

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 32/18 "ZUM SONNENBLICK, STENDAL NORD"

HANSESTADT STENDAL



Quelle: 2018 GeoBasis-DE/BKG, Google

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	03. 09. 2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	03. 06. 2019 - 08. 07. 2019
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 21.06.2019

Stand vom 09. AUGUST 2019

	Titelblatt	01
	Inhaltsverzeichnis	02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Gemeinde	03
2.2.1	Flächennutzungsplan	03
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1	Lage des Plangebiets	04
3.2	Geltungsbereich	04
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	04
4.1	Bestand und Realnutzung	04
4.2	Altlasten	05
4.3	Eigentumsverhältnisse	05
4.4	Umgebung des Plangebietes	05
5.	Planinhalt	05
5.1	Städtebauliches Konzept	05
5.2	Art der baulichen Nutzung	05
5.3	Maß der baulichen Nutzung	06
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	06
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	06
5.6	Verkehrsflächen	06
5.6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	06
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und	07
5.7.1	Bestandsbewertung	07
5.7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	08
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	09
5.7.4	Zusammenfassung	10
6.	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Löschwasserbereitstellung	10
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
8.	Immissionsschutz	11
9.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	11
9.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB	11
9.2	Flächenbilanz	11
9.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	11
9.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	11
9.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	11
9.4.2	Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	12
10.	Verfahren	13
11.	Rechtsgrundlagen	14
12.	Quellenverzeichnis	14

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
 - 1.1 Veranlassung

In der Hansestadt Stendal besteht ein Bedarf an Bauland in attraktiver innerstädtischer Lage, das für die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geeignet ist.
Dazu sind vor allen Dingen bestehende Baulandpotenziale zu erschließen.
Neben Baulückenschließungen sollen bisher unbebaute größere Flächen innerhalb des Stadtgebietes im Rahmen der Innenentwicklung für eine Bebauung vorbereitet werden. Das Plangebiet stellt ein solches Baulandpotenzial dar.
Bisher wurde der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als landwirtschaftliches Pachtland zur Grünschnittgewinnung genutzt.
Im südlichen Bereich befanden sich Pachtkleingärten mit Gartenlauben und Geräteschuppen.
 - 1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzende Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO, läßt sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines planungsrechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.
Neben der Schaffung neuer Wohnbauflächen, sollen die zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßen und Ausgleichspflanzungen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken festgesetzt werden.
Dazu ist ein Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.
Die Durchführung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32/18 "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" erfolgt unter Anwendung des § 13 b BauGB. Die Planung erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB.
2. Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.1.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan 2010 sind für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festgelegt.
Die Hansestadt Stendal ist gemäß LEP 2010 ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Die zentralen Orte sind unter Beachtung der Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (Z 28 LEP LSA).
Mit der Planung wird diesem Ziel im Punkt Wohnstandorte entsprochen.
 - 2.1.2 Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.02.2005, sind für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32/18 "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festgelegt.
Die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ enthält keine Grundsätze und Ziele, die die wohnbauliche Entwicklung betreffen.
Das Plangebiet liegt lt. Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes innerhalb der Grenze des zentralen Ortes des Mittelzentrums mit Teilfunktion Oberzentrum Hansestadt Stendal.
 - 2.2 Planungen der Hansestadt Stendal
 - 2.2.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 03.11.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan "Stadt Stendal" stellt die Plangebietsfläche als Grünfläche dar.
Da die Hansestadt Stendal eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes "Hansestadt Stendal" durchführt, der die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche ausweist, besteht Übereinstimmung dieser Planung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes "Hansestadt Stendal".

Die geplanten 26 Wohneinheiten werden bei der Berechnung des Wohnbedarfes des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes "Hansestadt Stendal" berücksichtigt.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32/18 "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" liegt außerhalb von Gebieten, für die bereits Bauleitplanungen rechtskräftig sind oder sich in Aufstellung befinden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32/18 "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" erfolgt auf der Grundlage des § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür liegen vor (siehe Pkt. 9.1.).

