

# Bauleitplanung der Hansestadt Stendal

**Bebauungsplan Nr. 21/95**  
**„Vogelstraße / Priesterstraße“**  
**2. Änderung**  
gemäß. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

## Entwurf der Begründung



HANSESTADT  
**STENDAL**  
- Planungsamt -  
Stand 08/2019  
Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 Abs. 1 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	4
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.5	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Struktur, Nutzungsstruktur	5
2.6	Eigentumsverhältnisse	5
2.7	Verkehrerschließung/Stellplatzsituation	5
2.8	Baugrund, Altlastenverdachtsflächen und Bodenfunde	5
2.9	Vegetationsbestand	6
2.10	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	6
<b>3.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen/städtebauliches Konzept, generelle Ziele der Planung</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1	Allgemeines Wohngebiet	8
4.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	8
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.1	Straßenseitige Bauflächen	8
4.3.2	Gartenseitige Bauflächen	8
4.3.3	Gartenflächen	9
4.4	Äußere und Innere Erschließung	9
4.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans der 2. Änderung</b>	<b>10</b>
5.1	Auswirkungen der Planung bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
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	11
5.4	Auswirkungen der Planung auf den Verkehr	12
5.5	Kosten und Finanzierung	12
<b>6.</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>12</b>

## 1. Planungsanlass und Erfordernis

Das ca. 5.700 m<sup>2</sup> (0,57 ha) große Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Altstadt. Der zu überplanende Bereich umfasst die Grundstücke Priesterstraße Nr. 5 bis 11 sowie die angrenzenden Flurstücke 45, 46, 50 und 157 der Gemarkung Stendal, Flur 23.

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. Der Bebauungsplan Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ im förmlich festgelegten Sanierungssatzungsgebiet ist seit dem 14.06.2006 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen auf mehreren Grundstücken in der Breiten Straße (C&A) und Vogelstraße westlich des Binnhoff geschaffen. Die 1. Änderung ist am 25.01.2012 in Kraft getreten.

Die Eigentümer der Grundstück Priesterstraße Nr. 6 und Priesterstraße Nr. 13 haben jeweils unabhängig voneinander Anträge auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ bei der Hansestadt Stendal gestellt. Beide Grundstückseigentümer beabsichtigen auf Ihrem Grundstück private Stellplätze für die Mieter der Gebäude zu errichten, die auf den Flächen nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zulässig sind. Des Weiteren kann aus Sicht der Hansestadt Stendal auch auf die Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz verzichtet werden. Ersatz ist auf einer Fläche im B-Plan Nr. 11/91 „Uppstall“, 3. Änderung planungsrechtlich vorbereitet. *Zudem ist die Fläche nicht Bestandteil der Spielflächenentwicklung in der Hansestadt Stendal. Auf den vorhandenen Spielplatz im Bereich des August-Bebel-Parks wird vom Amt für technische Dienste verwiesen.*

Bei der neu hergestellten Priesterstraße im Jahr 2016 wurden die Zufahrtbereiche durch Bordabsenkungen zu der nordwestlichen Fläche des Flurstücks 46 bereits entsprechend berücksichtigt.

Um dem geplanten Vorhaben umsetzen zu können, ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Aufstellungsbeschluss, Abgrenzung des Plangebietes, Vorplanungen

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt-Stendal“, innerhalb des Denkmalbereiches und des archäologischen Flächendenkmals der Altstadt von Stendal. Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat am 09.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ beschlossen. Das Plangebiet innerhalb der Gemarkung Stendal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,57 ha der Flur 23 und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Grundstück Priesterstraße Nr. 5 bis 11, sowie der Flurstücke 46 und 50,
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 46 und 50, in geradliniger Verlängerung zum Flurstück 157 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 157,

- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 157 und der Grundstücke Priesterstraße Nr. 5 bis 10,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 36/1 im Bereich der öffentlichen Gemeinschaftsstellplatzanlage und die westliche Grenze des Grundstücks Priesterstraße 5 (Flurstück 32) bis zur Grenze des Flurstücks 151 (Priesterstraße).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf folgenden Vorplanungen:

Der Geltungsbereich der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stendal“. Inhaltlich ergeben sich für die Festsetzungen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans jedoch keine Auswirkungen.

