



	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	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
4.4	Umgebung des Plangebietes	04
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
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	07
5.6.3	Gemeinschaftsstellplätze	07
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
5.7.1	Bestandsbewertung	07
5.7.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	08
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	08
5.7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	09
6.	Ver- und Entsorgung	09
6.1	Löschwasserbereitstellung	09
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
8.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	10
8.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB	10
8.2	Flächenbilanz	10
8.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	10
8.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	10
8.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	10
8.4.2	Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	10
8.4.3	Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	11
8.4.4	2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
9.	Verfahren	11
10.	Rechtsgrundlagen	11
11.	Quellenverzeichnis	11

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
  - 1.1 Veranlassung

In der Hansestadt Stendal soll zusätzliches Bauland in attraktiver Lage geschaffen werden, welches für sich für die Errichtung von Stadtvillen eignet. Der Bedarf dafür ist vorhanden.

Durch die Nachnutzung eines Betriebsgeländes, welches aufgegeben wird, kann in zentrumsnaher Lage inmitten eines bisher von Mischnutzung geprägten Bereiches neuer Wohnraum bereitgestellt werden.

Nachnutzung von städtebaulichen Brachflächen und bauliche Verdichtung stellen Ziele der Stadtentwicklung in Stendal dar.
  - 1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen 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 neuer Wohnbauflächen soll die zur Erschließung erforderliche öffentliche Straße festgesetzt werden.

Die Durchführung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Das Planverfahren erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für dessen Anwendung.
- 2 Übergeordnete Planungen
  - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.1.1 Landesplanung

Für das Planverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" sind 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).

Diesem Ziel wird mit der Planung für den Punkt Wohnstandorte entsprochen.
    - 2.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.02.2005, enthält für das Planverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" sind für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festgelegt.
  - 2.2 Planungen der Hansestadt Stendal
    - 2.2.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 03.11.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan stellt die Hansestadt Stendal die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan könnte auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2, Pkt. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" angepaßt werden.

Da die Hansestadt Stendal zur Zeit eine Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes durchführt, der die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche darstellt, ist eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes gegeben.

Die geplanten 30 Wohneinheiten werden bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 04.02.2019 wurde die Planung der 30 WE aus raumordnerischer Sicht befürwortet (siehe Abwägung, lfd. Nr. 2).
    - 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" liegt außerhalb von Gebieten, für die bereits verbindliche Bauleitplanungen bearbeitet werden oder rechtskräftig sind.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür liegen vor (siehe Pkt. 8.1.).

Der Geltungsbereich umfaßt derzeit eine rein gewerblich genutzte Betriebsfläche

des Vorhabenträgers. Er plant, diesen Betriebssitz zu verlagern und die damit freierwerdende Fläche der Wohnbaunutzung gemäß dieser Planung zuzuführen, die der Umgebungsnutzung besser entspricht. Es handelt sich um eine Nachnutzung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen zu einer Nutzung für Wohnzwecke.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des historischen Stadtkerns der Hansestadt Stendal nördlich der Arnimer Straße an der Straße Hinter der Mühle.

Östlich befinden sich Brachflächen ohne erkennbare Nutzungen.

Südlich grenzen zur Wohnzwecken genutzte Grundstücke mit ein- und zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise an das Plangebiet. Teilweise liegen hier die Hausgartenbereiche dieser Wohngrundstücke, die von der Arnimer Straße aus verkehrlich erschlossen sind.

Nördlich und westlich angrenzend befinden sich Büro- und Werkstattgebäude der Stadtwerke Stendal.

Von der Straße Hinter der Mühle führt in Richtung Osten ein Betonplattenweg zu den Plangebietsflächen.

#### 3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,61 ha.

Es liegt in der Gemarkung Stendal und umfaßt die Flurstücke Flur 5: 148 (früher 4/1-teilweise), 4/5, 5/2-teilweise, 5/5 und 20/2.

Es wird begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Flur 5, Flurstück 4/4,

im Osten durch die westliche Grenze der Flur 5, Flurstück 5/3,

im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flur 5, Flurstücke 15, 16, 17, 19, 121/22, 21, 26 und 27/1

im Westen durch die östlichen Grenzen der Flur 5, Flurstück 148, 32/1 und 120.

### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

#### 4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet diente der Baufirma des Vorhabenträgers als Werkstatt, Lager und Geräteabstellplatz.

Im südlichen Randbereich verläuft eine Betonplattenfahrweg, der als Zufahrt zu dem Betriebssitz der Baufirma diente und weitere Grundstücke östlich des Plangebietes erschließt. Der Betonplattenweg hat eine direkte westliche Anbindung an die Straße Hinter der Mühle.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von etwa 6 m bis 8 m hohen Werkstatt- und Lagergebäuden begrenzt.

#### 4.2 Altlasten

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 00995 "ehemalige Wasser- und Abwassergesellschaft". In den Teil B: Text der Planzeichnung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Bei den bereits erfolgten Baugrunduntersuchungen wurden keine Altlasten festgestellt.

Lt. Stellungnahme des Ordnungsamtes des Landkreises Stendal liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und ist damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte eine Überprüfung zur Kampfmittelfreiheit erfolgen.

#### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 148, 4/5 und 5/5 sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 20/2 und 5/2 sind Eigentum einer Eigentümergemeinschaft, die sich aus dem Vorhabenträger, zwei weiteren Privateigentümern und einer Körperschaft des öffentlichen Rechtes (Wasserverband Stendal) zu gleichen Teilen zusammensetzt. Das Gemeinschaftseigentum umfaßt die im und außerhalb des Plangebietes im Bestand vorhandenen Verkehrserschließungsflächen.

Es wird vorbereitet, daß der Vorhabenträger alleiniger Eigentümer der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird.

Vorhabenträger ist die H+Z Baugesellschaft mbH mit Sitz in der Arnimer Straße 14 a in der Hansestadt Stendal.

#### 4.4 Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes weist folgende Nutzungen auf:

- im Osten und Süden grenzen Wohnbereiche an das Plangebiet
- im Westen befindet sich eine Seniorenwohn- und Pflegeanlage

- im Westen und Norden grenzt eine Verwaltungsstandort der Stadtwerke Stendal mit Lagerhallen an

Die Verwaltungs- und Betriebsstätte der Stadtwerke ist von seinem Charakter und seiner Nutzungsspezifität den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben zuzuordnen.

Das südwestliche Nachbargebäude wird ausschließlich als Bürogebäude genutzt. Das nördliche Lagergebäude hat seine Zugänge und Zufahrten an der dem Plangebiet abgewandten Seite, so daß es selbst als mögliche Lärmschutzeinrichtung wirkt. Aus der westlich gelegenen Seniorenwohn- und pflegeeinrichtung und den nördlich angrenzenden Wohnbereichen der Verwaltungs- und Betriebsstätte der Stadtwerke Stendal, sind keine Hinweise auf störenden Emissionen bekannt.

Am Betriebsstandort der Stadtwerke Stendal, Hinter der Mühle 1, arbeiten 38 Angestellte. Der Parkbereich, auf dem auch die Mitarbeiter ihre Privatfahrzeuge abstellen können, hat 15 Stellplätze und ist durchschnittlich zu 70 % ausgelastet. Der Parkplatz für Betriebsfahrzeuge hat 21 Stellplätze.

Für die Sicherstellung der Versorgungsaufgaben verfügen die Stadtwerke am Betriebsstandort über 23 Dienstfahrzeuge.

Die Hauptarbeitszeit liegt Montag bis Freitag zwischen 06.00 und 16.00 Uhr.

Die Bereitschaftsdienste für Havarien außerhalb der Hauptarbeitszeit haben ihr Einsatzfahrzeug in Wohnortnähe abgestellt, so daß eine Anfahrt zur Betriebsstätte nur im Bedarfsfall für Materialabholungen bzw. zur Abholung von Spezialmeßgeräten erforderlich ist.

Emissionskonflikte bezogen auf das Plangebiet sind nicht zu prognostizieren.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

In der Hansestadt Stendal besteht ein Bedarf an innerstädtischen und gut ausgestatteten Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen. Dazu sollen vorhandene Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale genutzt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt Flächen, dessen gewerbliche Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben wird und eine Umnutzung zu Wohnzwecken planerisch vorbereitet werden kann.

Im Plangebiet werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, Stadtvillen mit Eigentumswohnungen zu errichten.