Der Geltungsbereich umfaßt bisher landwirtschaftlich und als Kleingärten genutzte Flächen. Die bestehenden Pachtverträge wurden vom früheren Flächeneigentümer gekündigt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich des historischen Stadtkerns der Hansestadt Stendal im Stadtteil Stendal-Nord zwischen den Straßen der Langobarden- und der Thüringer Straße.

Östlich befinden sich Flächen der Deutschen Bahn AG ohne eine aktuell erkennbare Nutzung.

Nördlich, südlich und westlich grenzen zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke mit ein- und zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise an das Plangebiet.

Die Langobarden- und die Thüringer Straße sind von ihrer Funktion her Anliegerstraßen/Sackgassen und sind über die Weinbergstraße und die Preußenstraße an des Hauptstraßennetz der Hansestadt Stendal angeschlossen.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,38 ha.

Es liegt in der Gemarkung Stendal und umfaßt der Flur 60 die Flurstücke 1, 84/40 und 91/40.

Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 1, 84/40 und 91/40 der Flur 60 in der Gemarkung Stendal
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 1 und 91/40 der Flur 60 in der Gemarkung Stendal,
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 91/40 der Flur 60 in der Gemarkung Stendal und
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 1, 84/40, 91/40 der Flur 60 in der Gemarkung Stendal.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut.

Im Südwesten des Plangebietes wurde eine Teilfläche (etwa ein Achtel der Gesamtfläche) als Kleingarten genutzt. Ein Zugang zu diesen Kleingärten war von der Langobardenstraße aus möglich. In den Kleingärten standen Gartenlauben oder Bungalows.

Die Kleingartennutzung wurde zu Beginn dieses Jahres aufgegeben und der Obstbaum- und Heckenbestand entfernt.

Der übrige Teil des Plangebietes wurde als Grünland und zum Getreideanbau genutzt. Die Bäume und Sträucher, die sich hier durch Sukzession angesiedelt hatten, wurden entfernt.

Das Plangebiet ist von der Langobarden- und der Thüringer Straße aus erreichbar. Beide Straßen enden am westlichen Rand des Plangebietes als Sackgassen.

Das Plangebiet liegt tiefer als seine westliche Umgebungsbebauung. Es besteht ein Höhenunterschied von ca. 3 - 4 m.

Das Plangebiet selbst ist relativ eben und ohne markante Höhenunterschiede. Die Geländehöhen liegen zwischen 34,0 m und 34,6 m NHN.

4.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die drei Grundstücke 1, 84/40 und 91/40 des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Vorhabenträger ist die PUI GbR mit Sitz in der Hansestadt Stendal, Hansastrasse 11.

4.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes weist folgende Nutzungen auf:

- Im Westen, Norden und Süden grenzen mit Eigenheimen bebaute Wohnbereiche an das Plangebiet.
- Im Osten befinden sich aufgegebene Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, deren Gleise schon entfernt wurden. In einer Entfernung von etwa 80 m - 90 m liegt die Grenze zum Gewerbegebiet nördlich der Arneburger Straße mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben (Autohandel und -instandhaltung, Autovermietung). Diese Gewerbebetriebe liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Langer Weg", der Industriegebietsflächen festsetzt.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

In der Hansestadt Stendal besteht ein Bedarf an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt Grünflächen, die bisher nicht bebaut waren.

Im Plangebiet sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichten zu können.

Eine neu zu bauende Anliegerstraße, die vom jetzigen östlichen Ende der Thüringer Straße in U-Form über die Plangebietsflächen zum östlichen Ende der Langobardenstraße geführt wird, dient der verkehrlichen Erschließung der Wohnbauflächen.

Im Geltungsbereich sollen 26 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Bebauungsstruktur gliedert sich in 3 freistehende Einfamilienhäuser, 9 Doppelhäuser (18 Wohneinheiten) und ein Reihnhaus mit 5 Segmenten (5 Wohneinheiten).