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

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ wird unter Anwendung des § 13a 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 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dient der Bebauungsplan der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Flächen für Stellplätze sowie dem Wegfall der Fläche für den öffentlichen Spielplatz auf den Flurstücken 45 und 157.

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplangebiets liegt mit ca. 5.700 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> *zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO*. 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 (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eine allgemeine Pflicht zur Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht aus den oben genannten Gründen nicht. *Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Daher liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.*

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## **2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan „Stadt Stendal“ ist seit dem 03.11.1999 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entlang der Priesterstraße als Wohnbaufläche (W) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

## **2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ ist am 14.06.2006 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft keine Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung und ist somit nicht zu berücksichtigen.

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

Das ca. 0,57 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) DenkSchG LSA. Innerhalb des Quartiers befinden sich keine Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 2 (1) DenkSchG LSA.

Auf dem Grundstück Priesterstraße 13a, Flurstück 46 wurde der Anbau an das benachbarte Gebäude aus der Gründerzeit zur Schaffung von Freiflächen abgebrochen. Die vollständige Sanierung des benachbarten Gebäudes Priesterstraße Nr. 13 wurde in diesem Jahr im Wesentlichen bereits abgeschlossen. Die Einfriedung und die Errichtung der Stellplätze steht derzeit noch aus.

Die Priesterstraße im Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit Gebäuden mit 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise bebaut. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Die Flurstücke 45 und 157 der Flur 23, auf denen der öffentliche Kinderspielplatz nebst Zuwegung errichtet werden sollte, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stendal.

## **2.7 Verkehrserschließung/Stellplatzsituation**

Die Erschließung des Planungsgebiets für den Individualverkehr erfolgt über die Priesterstraße. Die geplanten privaten Stellplätze auf dem Grundstück Priesterstraße Nr. 6 werden über den Binnhoff und der auf den Flurstücken 218 und 215 errichteten öffentliche Gemeinschaftsstellplatzanlage erschlossen. Die Erschließungsachse Binnhoff sowie die öffentliche Gemeinschaftsstellplatzanlage wurden mit Städtebaufördermitteln hergestellt.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude verfügt über keine Toreinfahrt / Zufahrt, um Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Planungsrechtlich soll die Anlage von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken im Geltungsbereich der 2. Änderung ermöglicht werden und die Stellplatzsituation verbessert werden.

## **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 gebieten und außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sowie Hochwasserschutzed. Gewässer 1. und 2. Ordnung werden nicht berührt.

Die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf den privaten Freiflächen, *sofern möglich*.

#### Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. 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 der 2. Änderung.

## **2.9 Vegetationsbestand**

Die naturräumliche Ausstattung des Bebauungsplanbereichs der 2. 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 2. Änderung nicht vorhanden. Die vorhandenen Gartenflächen (Hausgarten mit Baumbestand) im Anschluss an die Bebauung sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Die drei zu erhaltenden Bäume (2 Walnuss, 1 Birke) im Geltungsbereich wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ übernommen.

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

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandenen Leitungen der Priesterstraße im Bestand gewährleistet werden. Eine Neubebauung von Grundstücken ist derzeit nicht absehbar.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für den Bestand ~~sind~~ *ist* durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum der Priesterstraße gesichert.

Die **Oberflächenentwässerung der vorgesehenen Stellplätze** soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Das Niederschlagswasser der Dachfläche, der straßenbegleitenden Bebauung, kann über den Regenwasserkanal der Priesterstraße abgeführt werden. Bei der Herstellung der Stellplätze soll eine Wasser versickernde Befestigung sowie Mulden (Priesterstraße Nr. 6) gewählt werden, damit das Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort versickern kann. *Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch Versickerung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde) darf gem. §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.*

Die **Stromversorgung** kann über die Priesterstraße gesichert 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 (Gasleitung) von der Priesterstraße erfolgen. Alternative Versorgungsmöglichkeiten mit regenerativen Energien (z. B. Pellets-Heizungen, Wärmepumpe oder solarthermische Anlagen) können im gesamten Geltungsbereich zum Einsatz kommen.

