu den besonders geschützten Arten. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nur bei Vorliegen der Tatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden.

4. A/E Pflanzung

Darüber hinaus konnte angrenzend zur Bahntrasse eine Pflanzung festgestellt werden. Hierbei handelt es sich vermutlich um eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, hier: Streuobstwiese. Auch Streuobstwiesen sind gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotop. Im Falle einer Beseitigung müsste die A/E-Maßnahme an anderer Stelle neu gepflanzt werden bzw. nach dem wie unter Punkt 2 genannten Möglichkeiten ersetzt werden.

5. A/E Benjeshecke

Zwei linienförmige Totholzhecken konnten auf dem Flurstück 174 festgestellt werden.

6. Empfehlung:

Aus Sicht der UNB hat die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt schon eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf Grund der Biotopvielfalt (Wald, Hecken, Totholz, Bäume, etc.). Viele Vogelarten (z.B. Fasan) nutzen die Fläche als Lebensraum bzw. Fortpflanzungs-/ Ruhestätte. Mittig des Flurstücks sind auf Grund der sonnenexponierten, offenen Strukturen auch Reptilien wie die Zauneidechse zu erwarten. Da auch schon A/E-Maßnahmen angelegt worden sind, sollte diese Fläche für weitere A/E-Maßnahmen genutzt und so naturschutzfachlich weiter aufgewertet werden.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Vorentwurf
Anlage 2 – Kostenaufstellung
Anlage 3 – Anlage zur naturschutzrechtlichen Facheinschätzung