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
Diese Festsetzung setzt das allgemeine Nutzungsziel Wohnen fest.
- Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
Für eine Einschränkung der neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen gibt es keine städtebaulichen Gründe.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
Manche der ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal und Kunden stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist daher zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich nur in einem geringen Umfang andere zulässige Nutzungen

entwickeln werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Geschossigkeit der Umgebung des Plangebietes beachtet und auf allen Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Der gering unter der Geländeoberkante liegende Grundwasserpegel läßt den Bau eines Kellers nur mit einem erhöhten baulichen Aufwand zu, so daß davon auszugehen ist, daß die Mehrzahl der Wohnhäuser auf einer Bodenplatte errichtet werden.

Die Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes ist maximal zweigeschossig und damit maßgebend.

Gemäß § 17 BauNVO wurden für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bauflächen eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der dadurch entstandenen Baufenster wurde so bemessen, daß Baukörperanordnungen variabel vorgenommen werden können.

Es bestand keine Notwendigkeit, städtebauliche Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, die eine Festsetzung von Baulinien erforderlich gemacht hätte. Städtebauliche Satzungen oder örtliche Bauvorschriften gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 9,0 m.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht den Bau von zwei Vollgeschossen und eines flachgeneigten Sattel- oder Walmdaches.

Bezugspunkt für alle Bauflächen ist die jeweilige Oberkante Planstraße (OKP).

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand erfolgte auf dem gesamten Plangebiet ein Erdstoffauftrag von etwa 1,5 m.

Diese Geländeerhöhung ist bei der Festsetzung der Oberkante Planstraße berücksichtigt worden.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Breite der im vBP festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 8,0 m. Sie wurde nach der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" ermittelt. Die Erschließungsstraße für den vBP "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" wird ein Verkehrsaufkommen von weniger als 400 Kfz/h aufweisen und nicht für den ÖPNV genutzt werden.

Die Fahrbahn soll eine Breite von 5,50 m erhalten und als Mischverkehrsfläche genutzt werden.

Das Bankett hat auf der einen Seite eine Breite von 0,5 m und auf der anderen Seite eine Breite von 2,0 m. Hier ist in das Bankett eine Versickerungsmulde integriert.

Daraus ergibt sich ein Straßenquerschnitt von insgesamt 8,0 m Breite.

Der Straßenquerschnitt ist im Bild 1 dargestellt.

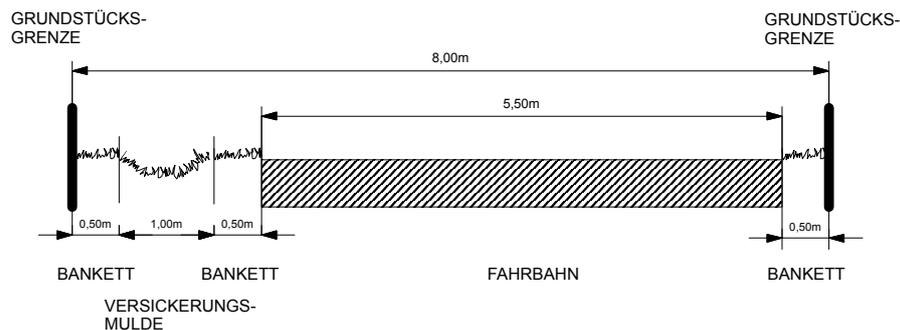


Bild 1: Strassenquerschnitt

Regenwasserableitung von öffentlichen Flächen

Das Regenwasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird entsprechend der Querneigung der Fahrbahn zum Versickern in Mulden-Rigolen geleitet. Die Mulden sind 1,00 m breit und 0,10 m tief. Die Rigole unterhalb der Mulde wurde mit einer Breite von 0,60 m und einer Tiefe von 0,20 m dimensioniert. Eine Prüfung der Dimensionierung einer Versickerungsmulden-Rigole nach Arbeitsblatt DWA-A 138 wurde mit den derzeit ungünstigsten Umweltbedingungen durchgeführt.

Für die Berechnung der Mulden-Rigolen ist die Gesamtlänge der Fahrbahn abzüglich der Zufahrten angesetzt worden. Die Rigolen werden unterirdisch miteinander verbunden, so daß ein Entwässerungsverbund entsteht.

Gemäß dem Baugrundgutachten ist der ungünstigste Grundwasserstand 25 cm unter Geländeoberkante festgestellt worden. Um den Abstand zum Grundwasser einhalten zu können, ist eine Aufschüttung des Geländes mit sickerfähigem Material von mindestens 1,15 m erforderlich. Daraus ergibt sich für die Mulden-Rigolen ein Mindestabstand von 0,90 m zum derzeit festgestellten Grundwasserstand.

Die Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Regenwasserabflusses nach DWA-M 153 wurde durchgeführt. Die Abflussbelastung $B = 13,00$ ist größer $G = 10$ (außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten). Eine Regenwasserbehandlung ist daher erforderlich.

Zur Regenwasserbehandlung sind die Mulden mit 10 cm bewachsenen Oberboden auszuführen. Die Behandlung erzielt eine Abflussbelastung von $E = 7,80$, die kleiner $G = 10$ ist. Die geplante Behandlung ist somit ausreichend. Die Reinigung des Oberflächenwassers erfolgt mit einem Grundwasserabstand von 1,10 m.

Regenwasserableitung von Baugrundstücken

Die Ableitung des Regenwassers von Dächern und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken erfolgt über baugrundstückseigene Anlagen.

Die Entwässerung der Dachflächen wurde pro Gebäude mit 100 m² angesetzt.

Unter Annahme von 2 angeschlossenen Regenfallrohren, ergibt sich für die Drainagen eine erforderliche Gesamtlänge von 15,00 m (angeschlossene Fläche = 50,00 m²). Die Drainagen DN 100 sind zusätzlich mit einer Kiespackung von 0,30 m Höhe und 0,40 m Breite vorzusehen.

Als weitere Versiegelung sind auf den Baugrundstücken zwei Stellplätze für Pkw und deren Anbindung an die Zufahrt angenommen worden. Eine Flächenversickerung ist nur möglich, wenn der Oberboden eine Durchlässigkeit von $6,0E-05$ m/s aufweist. Die zweite Variante der Entwässerung ist die Anordnung einer Mulde. Diese ist bei einer angeschlossenen Fläche von 42,5 m² ca. 10,00 lang, 1,00 m breit und 0,20 m tief.

Die Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Regenwasserabflusses der Zufahrten und Stellflächen nach DWA-M 153 wurde durchgeführt. Die Abflussbelastung $B = 13,00$ ist größer $G = 10$ (außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten).

Eine Regenwasserbehandlung ist daher erforderlich.

Zur Regenwasserbehandlung sind die Mulden mit 10 cm bewachsenen Oberboden auszuführen. Die Behandlung erzielt eine Abflussbelastung von $E = 7,80$, die kleiner $G = 10$ ist. Die geplante Behandlung ist somit ausreichend.

Verkehrsfunktion

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B) dienen der Erschließung der Bauflächen im Plangebiet.

Die Strukturierung der Verkehrsflächen, die Grundstückszufahrten und die Regenwasserableitung und -versickerung sind der Genehmigungssplanung der Erschließung Wohngebiet "Zum Sonnenblick, Stendal - Nord" zu entnehmen, die als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Planung ist.

Die Planstraße A wird an die öffentlichen Bestandsstraßen Langobardenstraße und Thüringer Straße angebunden.

5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

5.7.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Bedingt durch seine innerstädtische Lage und wenig differenzierte Bewuchsstruktur bietet das Plangebiet für Tiere nur eingeschränkte Lebens- und Aufenthaltsbedingungen. Gemeinsam mit den benachbarten früheren Gleisanlagen ist das Plangebiet

allseits von städtischer Bebauung umgeben.

Schutzgut Pflanzen

Das Vorhabensgebiet ist überwiegend von Biotopen geprägt, welche nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz aufweisen.

Im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes sind in Richtung Plangebiet abfallende Böschungen vorhanden, die einen vereinzelt Strauchbewuchs aufweisen. Östlich des Plangebietes verläuft eine dichte Baum- und Strauchhecke, die das ungenutzte Bahngelände und das Plangebiet trennt.

Im südwestlichen Teil des Vorhabensgebietes befinden sich auf ca. 1.950 m² aufgegebene Kleingartenflächen. Das mittlere Drittel des Plangebietes nehmen Ruderalflächen mit teilweisen Grasbewuchs ein.

Schutzgut Boden

Es sind ca. 90 m² des Plangebietes durch Fundamente der im Bestand vorhandenen Gartenlauben versiegelt. Alle anderen Flächen haben eine natürliche Bodenstruktur.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Innerhalb der aufgegebenen Kleingartenfläche war in geringem Umfang eine Erholungsfunktion vorhanden. Die Kleingartennutzung wurde aufgegeben.

Sachgüter und Kulturgüter

Im Plangebiet sind Sachgüter in Form nicht erhaltenswerter Gartenlauben und Geräteschuppen vorhanden.

Es gibt keine Denkmäler und andere oberirdische Kulturgüter im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Denkmals Ortsakte Stendal - Nord, Fpl. 5: "Altsteinzeitliche Fundstelle, jungsteinzeitliche Siedlung, Siedlung der Römerzeit, mittelalterliche Siedlung".

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5.7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Durch den Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Langobarden- und der Thüringer Straße maßvoll erhöhen. Ihren Charakter als Wohnstraße werden beide Straßen beibehalten.

Schutzgut Tiere

Auf den Plangebietsflächen wurden bereits Bauaufreimungsarbeiten ausgeführt, so daß Lebensräume für die Tierwelt weggefallen sind.

Schutzgut Pflanzen

Biotop

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem Verlust der vorhandenen Biotop kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um extensives Grünland.

Die neu entstehenden Frei- und Gartenflächen der geplanten Baugrundstücke besitzen eine mindestens gleiche Wertigkeit (es wird sogar von einer höheren Wertigkeit ausgegangen), wie sie die Plangebietsfläche momentan aufweist.

Auf 0,69 ha der Gesamtfläche kommt es zu einer Versiegelung durch Überbauung (Planstraße/Gebäude). In den anderen Bereichen werden die bestehenden Biotop umgewandelt (z.B. in Grün- oder Gärtenflächen).

Bei den Bestandbiotopen handelt es sich überwiegend um Biotope mit einer nachrangigen Wertigkeit. Die Eingriffsintensität in das Schutzgut Biotope ist bedingt durch die Beseitigung und Umwandlung der Biotope als stark bzw. vernichtend anzusehen.

Schutzgut Boden

Es erfolgt eine dauerhafte Versiegelung von Boden in einer Größenordnung von 0,69 ha.

Schutzgut Wasser

Die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens und der relativ hohe Grundwasserstand erforderte es, die Möglichkeiten der Ableitung des anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen zu untersuchen.

Es wurde ermittelt, daß die Ableitung des Regenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einer Kombination aus straßenbegleitenden Mulden und darunterliegenden Rigolen möglich ist. Unter Beachtung des im Geltungsbereich ermittelten Grundwasserstandes muß die Erschließungsstraße auf einem Damm errichtet werden. Ein Erdauftrag erfolgt auch auf den Baugrundstücken.

Für die Regenwasserableitung von den Baugrundstücken bestehen zwei Möglichkeiten. Bei Vorliegen einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens kann das Regenwasser in auf den unbebauten Baugrundstückflächen eingebaute Drainagen abgeleitet werden. Ist eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben, sind Mulden auf den unbebauten Baugrundstückflächen zur Regenwasserrückhaltung anzulegen. Welche Möglichkeit genutzt wird, ist für jedes Baugrundstück zu prüfen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine geringfügige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist durch Emissionen aus Verkehr und durch Heizungsanlagen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Neubebauung wird sich nicht störend auf die Umgebung auswirken.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht zu prognostizieren.

Sachgüter

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen Gartenlauben werden abgerissen.

Kulturgüter

Es gibt keine Kulturgüter im Geltungsbereich des vBP.

Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete ist nicht zu prognostizieren.

5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" erfolgt auf der Grundlage des § 13 b BauGB.

Bei der Fallzuordnung zu § 13 b gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor Beginn des Planverfahrens erfolgt oder zulässig (Berechnung siehe Pkt. 8.1).

Obwohl gesetzlich nicht erforderlich, werden zum Ausgleich der Eingriffe Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken festgesetzt.

Je Baugrundstück sind 1 hochstämmiger Laubbaum und 2 heimische Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen durch die Anlage einer Hecke mit heimischen Gehölzen auf 10 m² Fläche ersetzt werden. In einer Pflanzliste sind die zu empfehlenden ortstypischen Baumarten zusammengestellt. Es werden die folgenden Baumarten 2x verschult, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn, heimisch
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche, heimisch
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirsche

Darüber hinaus können folgende Bäume ohne festgelegten Stammumfang gepflanzt

werden: Wildobst, Apfel, Birne, Pflaume.

5.7.4 Zusammenfassung

Der Ersatz von abgängigen Bäumen ist in der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stendal geregelt.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Sachgüter und Kulturgüter und Schutzgebiete sind gering oder nicht betroffen.

Die Umsetzung der Planungszielstellungen löst eine starke Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Pflanzen aus.

Die Umsetzung der Planung erfordert Neuversiegelungen von Boden für die Errichtung der Wohngebäude und die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Neuversiegelung auf den festgesetzten Wohnbauflächen hat einen Umfang von etwa 0,45 ha.

Der Versiegelungsumfang innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt bei etwa 80 %, so daß die Versiegelung durch Verkehrsanlagen 0,24 ha beträgt.

Insgesamt beträgt die Neuversiegelung durch die Neubebauung mit Wohngebäuden und die Herstellung einer Erschließungsstraße ca. 0,69 ha.

In dieser Größenordnung wird Boden seine natürliche Funktion verlieren und steht auch als Lebensraum für Pflanzen nicht mehr zur Verfügung.

Die Neuversiegelung beträgt mit Berücksichtigung der Versiegelung durch Verkehrsanlagen ca. 46 % des Plangebietes.

6. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Plangebietsflächen erfolgt über bestehende Netze in der Langobarden- und der Thüringer Straße.

Durch die Verbindung beider Straßen durch die Planstraße A kann ein Ringschluß bei Elektroenergie-, Wasser- und Gasleitungen erfolgen und so die Versorgungssicherheit dieser Netze erhöht werden.

Die Planstraße B wurde als einfache Stichstraße geringer Länge ohne Wendehammer festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorgesehen, an der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A einen Mülltonnenstandplatz einzurichten. Hier sind die Mülltonnen am jeweiligen Abholtag bereitzustellen.

Der Standplatz ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6.1 Löschwasserbereitstellung

Löschwasser wird aus dem öffentlichen Wassernetz bereitgestellt.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Denkmals Ortsakte Stendal - Nord, Fpl. 5: "Altsteinzeitliche Fundstelle, jungsteinzeitliche Siedlung, Siedlung der Römerzeit, mittelalterliche Siedlung".

Den Umgang mit Bodendenkmalfunden regelt das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

In die Planzeichnung wurde im Teil B: Text ein Hinweis zum Vorhandensein des Bodendenkmals aufgenommen.

8. Immissionsschutz

Da ein möglicher Konflikt zwischen der Wohnnutzung im Umfeld des Vorhabens und der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langer Weg" bereits bei der Erarbeitung dieses Planes auszuräumen war, wurde für die östlich liegende gewerbliche Baufläche, ein eingeschränktes Industriegebiet mit der Bezeichnung "GI e 6" Lärmkontingente festgesetzt (63 dB(A) tags/45 dB(A) nachts), die nun auch für den Geltungsbereich des vBP zu beachten sind

Die maßgebenden, nächstliegenden Betriebe für das Plangebiet sind die innerhalb des Bebauungsplanes "Langer Weg" im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebe Autohaus/Reparaturbetrieb für Kfz und eine Autovermietung für Pkw.

Diese Betriebe lassen sich nach der Anlage I des Abstanderlasses LSA der Abstandsklasse VII - 100 m (Nr. 241: Anlagen zur Kraffahrzeugüberwachung und

Nr. 242: Kraftfahrzeugreparatur) zuordnen.

Dieser Abstand wird eingehalten, da die Emittenten (Betriebsgebäude) in Richtung des Langen Weges und der Arneburger Straße orientiert sind und damit die Abstände zur Emissionsquelle und den festgesetzten Baugrenzen des Plangebietes etwa 150 - 180 m betragen. Die Vorgaben des Abstanderlasses sind somit eingehalten.

9. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

9.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verb. mit § 13 b BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32/18 "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" wird auf der Grundlage des § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich aufgestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 10.000 m² nicht überschreiten, um die einschränkenden Bedingungen des des § 13 b BauGB zu erfüllen.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	14.200 m ²
festgesetzte Wohnbauflächen	11.161 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,40
zulässige Grundfläche:	4.464 m ²

Mit den ermittelten 4.464 m² ist der zulässige Wert von 10.000 m² unterschritten, so daß die Bedingungen des § 13 b Satz 1 BauGB erfüllt sind.

Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben, sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt.

Im Plangebiet werden ausschließlich Bauflächen festgesetzt, auf denen eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässig ist.

Die Hansestadt Stendal schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag und einen Erschließungsvertrag zur Sicherung und Finanzierung des Vorhabens ab.

9.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,38 ha.

- festgesetzte Wohnbauflächen	1,12 ha
WA 1	0,17 ha
WA 2	0,67 ha
WA 3	0,25 ha
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,26 ha

9.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für die Hansestadt Stendal entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens keine haushaltswirksamen Kosten.

9.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger

9.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Hansestadt Stendal hat eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt, um vorrangig die Anwohner frühzeitig am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen. Eine Auslegung der bereits vorliegenden Planunterlagen (Vorentwurf des Planes) fand im Zeitraum vom 03. 06. 2019 - 08. 07. 2019 statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung haben sich eine Reihe von Anwohnern der Thüringer und der Langobardenstraße geäußert.

Die Hinweise betrafen im Wesentlichen die Zunahme des Verkehrs in den beiden Zufahrtsstraßen durch den geplanten Neubau von 26 Wohneinheiten und Bedenken, daß diese Verkehrszunahme dem Straßenzustand schaden könnte.

Hinweise, die bei der Fortschreibung der Planung zu beachten wären, wurden nicht geäußert.

9.4.2 Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 erfolgt mit Schreiben vom 21.06.2019.

Abägungsrelevante Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert:

- Landkreis Stendal
Bauordnungsamt/Kreisplanung
In der Begründung wird auf den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3/91 "Langer Weg" als benachbarte Planung hingewiesen.
Zur Bedarfsbegründung wird auf den in Neuaufstellung befindlichen Flächnutzungsplan der Hansestadt Stendal verwiesen.
In die Begründung werden zu den aufgeführten Anstrichen Ergänzungen vorgenommen.
Der Geschößbegriff nach BauO LSA sieht keine halben Geschosse vor, so daß ein Wohnhaus mit einem ausgebauten Dach ein zweigeschossiges Gebäude ist. Die Begründung wird ggf. ergänzt.
Die Vervielfältigungsgenehmigung wird auf der Planzeichnung ergänzt.
Die Hinweispflichten nach § 13a Abs. 3 BauGB werden beachtet.
Die aktuellen baugesetzlichen Grundlagen werden beachtet.
Bauordnungsamt - Untere Landesentwicklungsbehörde
Die oberste Landesentwicklungsbehörde ist beteiligt worden.
Umweltamt - Untere Wasserbehörde
Der ordnungsgemäße Nachweis der Versickerung wird durch den Verkehrs- und Erschließungsplaner erarbeitet und übergeben.
In der Versickerungsphase findet als Nebenfunktion auch eine zeitweiser Rückhalt des noch nicht versickernden Regenwassers statt.
Umweltamt - Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Der Hinweis auf eine ausreichende Straßenbreite für die Abfallentsorgung wird bei der Straßenplanung und der Herstellung der Planstraße A beachtet.
Umweltamt - Untere Immissionsschutzbehörde
Die oberste und auch die untere Raumordnungsbehörde teilten mit, daß die Planung nicht raumbedeutsam ist.
Zur Bewertung der Immissionen wurde der Pkt. 8 Immissionsschutz neu in die Begründung aufgenommen.
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Mit dem Hinweis auf das Vorhandensein eines archäologischen Denkmals im Teil B : Text, ist die Anstoßfunktion ausreichend gegeben.
Den Umgang mit Denkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz (DenkSchG LSA).
- Stadtwerke Stendal
Die Hinweise betreffen die Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und werden in diesem Planteil berücksichtigt.
Die Standort der Trafostation wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
- Stadt Stendal
Bauaufsichtsamt
Die Eindeutigkeit der Baugrenzen zur Lage der Verkehrsflächen ist gegeben.
Die Begründung wird ergänzt und der rechtswirksame Bebauungsplan "Langer Weg" berücksichtigt.
Mit dem Hinweis auf das Vorhandensein eines archäologischen Denkmals im Teil B : Text, ist die Anstoßfunktion gegeben.
Den Umgang mit Denkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz (DenkSchG LSA).
Örtliche Verkehrsbehörde
Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind in der Stellungnahmen keine beachtenswerten Hinweise geäußert.
Berücksichtigt werden die Hinweise bei der Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Planung der Erschließungsanlagen.
SG Straßenbau
Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind in der Stellungnahmen keine beachtenswerten Hinweise geäußert.
Berücksichtigt werden die Hinweise bei der Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Planung der Erschließungsanlagen.

Zusammengefaßt wurden folgende Änderungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen:

Planzeichnung Teil A:

1. Festsetzung einer Fläche Mülltonnenstandplatz
2. Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen /Trafostation)

Planzeichnung Teil B:

3. Die grünorderische Festsetzung II.1 wurde erweitert.
4. Im Pkt III.B wurden die Pflanzqualitäten geändert und weitere Baumarten aufgenommen.

10. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32/18 "Zum Sonnenblick, Stendal Nord" wurde am 03. 09. 2018 durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Offenlage des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zeitraum vom 03. 06. 2019 - 08. 07. 2019 statt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die öffentliche Belange wahrnehmen nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21. 06. 2019.

Grundlage für das Planaufstellungsverfahren bildet der § 13 b BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

11. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. 05. 2019 (BGBl. I S. 706,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 12. 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. 07. 2018 (GVBl. LSA S. 187) und
- das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 06. 2018 (GVBl. LSA S. 166)

12. Quellenverzeichnis

- eigene Erhebungen und Ortsbegehungen
- Bebauungskonzept der PUI GbR, Stendal, 2018
- Genehmigungsplanung zur Erschließung Wohngebiet "Zum Sonnenblick, Stendal - Nord"
Ingenieurbüro Hübner & Münder, Stendal, 08.08.2019
- Wassertechnische Berechnung für das Bauvorhaben "Zum Sonnenblick, Stendal - Nord"
Ingenieurbüro Hübner & Münder, Stendal, 2018