

Bebauungsplan Nr. 36/98
„Tangermünder Chaussee; 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

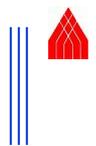
zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

(Stand: 29.09.2020)

HANSESTADT STENDAL

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0
Fax: 03931 65-10 00
E-Mail: stadt@stendal.de



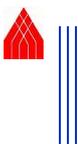
Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB mit Einarbeitung der in der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Anregungen

Planverfasser:

Hansestadt Stendal
Markt 1
39576 Hansestadt Stendal

Bearbeiter: Marion Jantsch
Telefon: 03931 / 65 15 38
E-Mail: marion.jantsch@stendal.de



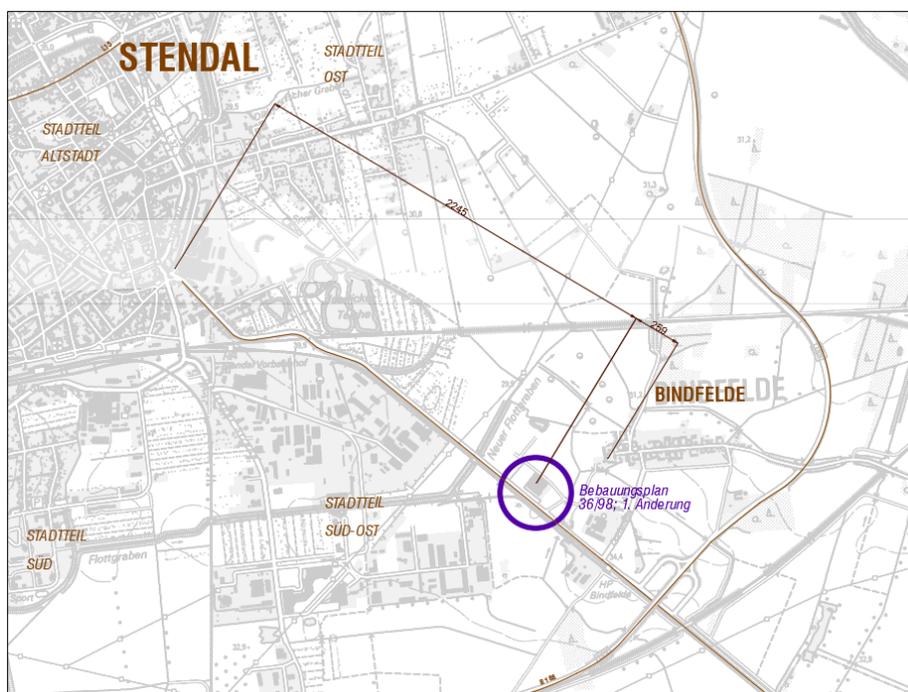
1. Planungsanlass, Ziele und Grundzüge der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Hansestadt Stendal übernimmt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eine wichtige Funktion im nördlichen Bundesland Sachsen-Anhalt. Sie ist außerdem die größte Stadt in der Planungsregion Altmark. Sie besitzt für die Region zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Verwaltungsstandorte, Bildungswerke, einen hohen Grad an ärztlicher und sozialer Versorgung, spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten und den Zugang zum regionalen sowie überregionalen Verkehr.

Dies macht die Stadt, auch bei leicht sinkenden Bevölkerungszahlen, als Wohn- und Gewerbestandort für die einheimische sowie für auswärtige Bevölkerung attraktiv.

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist ein Großteil der Fläche als Gewerbegebiet aus. Ein kleinerer Teilbereich hatte die Festsetzung Sondergebietsfläche „Baumarkt“ erhalten. Dieser Teilbereich soll nun eine Änderung erfahren. Die Bebauungsplanänderung dient der geordneten Abwicklung künftiger Baumaßnahmen für die ehemalige Sondergebietsfläche, welche eine allgemeine gewerbliche Ansiedlung verhindert. Durch die erste Änderung werden die Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung geschaffen. Die Bebauungsplanänderung enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Mit dieser Änderung wird der Beseitigung des städtebaulichen Defizits auf diesem Gebiet am Rand der Hansestadt Stendal Rechnung getragen.