In der 2016 neu hergestellten Priesterstraße wurden die **Telekommunikationslinien** erneuert. 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 2013, Abschnitt 3, verwiesen und um Beachtung gebeten.

Die Müllentsorgung der Bestandsgebäude erfolgt über die jeweils zuständigen privaten Entsorgungsunternehmen auf Veranlassung des Landkreises Stendal. Eine rückwärtige Müllentsorgung ist nicht erforderlich.

### **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 Errichtung von Stellplätzen auf den Flurstücken 46, 45 und 50 der Flur 23.
- Herausnahme der Festsetzungen für die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche für einen Spielplatz für Kleinkinder. *Aufgrund der Lage und Größe fand die Fläche bei der Spielplatzentwicklung der Hansestadt Stendal keine Berücksichtigung.*
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Priesterstraße Nr. 6 (*Flurstück 34/1*) über die öffentliche Gemeinschaftsstellplatzanlage.
- Neufestsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch Ersatz der Festsetzung zur Wandhöhe durch eine maximal zulässige Traufhöhe.

### **4. Begründung der Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO)

Die Festsetzung WA wurde aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entspricht der Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken in der Priesterstraße. Entsprechend des vorgefundenen städtebaulichen Bestands wird die Priesterstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Wohnfunktion langfristig planungsrechtlich abzusichern und zu stärken.

Um ein ruhiges Wohnen in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zu stören, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen und wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan ebenfalls unverändert übernommen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind

zulässig, da sie bei den zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen keine weitere Beeinträchtigung für die Bewohner befürchten lassen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

##### **4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die bestehende geschlossene Bebauung entlang südlich der Priesterstraße entsprechend des vorgefundenen städtebaulichen Bestandes festgesetzt. Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

##### **4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Für die Höhe der baulichen Anlagen wurden die Festsetzungen zur Wandhöhe herausgenommen und durch Festsetzungen einer maximal zulässigen Traufhöhe ersetzt. Straßenseitig wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,00 m über dem Bezugspunkt des Gehweges der Priesterstraße festgesetzt. Dies ermöglicht bei einem eventuellen Abriss eine zeitgemäß Neubebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude.

Um eine Abstufung in den Blockinnenbereich zu erreichen wird in dem hofseitigen Baufeld gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.2 eine niedrigere Traufhöhe von max. 5,00 m in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

##### **4.3.1 Straßenseitige Bauflächen**

Die Festsetzung der Baulinie entlang der Grundstücke der Priesterstraße sichert den historisch begründeten städtebaulichen Verlauf der straßenseitigen Bebauung und wurde aus dem bestehenden Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen mit geringfügigen Erweiterungen die bestehende Tiefe der vorhandenen straßenseitigen Gebäude. Die Tiefe der mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche für die straßenseitigen Bebauung wird mit 10,00 m und 11,5 m grundstücksbezogen neu festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Um bei vorstehenden Gebäudeteilen wie Erkern, Loggien, Balkonen Treppenhäuser o. ä. mehr Flexibilität zu erreichen, sind hierfür bei Festsetzungen der der Baulinien durch die Festsetzung 3.1 entsprechende Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen, sofern städtebauliche und denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegen stehen. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

##### **4.3.2 Gartenseitige Bauflächen**

Eine weitere, rückwärtige zur straßenseitigen Bebauung sich anschließende überbaubare Fläche ist aus dem vorhandenen städtebaulichen Bestand abgeleitet. Innerhalb dieser Zone, mit der Grundfläche GR bezeichnet, befinden sich Seitenflügel, Nebengebäude und Hintergebäude, die entweder zu Wohnzwecken oder für das Wohnen ergänzende Funktionen übernehmen. Diese städtebaulichen Strukturen mit



ihren Hofbereichen sollen erhalten bleiben. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hat sich gezeigt, dass die Tiefe der Bebauungsmöglichkeiten bezogen auf die sehr großen Grundstücke im Ursprungsbebauungsplan als zu gering festgesetzt worden sind. Grundstücksbezogen wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Anpassungen der rückwärtigen Baugrenze vergrößert und die Bebaubarkeit innerhalb dieses Bereichs von 40% der Grundfläche auf 60 % erhöht.

Die rückwärtigen überbaubaren Flächen, zwischen den beiden hinteren Baugrenzen darf jedoch nur in einer Breite von maximal der Hälfte der Grundstücksbreite auf das jeweilige einzelne Grundstück bezogen bebaut werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die rückwärtige Bebauung untergeordnete Bedeutung behält und ungünstige Belichtungsverhältnisse nicht entstehen können. In Anlehnung an die straßenseitige Bebauung wird die maximal zulässige Traufhöhe begrenzt. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Seitenflügel niedriger errichtet werden, als das straßenseitige Vordergebäude.

#### **4.3.3 Gartenflächen**

Für die übrigen Grundstücksflächen werden bewusst keine überbaubaren Flächen festgesetzt, um für den Innenbereich eine ruhige grüne Gartenzone planungsrechtlich abzusichern. Die Hausgärten haben eine wichtige Erholungsfunktion für die Hausbewohner der Gebäude der Priesterstraße.

#### **4.4. Äußere und Innere Erschließung**

Im Vergleich zur Begründung im Ursprungsbebauungsplan wurde die Fahrtrichtung der Einbahnstraße gedreht. Die Fahrtrichtung der Priesterstraße verläuft jetzt in östlicher Richtung zum Ostwall. Am Ende der Priesterstraße ist nur ein Rechtsabbiegen auf den Ostwall (Landesstraße) möglich.

Die innere Erschließung verläuft von der Vogelstraße über den Binnhoff und der öffentlichen Gemeinschaftsstellplatzanlage rückwärtig zum Grundstück Priesterstraße 6 und 7.

#### **4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 und 4, § 12 und 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass im östlichen Blockinnenbereich eine große Gartenzone aus städtebaulichen Gründen bestehen bleibt, die nicht mit durch Wohnen in Bezug stehende Aktivitäten sowie durch Garagen und Stellplätze und dem damit verbundenen Kfz-Verkehr gestört wird.

In begrenzter Zahl sollen die Errichtung von Stellplätzen ermöglicht werden. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, die in der Planzeichnung durch die Festsetzung St/Ga gesondert gekennzeichnet sind. Die Anzahl der maximal möglichen Stellplätze/Garagen ist in der Planzeichnung durch eine Ziffer (z.B. St 2) angegeben.

Auf dem Flurstück 46 und einer angrenzenden Teilfläche ist eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt, auf der ein Teil des Stellplatzbedarfs des nordöstlich angrenzenden neu sanierten Wohngebäudes (Priesterstraße 13) gedeckt werden soll.

*Auf den südöstlich angrenzenden Flächen sind Stellplatzmöglichkeiten für die Eigentümer/Mieter der Grundstücke Petrikirchstraße 11 und Ostwall 25 und 26 geschaffen werden.*

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die der Baulückenschließung, nach einem eventuellen Abriss eines Gebäudes, dienen, sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ebenfalls aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, um hierdurch eine Zweckentfremdung dieser Bauflächen und eine Verfestigung von Baulücken zu verhindern.

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

Durch die unter der Ziffer 4.1 bis 4.5 aufgeführten textlichen Festsetzungen sollen die im Bebauungsplanentwurf der. 2. Änderung vorgesehenen *geringe* Eingriffe im Planungsgebiet minimiert bzw. ausgeglichen werden *im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes*.

Bei der Errichtung der Stellplätze auf dem Flurstück 46 sind keine Gartenflächen betroffen. Es handelt sich um eine bereits stark anthropogen in Anspruch genommene Fläche. Ein auf der Fläche stehender Anbau wurde im Jahr 2016 abgerissen.

Durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden und bei eventuellem Abgang durch Nachpflanzungen ersetzt werden.

In dem rückwärtigen Baugebiet WA im Anschluss an das straßenseitige Baufeld sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen so festgesetzt, dass auch unversiegelte Flächen bestehen bleiben können. So ist eine Bebauung der Flächen nur zu maximal 60 % zulässig.