Eine neu zu bauende Anliegerstraße, die von der Straße Hinter der Mühle in Richtung Osten abzweigt, dient der Erschließung der Wohnbauflächen.

Vom Westen in Richtung Osten wurde eine unterschiedliche Geschossigkeit der Bebauung festgesetzt. Die Baufläche WA 1 setzt 4 Geschosse fest, auf der Baufläche WA 2 sind 3 Geschosse zulässig.

Der Bereich Arnimer Straße/An der Mühle ist mit drei- und viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus der Zeit um 1900 bebaut, die eine Gebäudehöhe von ca. 14 bis 16 m aufweisen.

Die Pflegeeinrichtung für Senioren westlich der Straße Hinter der Mühle ist zweigeschossig mit Satteldach.

Die östlich der Straße Hinter der Mühle neu errichteten Stadtvillen haben drei Vollgeschosse auf.

Auf dem nördlich des Plangebietes von den Stadtwerken genutzte Grundstück steht in direkter Nachbarschaft ein dreigeschossiges Bürogebäude mit einem Satteldach, was eine Gebäudehöhe von etwas 12 m hat.

Die östlich des Plangebietes vorhandene Dreigeschossigkeit und die festgesetzte Dreigeschossigkeit auf der Baufläche WA 2 sowie die Umgebungsbebauung rechtfertigen die geplante 4-Geschossigkeit insbesondere in Bezug auf die Höhe das o.g. Nachbargebäudes, da beide kaum voneinander abweichen. Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein.

Die Höhe der Bebauung an der Arnimer Straße wird unterschritten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.

In der Verbindung mit den bereits errichteten Stadtvillen an der Straße Hinter der Mühle entsteht am Standort ein positiv zu bewertendes Beispiel einer sinnvollen Nachnutzung von gewerblichen Brachflächen, die vorhandene Baulandreserven innerhalb der Stadt erschließt. Dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Stendal kann entsprochen werden.

Im Geltungsbereich sollen 30 Wohnungen, verteilt auf vier Stadtvillen errichtet werden.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.

- Diese Festsetzung stellt das allgemeine Nutzungsziel dar.

Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handelsbetriebe) zulässig. Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

- Um die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) sicherzustellen, ist auch die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 BauNVO zu regeln.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

- Die nicht zulässigen ausnahmsweisen Nutzungen sind in der Regel verkehrserzeugend durch die An- und Abfahrt von Personal und Kunden und mit dem Wohncharakter im Plangebiet nicht vereinbar. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und können sich daher nicht der Hauptnutzung Wohnen im Plangebiet unterordnen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Umgebung des Plangebietes beachtet und eine Höhen von 3 (WA 2) von 4 Geschossen (WA 1) festgesetzt.

Dabei stellt die für die Baufläche WA 1 festgesetzten vier Vollgeschosse das Höchstmaß dar. Das vierte Vollgeschos soll an drei Fassadenseiten um ca. 1,0 m zurückspringen. Die sich dadurch ergebende Geschoßfläche für das 4. Geschoß ist größer als die zulässige Zweidrittelfläche nach § 87 Abs. 2 BauO LSA.

Der § 87 Abs. 2 BauO LSA findet innerhalb der Baufläche WA 1 keine Anwendung und die Anwendung der Zweidrittelregelung ausgeschlossen.

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

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufenster wurde der Bauform der Häuser angepaßt. Sie liegen etwa 0,3 m vor den Gebäudeaußenfassaden. Es bestand keine Notwendigkeit, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, die eine Festsetzung von Baulinien erforderlich gemacht hätte.

### 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wurde in der Planzeichnung die Oberkante Planstraße festgesetzt (OKP).

### 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 "Hinter der Mühle" wird ein Verkehrsaufkommen von weniger als 400 Kfz/h aufweisen und nicht für den ÖPNV genutzt werden.

Die Fahrbahn soll eine Breite von 5,0 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 2,5 m.

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

Der Straßenquerschnitt ist im Bild 1 dargestellt.

#### Regenwasserableitung

In einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal wurde festgelegt, daß die Regenwasserableitung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ein Oberflächengewässer (Ollendorfscher Graben, Uchte) eingeleitet werden kann.

Dazu wird eine bestehende Rohrleitung, welche bisher die Regenwasserableitung der Baubetriebsfläche sichergestellt hat, geringfügig umgebaut.

In gleicher Weise soll auch eine teilweise Ableitung des Regenwassers von Dächern und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken erfolgen. Eine Einleitungsgenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal liegt vor. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Rohrleitung.

Das nicht über die Rohrleitung ableitbare Regenwasser fließt in Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück.

Weitere Angaben sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Verkehrsfunktion

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der Bauflächen im Plangebiet. Darüber hinaus werden weitere, östlich des Plangebietes liegende Grundstücke verschiedener Eigentumsformen erschlossen. Außerhalb des Plangebietes bleibt die bisher vorhandene ortsübliche Erschließung der östlich liegenden Grundstücke bestehen. Die ggf. zusätzlich erforderliche Beschilderung im östlichen Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße (z.B. Durchfahrtsverbot, außer Anlieger) ist von der unteren Verkehrsbehörde der Stadt Stendal festzulegen.

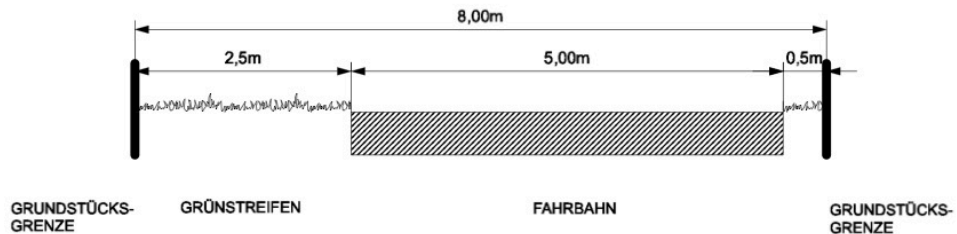


Bild 1: Strassenquerschnitt

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vier Wohngebäude der Baufläche WA 1 und WA 2 werden über eine Privatstraße erschlossen. Sie ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung private Erschließungsstraße festgesetzt und soll vorrangig Ver- und Entsorgungsfunktionen übernehmen.

Die private Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße auszuführen, damit ein Begegnungsverkehr ausgeschlossen ist. Die Art der Beschilderung ist von der Stadt Stendal festzulegen.

5.6.3 Gemeinschaftsstellplätze

Den vier Wohngebäuden sind Gemeinschaftsanlagen (GSt) für Stellplätze und Carportanlagen zugeordnet. Die Lage der Stellplatz/Carportanlage ist mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV abgegrenzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.7.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Bedingt durch seine innerstädtische Lage und eine weitestgehende Nutzung des Plangebietes für gewerbliche Zwecke bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Die übrigen Flächen wurden zum Lagern von Baumaterial und Massenbaustoffen genutzt und weisen eine randliche ruderalen Vegetation auf.

Schutzgut Boden

Im Bestand sind die Flächen des Plangebietes zu etwa 80 % versiegelt. Diese Versiegelung wird durch Gebäude und Lagerflächen verursacht.

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

Durch die Mischung der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung ist das

Landschaftsbild beeinträchtigt.

Sachgüter

Im Plangebiet sind Sachgüter in Form von gewerblichen Gebäuden und versiegelten Lager- und Verkehrsflächen vorhanden.

Kulturgüter

Es gibt keine Kulturgüter im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 der Planung auf Natur und Landschaft

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

Die Umsetzung der Planungszielstellungen bedingt hauptsächlich eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Durch den Abbruch der gewerblichen Anlagen als bauvorbereitende Maßnahme im Plangebiet werden 0,40 ha Flächen entsiegelt.

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

Der Neuversiegelungsumfang beträgt unter Ansatz der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf den Wohnbauflächen 0,20 ha.

Die Versiegelung durch die Erschließungsanlagen liegt bei etwa 80 %, so daß die Versiegelung durch Verkehrsanlagen 0,08 ha beträgt.

Die Neuversiegelung durch die Umsetzung der Planung beträgt damit etwa 0,28 ha. Die zu entsiegelnden Flächen im Plangebiet haben eine Größe von 0,40 ha, so daß sich insgesamt eine positive Bilanz von 0,12 ha ergibt.

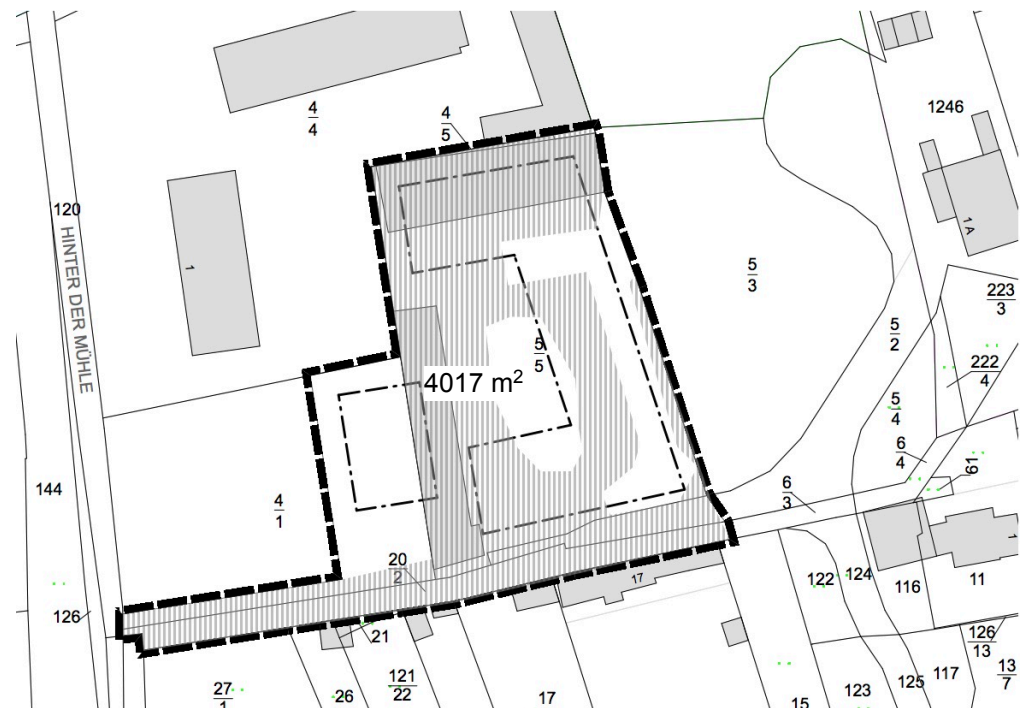


Bild 2: Bestand der Versiegelungsflächen

5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30/16 "Hinter der Mühle" erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren können nur Bebauungspläne aufgestellt werden, wenn gesetzlich festgelegte Grenzwerte der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten werden. Mit der ermittelten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist das Planverfahren dem § 13 a Abs. 1 Punkt 1 zuzuordnen, da der ermittelte Wert unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² liegt. Bei der Fallzuordnung zu § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gelten Eingriffe, die



mit der Änderung des 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).

Innerhalb der Baufläche WA 2 wurde die Pflanzung von drei Laubbäumen festgesetzt.

#### 5.7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

##### Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

##### Schutzgut Tiere

Innerhalb der Plangebietsflächen sind durch die bestehende gewerbliche Nutzung keine Aufenthaltsräume für Tiere vorhanden.

##### Schutzgut Pflanzen

Innerhalb der Plangebietsflächen befinden sich nur östlich ruderale Randbereiche.

##### Schutzgut Boden

Es werden Flächen in einer Größenordnung von 0,4 ha entsiegelt. Durch die Umsetzung der Planung verringert sich die Versiegelung insgesamt um 0,12 ha.

##### Schutzgut Wasser

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

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bisher gewerblich genutzte Fläche handelt, die zu Wohnzwecken nachgenutzt werden soll, sind bereits grundstücksbezogene Regenwasserableitungsbedingungen vorhanden. Die Regenwasserableitung erfolgt über eine bestehende Rohrleitung weiterhin in den Ollendorfschen Graben.

##### Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

##### 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 Plangebietes vorhandenen gewerblichen Gebäude und Anlagen werden abgerissen.

##### Kulturgüter

Kulturgüter sind im Geltungsbereich des vBP nicht vorhanden.

##### Schutzgebiete

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

##### Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung ist das Schutzgut Sachgüter betroffen.

Das Schutzgut Boden wird sich positiv entwickeln. Die Gesamtversiegelung wird reduziert. Damit erhöht sich auch die Grundwasserneubildungsrate.

Da die gewerbliche Nutzung der Plangebietsflächen aufgegeben wird, erfolgt der Abriß der im Bestand vorhandenen Sachgüter in Form von Gebäuden und Lagerflächen.

Eine Weiternutzung der baulichen Anlagen für die geplante Nutzung ist nicht möglich.

Die gewerbliche Nutzung wird zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben.

Ein möglicher Konflikt zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen auch in der Umgebung des Plangebietes wird beseitigt.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Plangebietsflächen erfolgt über in die Straße Hinter der Mühle liegende Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt im Geltungsbereich über private Straßenflächen, die geeignet sind, von einem Müllfahrzeug befahren zu werden.

#### 6.1 Löschwasserbereitstellung

Löschwasser wird aus dem öffentlichen Wassernetz bereitgestellt. Der oder die erforderlichen Standorte zur ausreichenden Sicherung der Löschwasserversorgung sind vom Vorhabenträger im V+E Plan darzustellen.

Es ist ein Grundbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Für die Baufläche WA1 ist ein erhöh-

ter Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h notwendig. Die Löschwasserversorgung ist mittels Hydrantenprüfung von der Feuerwehr der Stadt Stendal zu überprüfen.  
 Für den Fall, daß der Löschwasserbedarf nicht gedeckt ist, sind gesonderte Maßnahmen z.B. Löschwasserbrunnen oder Zisternen zu errichten, um den fehlenden Löschwasserbedarf ausreichend zu decken.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude und baulichen Anlagen.  
 Das Vorhandensein von archäologischen Denkmälern ist nicht bekannt.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hinter der Mühle" wird nach dem Willen der Hansestadt Stendal nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, so daß die Bedingungen des Abs. 1 Punkt 1 des § 13 a BauGB erfüllt sind.

Damit kann der Bebauungsplan "Hinter der Mühle" ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	5.058 m <sup>2</sup>
festgesetzte Grundflächenzahl:	0,40
zulässige Grundfläche:	2.023 m <sup>2</sup>
mit Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt die zulässige Grundfläche	3.034 m <sup>2</sup>

Damit ist der zulässige Wert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten, so daß die Bedingungen des § 13 a Abs. 1 Punkt 1 BauGB erfüllt sind.

Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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.

8.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von	0,61 ha.
- festgesetzte Wohnbauflächen	0,41 ha
- private Erschließung	0,10 ha
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,10 ha.

8.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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

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

8.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In einem Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Pkt. 1 BauGB, der in diesem Planverfahren zur Anwendung kommt, kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Für das Planverfahren wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Zeitraum vom 31.05. - 13.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Es wurden keine Hinweise oder Bedenken geäußert, die bei der Planung zu berücksichtigen waren.

8.4.2 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 01.06.2018.

8.4.3 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 09.01.2019.

Die Ergebnisse der Bewertung der Stellungnahmen sind im Abwägungsmaterial zusammengestellt.

8.4.4 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hinter der Mühle"

Bei der Zusammenstellung der Planunterlagen für seine Genehmigung wurde festgestellt, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der in der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden war, nicht mit dem vBP übereinstimmte, der in den zur Genehmigung eingereichten Bauantragsunterlagen enthalten war.

Die Hansestadt Stendal hat aus diesem Grunde entschieden, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen.

Die erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2019.

9. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hinter der Mühle" wurde am 11.04.2016 durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal gefasst.

Grundlage für das Planaufstellungsverfahren bildet der § 13 a 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.

Die Offenlage des 1. Planentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 10.01.2019 - 11.02.2019.

Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hinter der Mühle" wurde im Zeitraum vom 07.11.2019 bis 29.11.2019 erneut ausgelegt.

10. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuches (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)
- der 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 Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706),
- das Naturschutzgesetzes 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 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- das Kommunalverfassungsgesetzes 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 Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)

11. Quellenverzeichnis

- eigene Erhebungen und Ortsbegehungen
- Abstimmungen und Schriftverkehr mit dem Planungsamt der Hansestadt Stendal
- Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen - Neubau Wohngebiet A, Hinter der Mühle  
Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal Dezember 2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan "Hinter der Mühle". Entwurfsplanung, 04.07.19  
Ingenieurbüro Hübner und Münder, Stendal