1.2 Geltungsbereich, Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand der Hansestadt Stendal unmittelbar an der ehemaligen Bundesstraße B 188 in Richtung Tangermünde vor dem Ortsteil Bindfelde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung mit einer Gesamtfläche von 3,4 ha umfasst Teilbereiche der Flurstücke 65, 66, 67 und 68 der Flur 93 (Gemarkung Stendal).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des nördlichen Teilbereiches der Tangermünder Chaussee
- Im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des nördlichen Teilbereiches der Tangermünder Chaussee
- Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des südlichen Teilbereiches der Tangermünder Chaussee
- Im Westen ca. 270 m westlich der westlichen Straßenbegrenzungslinie des nördlichen Teilbereiches der Tangermünder Chaussee im rechten Winkel zu den beiden Teilbereichen der Tangermünder Chaussee



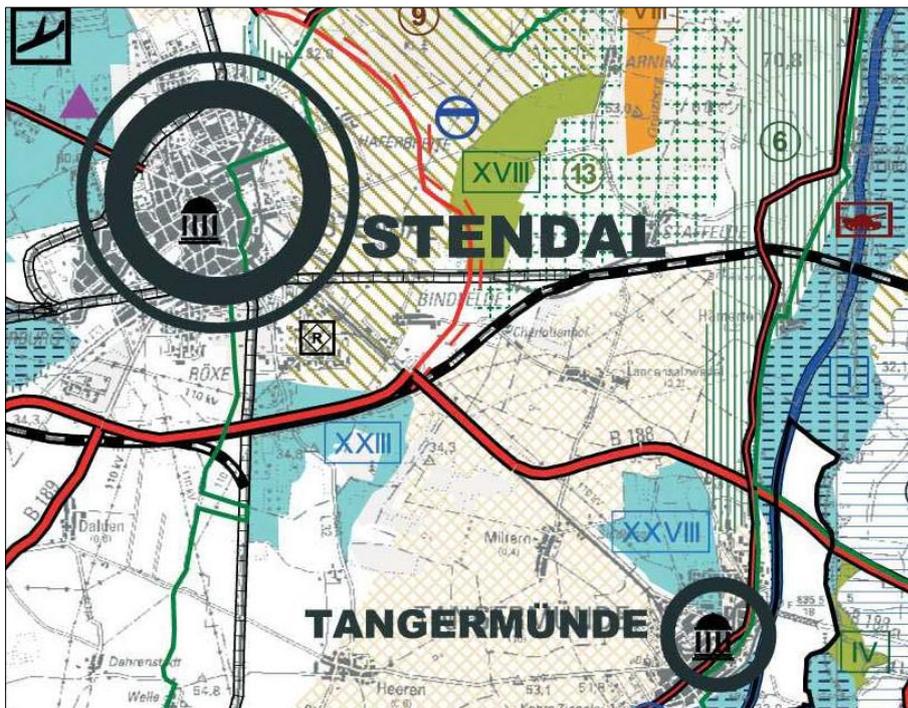
Die gesamte Fläche der 1. Änderung befindet sich im Privatbesitz. Nach Aufgabe der ehemals geplanten Nutzung (Baumarkt) war das Grundstück viele Jahre ungenutzt.

1.3 Bisheriger Rechtszustand und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA). Für das Gebiet sind keine Vorgaben getroffen worden. Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft erstrecken sich nur südlich der Gemarkung Bindfelde und haben keine Relevanz.



Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005 (REPA). Die Fläche ist Teil des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung.



Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Stadt Stendal (rechtswirksam mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.11.1999) ist der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dargestellt.



Der Bereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/98 „Tangermünder Chaussee“ welcher am 02.05.2007 Rechtskraft erlangte.

Weitere Planungen im Ortsbereich. Im Ortsbereich liegen keine weiteren Bauleitplanungen vor.

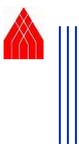
Landschaftsplan Bindfelde. Für das Gebiet wurde vom Stadtrat der Stadt Stendal am 17.06.2002 ein Landschaftsplan beschlossen. Er trifft Aussagen zu Schutzgebieten, Schutzobjekten, Bodeneigenschaften und –belastungen, Hydrologie, Klima/Luft und schlägt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Der Plan besitzt jedoch keine landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption. Landschaftspläne sind nach § 11 NatSchG in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung wurde gewerbliche Baufläche dargestellt, weitere relevante Aussagen sind nicht getroffen worden.

1.4 Planerische Rahmenbedingungen

Topografie. Das Gelände des Plangebietes liegt in der Uchteniederung auf einer Höhe von 31,8 NHN. Erhebungen sind nicht vorhanden.

Orts- und Landschaftsbild. Die Kulturlandschaft ist bereits durch Erschließungsstraßen, Gewerbe- und Industrieflächen sowie landwirtschaftliche Nutzung überformt. Landschaftsbestimmend wirkt der Gebäudekomplex eines ehemaligen Bau- und Gartenmarktes.

Verkehrerschließung. Die verkehrsgünstige Erschließung ist über die bereits ausgebaute ehemalige Bundesstraße 188 von Stendal nach Tangermünde, die Knotenpunktausbildung als Zufahrt zum Gewerbegebiet sowie die vorhandene Erschließungsstraße im Gewerbegebiet gesichert. Das Gewerbegebiet liegt am ebenfalls am Knotenpunkt der B 188 und B 189 und ist zukünftig durch die Auffahrt „AS Stendal“ mit der A 14 verbunden.



Ver- und Entsorgung. Ein Anschluss an die technischen Infrastruktursysteme (Kanal, Wasser, Strom), ist durch die vorhandenen Leitungsnetze grundsätzlich gesichert.

Freiflächen/Landschaft. Der Landschaftsplan der Stadt Stendal weist für das Gebiet keine schützenswerte Biotope aus. Das Landschaftsbild ist nachrangig beurteilt. Es werden für den Bebauungsplan keine Flächen für Erholung sowie Landschaftsteile mit hoher Vielfalt und Schönheit in Anspruch genommen. Der Boden wurde als Talsand (Sand-Gley) klassifiziert. Es gibt keine Altstandorte und Abtlagerungen sowie Altlastenverdachtsflächen. Dieser Landschaftsplan wurde durch einen „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ untersetzt.

Klima. Das Gebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Stendal als Kaltluftammelgebiet klassifiziert. Die Änderung der Planung steht dieser Ausweisung nicht entgegen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung einer Änderung erfährt.

Hochwasser. Die Fläche des Plangebietes ist in der Hochwasserrisikokarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) als Überflutungsfläche mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – 200-jähriges Ereignis – HQ 200) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen gekennzeichnet.

1.5 Verfahren / Verfahrensablauf

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt (vereinfachtes Änderungsverfahren eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung). Bei diesem Verfahren erfolgt die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen.

Verfahrensvoraussetzungen. Die Voraussetzungen zur Anwendung dieser gesetzlichen Verfahrensregelung nach § 13 a BauGB liegen uneingeschränkt vor.

Vorgaben zum beschleunigten Verfahren aus § 13 a BauGB

Merkmale	Bemerkung
Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB	Grundfläche liegt zwischen 20.000 und 70.000 m ² ; überschlägliche Prüfung der Umweltbelange durchgeführt (sh. Punkt 8 der Begründung)
Keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen	Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die der UVP-Pflicht unterliegen. Es wird ein GE-Gebiet festgesetzt.
Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten (FFH, Vogelschutz)	Keine Gebiete in diesem Bereich ausgewiesen
Keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind	Für die Bebauung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauN-VO ausgewiesen. Anhaltspunkte zur Verletzung des § 50 BImSchG bestehen nicht.



2. Planungsinhalt, Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Gewerbegebiete nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Die erste Änderung betrifft das Sondergebiet. Diese Festsetzung wird in Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) geändert. Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit dieser Festsetzung erhalten die im Gewerbegebiet gelegenen vorhandenen Gewerbebetriebe gesicherte Standort- und Entwicklungsbedingungen.

Erläuterung: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und Vergnügungsstätten.

Nach der Prüfung wurde bestimmt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart (Vergnügungsstätte) innerhalb des Plangebietes unzulässig ist. Vergnügungsstätten würden dem Sinn der hier vorliegenden Nutzung widersprechen, da durch die beabsichtigte Nutzung (Kundenverkehr mit Kindern) eine negative Auswirkung zu erwarten wäre.

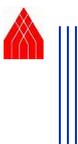
Erläuterung: Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen städtebaulich erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB sein. Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO können einzelne ausnahmsweise Nutzungen ausgeschlossen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erläuterung: Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten GE-Gebiet bestimmt durch die Maßfaktoren Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO), Grundflächenzahl (GRZ, §19 BauNVO) und Geschossflächenzahl – Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO). Durch diese Festsetzungsparameter werden die Baudichte sowie der Rahmen für die Kubatur der Gebäude (horizontale und vertikale Dichte) hinreichend bestimmt. Damit wird eine gute Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke gewährleistet, die durch die Baufenster innerhalb der Baugrenzen zur Ausbildung einer städtebaulichen Gestaltung eingegrenzt werden.

Höhe der baulichen Anlagen. Die zukünftige Höhenentwicklung im Plangebiet der Änderung soll sich an einheitlichen Maßstäben orientieren. Die ggf. neu hinzukommende Bebauung soll trotz ihrer unterschiedlichen Typologien ein möglichst ortsgestalterisch einheitliches Höhenprofil ergeben. Daher wird eine maximale Traufhöhe für bauliche Anlagen von ca. 10 m (41 m ü. NHN) festgesetzt. Die Höhen der Höhenbezugspunkte beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Als Traufhöhe zählt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Technologisch begründet sind geringfügige Ausnahmen (max. 0,50 m) von der zulässigen Traufhöhe möglich.



Grundflächenzahl (GRZ). Als GRZ wird für das gesamte GE-Gebiet das zulässige Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der bisher maßgeblichen GRZ im Ursprungsplan. Die Möglichkeit der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, da die max. Grundflächenzahl von 0,8 bereits festgesetzt ist.

Anzahl der Vollgeschosse - Geschossflächenzahl. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise wird die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.¹

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und andere bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Garagen), die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 67 (Flur 93 Gemarkung Stendal) eine Anlage der Avacon AG. Diese wird analog zum bestehenden B-Plan Nr. 36/98 „Tangermünder Chaussee“ als Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation festgesetzt.

¹ Zum Stand 01.01.2019 § 87 Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 10. September 2013: Geschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbarer Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.



3. Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die erste B-Plan-Änderung erfolgt keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation. Bei dem Neubau von Gewerbeimmobilien ist die Ver- und Entsorgung jeweils auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu regeln.

3.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet der ersten Änderung ist über die nördliche Tangermünder Chaussee bereits voll erschlossen. Im Geltungsbereich der ersten Änderung werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

3.2 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der entlang der ehemaligen B 188 über das Gewerbegebiet führende Radweg ist über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die aus der Ortslage Bindfelde herangeführte öffentliche Wasserleitung DN 80. Im Gewerbegebiet ist die Trinkwasserleitung in der Nennweite DN 80 im Bereich der Straße vorhanden.

3.4 Schmutzwasserentsorgung

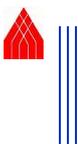
Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann in den in der Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 eingeleitet werden.

3.5 Regenwasserableitung

Die Regenwasserableitung von den befestigten Flächen des Gewerbegebietes erfolgt über einen Betonkanal im Durchmesser von 400 bis 900 mm in der Stichstraße ab Höhe des ehemaligen Baumarktes bis in das Regenrückhaltebecken im Norden des Gewerbegebietes (Ursprungsplan).

Die einzelnen Baugrundstücke können über Hausanschlussleitungen an die Regenwasserableitung angeschlossen werden. Dabei sind Überschreitungen der Regenwassersammelleitung und der Kapazität des Regenwasserrückhaltebeckens zu vermeiden. Dies hat über Drosseleinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen. Hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

Die Abgabe von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.



Das Regenrückhaltebecken (Ursprungsplan) ist auf ein Speichervolumen von ca. 1.600 m³ ausgelegt, das nach einem Regenereignis das Niederschlagswasser verzögert über einen Binnengraben bis zum Flottgraben als Vorflut abgibt.

Für stark verschmutzte Flächen (z.B. LKW-Ladeflächen usw.) sind durch die Investoren die erforderlichen Maßnahmen zur Behandlung verschmutzter Oberflächenwässer gemäß der ATV- DVWK-M 153 zu ermitteln und vorzusehen.

3.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Avacon.

3.7 Telekommunikation

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Auf Diese ist bei allen Änderungen unbedingt Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zur Zeit ausreichend.

4. Gründordnerische Festsetzungen

Um den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen, werden die Festsetzungen der im geltenden B-Plan festgesetzten Erhaltungsgebote übernommen. Die Belange zur Grünordnung des Ursprungsplanes aus dem gesonderten Grünordnungsplan werden in den Bebauungsplan integriert. Eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zur Wand- und Dachbegrünung ist vorgesehen. Im Geltungsbereich der ersten Änderung sind folgende Maßnahmen verankert:

G 1 – Anlage von Landschaftsrasen

Auf den im Geltungsbereich des B-Planes verbleibenden nicht versiegelten und nicht für andere Zwecke vorgesehenen GE-Flächen ist eine krautreiche Rasenmischung einzubringen, die durch entsprechende Pflege zu Landschaftsrasen entwickelt werden soll.

Fläche GE	=	30.701 m ²
Maximal GRZ (0,8)	=	6.140 m ² - mindestens unversiegelte Fläche

Die Fläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgt. Je nach Witterungsverlauf ist entsprechend zu wässern. Nach Bedarf ist eine mäßige Phosphor- und Kalidüngung möglich; eine Stickstoffdüngung sollte unterbleiben.

K 1 – Umpflanzung des Plangebietes mit Hecken und überschirmenden Bäumen

Für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes ist die Festsetzung getroffen worden, auf einer Länge von 1.520 m mit einer fünfjährigen Gehölzpflanzung, bestehend aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu umpflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Diese Festsetzung erfährt in diesem Verfahren eine Änderung, da im Bereich der B 188 eine Gasleitung verläuft, welche 2019 erneuert wurde. Diese kann nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Aus diesem Grunde wurden die Baumpflanzungen zu Gunsten von Großsträuchern verändert

Auf einer Länge von ca. 300 m ist eine fünfzeilige Gehölzpflanzung, die eine Mindestgröße von 2,00 m erreichen, bestehend aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je m² ist ein Strauch zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten drei Pflanzperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

K 4 – Pflanzung von Baumgruppen auf den Grundstücken

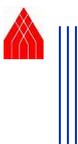
Auf den einzelnen zu vergebenden Grundstücken ist pro 3.000 m² Grundstücksfläche eine Gruppe aus drei Großbäumen einheimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung in den nächsten drei Pflanzperioden durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Immissionsschutz

Lärmrelevante Auswirkungen auf Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete sind durch die Entfernungen nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung liegt eingebettet im, durch den Ursprungsplan festgesetzten, Gewerbegebiet. Zur Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung trifft dieser Regelungen.

6. Brand- und Katastrophenschutz

Löschwasser: Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine im Jahr 2015 hergestellte Löschwasserentnahmestelle im vorhandenen Regenrückhaltebecken sowie über einen im Jahr 2011 gebauten Feuerlöschbrunnen an der Tangermünder Chaussee.



Hochwasserrisiko. Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, der lt. Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – 200-jähriges Ereignis HQ200) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt wird – Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nach der aktuellen Rechtslage sind im Planungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt der § 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 WHG (Allgemeine Sorgfaltspflichten) zu beachten.

7. Umweltbericht

Die Aussagen vom Umweltbericht des Ursprungsplanes behalten auch in der ersten Änderung ihre Gültigkeit.

8. Auswirkung der Planung

8.1. Artenschutz

Im gültigen Landschaftsplan sind keine wertvollen Biotop auf der Fläche des Bebauungsplanes verzeichnet. Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um ein sehr wenig strukturiertes und im Wesentlichen durch einen ehemaligen Baumarkt genutztes Areal. Somit sind durch die Planung – Änderung der Art der baulichen Nutzung – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit Bezug auf die Populationen der auf der Fläche wie auch in deren Umfeld vorkommenden Vogelarten, werden durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Bei dem Gelände handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Es erfolgt keine weitere Flächensiegelung. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung.

8.2. Schall und Verkehr

Veränderungen zu den Auswirkungen im Ursprungsplan werden durch die erste Änderung nicht angenommen. Die Zufahrt des Gewerbegebietes ist über die ehemalige B 188 vorgesehen. Ein unzumutbares erhöhtes Verkehrsaufkommen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/98 „Tangermünder Chaussee“ nicht erwartet.

Aufgrund der Nähe der Bahnstrecke 6894 Stendal-Tangermünde ist folgendes zu beachten: durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.



8.3 Stadtklima

Es sind keine Veränderung für das Stadtklima zu erwarten, da keine Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftschneisen überbaut werden.

8.4. Auswirkungen auf soziale Belange

Auswirkungen auf soziale Belange werden durch die gewerbliche Nutzung der Fläche nicht verursacht.

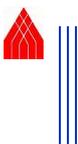
9. Allgemeines

9.1. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz der 1. Änderung

Bezeichnung		Fläche (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich		34.486	100
davon			
Gewerbliche Bauflächen (GE)		30.701	89,03
davon	Fläche 1	24.015	
	Fläche 2	6.686	
Grünflächen		3.784	10,97
davon	Grünfläche nördlich	1.000	
	Grünfläche östlich / westlich	1.610	
	Grünfläche südlich	1.175	

9.2 Kosten

Der Hansestadt Stendal entstehen durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung voraussichtlich keine Kosten.



9.3 Behandlung der Anregungen und Hinweise

Durch die Anregungen wurden folgende Punkte in der Begründung ergänzt / geändert:

- Punkt 1.2 Ergänzung der Flurstücksbezeichnung
- Punkt 1.3 Hinweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan
- Punkt 2.2 Konkretisierung der Ausnahme für die Traufhöhe im Maß der baulichen Nutzung
- Punkt 3.7 Ergänzung durch die Ausführungen zur Telekommunikation
- Punkt 4, G1 Ergänzung GE Fläche und Mindestmaß der unversiegelten Fläche
- Punkt 6 Neubeschreibung der Löschwasserversorgung
- Punkt 8.2 Ergänzung der Hinweise der Bahn

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzungen, Punkt 1 Ergänzungen zum Abstandserlass
- Textliche Festsetzungen, Punkt 4, G1 Änderung der Flächengröße
- Textliche Festsetzungen, Punkt 4 Ergänzung zum Umweltbericht
- Hinweise: Streichung der Angaben zur Unteren Denkmalschutzbehörde

Hansestadt Stendal, den

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