Damit eine unkontrollierte Ausweitung der Stellplätze nicht möglich ist, wird die Fläche durch entsprechende Umgrenzung gemäß 15.3 der PlanZV festgesetzt, bzw. von der Anzahl der Stellplätze begrenzt.

Die vorhandene Vegetation ist bei Abgang in der Weise zu ersetzen, dass der Eindruck einer privaten Grünfläche/Gartenfläche bestehen bleibt. Vorhandener Baumbestand soll erhalten bleiben bzw. nach Maßgabe der Baumschutzsatzung mit Arten der Artenliste A ersetzt werden. *Die Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29 Februar erfolgen, somit wird ein Verstoß gegen die Verbote nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.* 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 der 2. Änderung**

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

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird das Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum geringfügig erweitert. Eventuell negative Einflüsse auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, vor allem in Hinsicht auf Lärmbelastungen durch die Nutzung der privaten Stellplätze ergeben sich nicht. *Die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen bzw. Planzeichen für die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen werden nur für die Mieter der angrenzenden Gebäude*

*genutzt. Stellplätze und Garagen sollen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf geschaffen werden ( § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO). Die auf dem Grundstück Priesterstraße 6 festgesetzte Fläche für die Errichtung von Stellplätzen soll ebenfalls nur für die Mieter des Objektes errichtet werden. Eine Lärmprognose ist bei dem geringen Umfang der Stellplätze ist nicht erforderlich. Für die Errichtung dieser Stellplatzanlage ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.*

## **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 2. 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 Priesterstraße, dass sich eventuelle Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Gesamtstruktur des Quartiers einfügen müssen. Eine geringfügige Ausnutzung der überbaubaren Flächen wird jedoch angestrebt. 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 im Vergleich zum derzeitigen Bestand folgende geringfügige Eingriffe:

- Teilversiegelung des rückwärtigen Grundstücks der Priesterstraße Nr. 6 für die Errichtung von Stellplätzen. Ein Großteil der Flächen wurde bereits vor Jahren gepflastert.
- Bauungsmöglichkeiten in geringen Umfang auf den privaten Grundstücksflächen durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche je nach Bedarf.
- Errichtung der Stellplätze, nebst Einfriedung auf dem Flurstück 45 und Teilfläche Flurstück 46. Da es sich hier um ehemals bebaute Bereiche handelt, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu rechnen.
- Errichtung von Stellplätzen in begrenzter Anzahl auf einzelnen Grundstücken.

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

Durch die geringfügige Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze ergeben sich nur geringe negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, da die Fläche vormals mit Gebäuden bebaut war (z. B. Priesterstraße 8).

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

Die Ausgleichspflanzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Geltungsbereich der 2. Änderung zu realisieren, da die Gartenflächen eine ausreichende Größe aufweisen und Pflanzmaßnahmen vorgenommen werden können.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt und die überbaubare Grundfläche 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 2. Änderung des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr. Die *Um-, Neugestaltung der Priesterstraße* wurde bereits im Jahr 2016 fertiggestellt.

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

Aus dem Verfahren der 2. Änderung heraus, ergeben sich direkt keine Kosten. Die beiden Flurstücke 45 und 157 der Flur 23 sollen an die Eigentümer *der angrenzenden Flächen (Priesterstraße 11 und 13, Ostwall 25 und 26)* veräußert werden.

#### **6. Flächenübersicht**

Planungsgebiet / Geltungsbereich	ca.	5.700 m <sup>2</sup>	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	5.700 m <sup>2</sup>	100,00 %
Davon			
überbaubare Fläche straßenseitig	ca.	885 m <sup>2</sup>	15,52 %
Überbaubare Fläche hofseitig	ca.	1.190 m <sup>2</sup>	20,89 %
Nicht überbaubare Fläche	ca.	3.625 m <sup>2</sup>	63,59 %

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans hat im Zeitraum vom 23.08.2018 bis einschließlich 24.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Abwägung der zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Mit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ am tritt die Satzung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 21/95 „Vogelstraße / Priesterstraße“ für den überarbeiteten Bereich außer Kraft.

Hansestadt Stendal, August 2019  
Planungsamt

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister