

BEBAUUNGSPLAN Nr. 41/99 "ALBRECHT DER BÄR - 2. ÄNDERUNG"

HANSESTADT STENDAL



Quelle: © 2019 Digitalglobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Kartendaten

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	01.04.2019
Offenlagebeschluss	13.05.2019
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	Schreiben vom 12.06.2019
Planoffenlage	13.06.2019 - 18.07.2019
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	02.12.2019

Satzungsbeschluss

	Deckblatt	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	03
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	04
4.3	Eigentumsverhältnisse	04
5.	Planinhalt	04
5.1	Städtebauliches Konzept	04
5.2	Art der baulichen Nutzung	04
5.3	Maß der baulichen Nutzung	04
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	05
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	05
5.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	05
5.6.1	Bestandsbewertung	05
5.6.2	Kompensationsmaßnahmen	05
5.6.3	Auswirkungen auf die Umwelt	06
6.	Ver- und Entsorgung	06
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	06
8.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	07
8.1	Flächenbilanz	07
8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	07
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	07
8.3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	07
8.3.2	Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	07
8.3.3	Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	07
9.	Verfahren	07
10.	Rechtsgrundlagen	08
11.	Quellenverzeichnis	08

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
 - 1.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine nicht überbaubare Fläche für die Nutzung Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung fest.

Auf der Grundlage neuer Vorschriften zu Sicherheit der hier ansässigen Behörden (Amtsgericht und Grundbuchamt) ist es erforderlich ein kontrolliertes Betreten der Gebäude sicherzustellen. Die jetzige beengte Eingangssituation zum Amtsgericht erfüllt diese Voraussetzungen nicht, so daß der Neubau eines gemeinsamen Eingangsbauwerkes erforderlich wird.

Dem steht die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" entgegen, der hier eine nicht überbaubare Fläche für Gemeinbedarf ausweist.
 - 1.2 Erforderlichkeit

Damit die Errichtung des neuen Eingangsgebäudes im Bereich planungsrechtlich zulässig wird, muß der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden und eine Baufläche in der erforderlichen Größe auf der aktuell nicht überbaubaren Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Der Umsetzung des Neubauvorhabens erfordert die nachfolgenden Planänderungen:

 - Schaffung einer neuen Baufläche durch die Festsetzung eines Baufensters, welches durch eine Baugrenze festgesetzt wird
 - Festsetzung eines Pflanzgebotes für einen Baum als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf der Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Ausgangsplanes

Der Umfang der erforderlichen Planänderungen erfordert die Durchführung eines Planänderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" Wegen des geringen Änderungsumfanges, der die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird das Änderungsverfahren unter Anwendung des § 13 BauGB durchgeführt.
2. Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.1.1 Landesplanung

Für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär - 2. Änderung" sind im Landesentwicklungsplan 2010 keine beachtenswerten Vorgaben enthalten.
 - 2.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.02.2005, enthält für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär - 2. Änderung" keine beachtenswerten Vorgaben.
 - 2.2 Planungen der Hansestadt Stendal
 - 2.2.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 03.11.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal wird der gesamte ehemalige Kasernenbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär - 2. Änderung" kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Hansestadt Stendal führt derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes durch. Die Bauflächenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt.
 - 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" ist am 31. 03. 2014 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens soll direkt angrenzend an zwei Bestandsgebäude ein neues Baufenster festgesetzt werden.

Im Norden, Osten und Süden verläuft die Baugrenze direkt an den angrenzenden Fassaden der Bestandsgebäude. Die westliche Baugrenze orientiert sich an der westlichen Vorderfassade des Anbaus des nördlichen Bestandsgebäudes (Grundbuchamt).

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der als Behördenzentrums bezeichneten früheren Kasernenfläche der Hansestadt Stendal nördlich der Scharnhorststraße.

Es ist eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär".

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des in der Flur 2 von Stendal gelegenen Flurstückes 89/13.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 168 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die westliche Gebäudeaußenkante des Verbindungsbaus zwischen dem Grundbuchamt (HNr. 40a) und dem Amtsgericht (HNr. 40).
- im Süden durch die nördliche Gebäudeaußenkante des Amtsgerichtes (HNr. 40),
- im Westen durch eine parallel zur östlichen Plangebietsgrenze im Abstand von 10,6 m verlaufende Linie, die auf die Vorderkante des Anbaus des Grundbuchamtes trifft und
- im Norden durch die südliche Gebäudeaußenkante des Grundbuchamtes mit Anbau (HNr. 40a).

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Der Bereich der 2. Änderung ist eine gärtnerisch gepflegte Fläche mit Scherrasen.

4.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 89/13 befindet sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Albrecht der Bär" ist der Geltungsbereich als nicht überbaubare Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Sicherheitstechnische Anforderungen an den Zugang und die Zugangskontrolle zum Gerichtsgebäude und zum Grundbuchamt erfordern die Errichtung eines neuen Eingangsgebäudes. Für dessen Errichtung ist eine zusätzliche bebaubare Fläche festzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Gebäudeneubau sicherzustellen. Dazu ist der rechtskräftige Bebauungsplan durch eine 2. Änderung an das Planungsziel anzupassen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Albrecht der Bär" ist wie der Ursprungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß für die bauliche Nutzung wurden die Grundflächenzahl und die Höhe des Gebäudes festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 stellt eine Ausnahmen dar und ist gemäß BauNVO ohne Begründung nicht zulässig.

Für diese Ausnahme gibt es folgende Gründe:

- im Verfahren der 2. Änderung wurde der Geltungsbereich so gewählt, daß er nur die Flächen einbezieht, die tatsächlich für eine Bebauung vorgesehen sind
- in Bezug auf die gesamte Baufläche GB 2 des Ursprungslands würde diese bauliche Erweiterung die Festsetzung der GRZ von 0,8 insgesamt nicht überschreiten
- Die Größe des Änderungsbereiches von ca. 168 m² ist als geringfügig einzuschätzen

Der im Geltungsbereich geplante Baukörper wurde mit einer Geschossigkeit von

einem Geschoß festgesetzt.

Er stellt einen Verbindungs- und Funktionsbau dar, der sich den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden unterordnen soll. Gleichzeitig soll ein Bezug auf einen vorhandenen neuzeitlichen Anbau hergestellt werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine bebaubare Fläche festgesetzt. Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen (Planzeichen 3.5 der Anlage zur PlanZV) bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann das geplante Eingangsgelände errichtet werden.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Als Gebäudehöhe wurde ein Geschoß festgesetzt. Die Gebäudehöhe soll sich an einem vorhandenen neuzeitlichen Anbau orientieren.

5.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.6.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Das Plangebiet bietet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist gärtnerisch gepflegte Fläche mit Scherrasen. Geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Der Boden kann seine natürlichen Funktionen weitestgehend wahrnehmen. Einschränkungen erfolgen durch die dauerhafte gärtnerische Pflege ein. Durch die Wegnahme des Mähgutes ist die Ausbildung eines natürlichen Bodenaufbaus eingeschränkt.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

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 Sach- und Kulturgüter

Sachgüter

Sachgüter sind nicht vorhanden.

Kulturgüter

Es sind keine Kulturgüter vorhanden.

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist wahrscheinlich.

Innerhalb des Plangebietes des Ursprungsplanes liegt das Bodendenkmal Stendal, Fundstelle 11: Brandgräberfeld der Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit).

Eine Betroffenheit des Plangebietes ist potenziell vorhanden.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche Denkmalensembles der ehemalige Kasernenanlage „Albrecht der Bär“.

Schutzgebiete

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

5.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB.

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt ist und hat eine Größe von ca. 168 m².

In die 2. Änderung wurde trotz der gesetzlichen Möglichkeit, darauf zu verzichten, die Festsetzung aufgenommen, daß je 100 m² versiegelte Fläche ein Laubbaum zu pflanzen ist.

5.6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Mit der geplanten Bebauung entfallen die Lebens- und Aufenthaltsbedingungen für Tiere.

Schutzgut Pflanzen

Die Lebensräume für Pflanzen entfallen durch die Bebauung vollständig.

Schutzgut Boden

Auf der Fläche des neuen Baukörpers verliert der Boden vollständig seine natürliche Funktion. Möglicherweise aufgefundene Munitionsfunde werden sachgerecht entsorgt.

Schutzgut Wasser

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

Es wurde festgesetzt, daß das Niederschlagswasser von Dachflächen ins öffentliche Netz abgeführt werden kann.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter

Sachgüter sind nicht betroffen.

Kulturgüter

Falls Bodendenkmale gefunden werden, ist mit diesem gemäß dem Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt zu verfahren.

Der Umgebungsschutz der Baudenkmale innerhalb des Denkmalensembles "Albrecht der Bär" ist zu beachten.

Schutzgebiete

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

Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Kulturgüter betroffen.

Durch die Überbauung des Plangebietes 2. Änderung sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden in großem Umfang betroffen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das Abwasserentsorgungsnetz der Hansestadt Stendal. Eine Versickerung im Plangebiet ist bedingt durch die vollständige Überbauung nicht möglich.

Bei archäologischen Funden während der Bauarbeiten sind diese entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu behandeln und für deren Bergung, Dokumentation und Erhalt Sorge zu tragen.

6. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Plangebietsflächen erfolgt über die bestehenden Netze am Standort Behördenzentrum "Albrecht der Bär".

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmalpflege

Die ehemalige Kaserne "Albrecht der Bär" ist in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmal eingetragen.

Eine Anmerkung dazu wurde in die Planzeichnung Teil B: Text unter dem Pkt. II Hinweise aufgenommen.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet 2. Änderung liegt im Bereich des Bodendenkmal Stendal,

Fundstelle 11: Brandgräberfeld der Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit).
Eine Anmerkung dazu wurde in die Planzeichnung Teil B: Text unter dem Pkt. II
Hinweise aufgenommen.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

Die Hansestadt Stendal hat entschieden, die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch
zuführen.

Die dafür geltenden gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, da die Grundzüge
der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der 2. Änderung nicht berührt
werden.

Das im Änderungsbereich geplante Vorhaben - Errichtung eines Gebäudeanbaus - ist
kein Vorhaben, für welches eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-
verträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7
Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische
Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beein-
trächtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß bei der Planung Pflichten zur Vermeidung
oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1
BlmSchG zu beachten sind.

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 168 m².

Die gesamte Plangebietsfläche ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0.

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für die Hansestadt Stendal entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens mit
Ausnahme der Planungskosten keine weiteren Kosten.

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

8.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Auf der Grundlage des § 13 BauGB, der in diesem Planverfahren zur Anwendung
kommen, könnte nach § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung der
Öffentlichkeit verzichtet werden. Die Hansestadt Stendal hat entschieden, davon
Gebrauch zu machen.

8.3.2 Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entfällt bei der Verfahrensdurchführung nach
§ 13 BauGB.

8.3.3 Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und
§ 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nach-
bargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach
§ 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.06.2019.

Hinweise des Landkreises Stendal vom 19.08.2019 zur Eindeutigkeit der Darstellung
von Baugrenzen, zu Streichen eines Verweises auf § 8 Abs. 4 BauGB, zur Erläute-
rung der festgesetzten Geschossigkeit und zum Vorhandensein eines Kampfmittelver-
dachts wurden in die Planung aufgenommen.

Hinweise der Stadt Stendal vom 12.07.2019 zur Eindeutigkeit der Darstellung von
Baugrenzen, zur konkreten Benennung des Denkmals und zur Höhenfestsetzung des
Vorhabens wurden in die Planung aufgenommen.

Nicht übernommen in die gesetzlichen Grundlagen wurde das Denkmalschutzgesetz
LSA, da es sich nicht um eine planungsrechtliche Grundlage handelt.

9. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans
Nr. 41/99 "Albrecht der Bär, 2. Änderung" wurde am 01.04.2019 durch den Stadtrat
der Hansestadt Stendal gefasst.

Grundlage für das Planänderungsverfahren bildet der § 13 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.

10. Rechtsgrundlagen

- 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),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
- die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (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 17.06.2014 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)

11. Quellenverzeichnis

- Angaben des Vorhabenträgers zum Bauvorhaben
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär"