

Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück!  
HANSESTADT STENDAL • PF 10 11 44 • 39551 Hansestadt Stendal

Markt 1  
39576 Hansestadt Stendal  
Fax 03931 65-1000  
stadt@stendal.de  
www.stendal.de

an alle Mitglieder des Stadtrates

über Stadtratsbüro

Auskunft erteilt: **Marion Jantsch**  
Planungsamt  
Dienstgebäude: Moltkestraße 34 – 36  
Zimmer: 206  
Telefon: 03931 65-1538  
Fax: 03931 65-1540  
E-Mail\*: marion.jantsch@stendal.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen (stets angeben)	Ort, Datum
23.10.2020		61 31 07	Hansestadt Stendal,

**Antrag der Fraktion FSS/BfS und SPD/FDP/Ortsteile zur Änderung Flächennutzungsplan und Bebauung Stadtteil Süd – A VII/070**

Hier: Stellungnahme der Verwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

zu oben genanntem Antrag möchten wir von Seiten der Verwaltung der Hansestadt Stendal nachfolgende Argumente in die Entscheidungsfindung einfließen lassen.

**1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, innerhalb von 3 Monaten nach Beschlussdatum per Beschlussvorschlag eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stendal – Stadtteil Süd dahingehend einzuleiten, dass die aus der 5. Änderung des FNP vom 13.9.2010 resultierenden Änderungen zurückgenommen werden und die maßgeblichen Flächen als Wohnbaufläche darzustellen sind**

Die Möglichkeit im Birkenweg die Bebauung zu erweitern, war nur möglich durch die Verringerung der Wohnbauflächen an anderen Stellen der Stadt, wie im Stadtteil Süd (Vereinbarung mit dem Landesverwaltungsamt). Dies wurde durch die Beschlüsse des Stadtrates zur 5. Änderung des FNP und im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 49/08 „Birkenweg – Nord“ fest geschrieben. Ist es beabsichtigt diese Flächen wieder zu reaktivieren, sind Rückführungen von Wohnbauflächen an anderen Stellen in Grünflächen notwendig.

**2. Der Stadtratsbeschluss vom 18.12.2000 zur Festlegung bestimmter Phasen wird insoweit aufgehoben, soweit diese dem Vorhaben zur Wiederbelebung des Stadtteiles Süd entgegenstehen**

Im Stadtratsbeschluss vom 18.12.2000 ist verankert, dass erst nach Abschluss der Phase III (kompletter Rückbau der Wohnblöcke) der gesamte Bereich des Wohngebietes Süd einer Neuordnung zu unterziehen ist. Dieser Beschluss sollte nicht in Frage gestellt werden, da hier negative Auswirkungen für die Stadt zu erwarten sind. Durch eine Vermarktung der Flächen würde das Stadtgebiet insgesamt eine Aufwertung erfahren. Demzufolge würde sich die Wertigkeit der derzeit noch mit Plattenbau-Blöcken bebauten Grundstücke erhöhen. Ziel der Stadt sollte es jedoch sein, die Blöcke kostengünstig zu erwerben und dann die Neuordnung des gesamten Stadtgebietes vorzunehmen.

**Bankverbindung:**

Kreissparkasse Stendal  
IBAN: DE 37 8105 0555 3010 0115 54  
BIC: NOLADE21 SDL

**Öffnungszeiten:**

Die Öffnungszeiten der einzelnen Bereiche erfahren Sie im Internet oder bei dem o.g. Ansprechpartner.

**E-Mail-Adresse:**

\* Bitte beachten Sie, dass die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adressen nicht möglich ist.



**3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle notwendigen planungsrechtlichen Maßnahmen eigenverantwortlich innerhalb von 3 Monaten einzuleiten, welche notwendig sind, um Baurecht auf dem Gebiet gemäß Punkt 1. zukünftig zu schaffen bzw. zu gewährleisten**

Für den Bereich der Hanseallee gilt folgendes: Wenn beabsichtigt ist die vorhandene straßenmäßige Erschließung zu nutzen, ist ein Bebauungsplan nicht notwendig. Planungsrechtliche Zustimmungen können derzeit nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Um jedoch positive Baugenehmigungen zu erhalten, dürfen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit entstehen (§ 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB).

Nach unserem Kenntnisstand würden hier jedoch solche Aufwendungen entstehen (siehe Stellungnahme der SWS – Schreiben an alle Stadträte vom 05.06.2020)

Für den Bereich der ehemaligen Lemgoer Straße müsste ein Bebauungsplan erstellt werden. Hier ist zusätzlich zu bedenken, dass die ehemaligen Straßen (Hamburger Straße, Bremer Straße, Stralsunder Straße, Wismarer Straße, Greifswalder Straße, Kieler Straße) nicht mehr existent sind. Nur durch eine Bebauung entlang der vorhandenen Lemgoer Straße würden potentielle Bauflächen (im Blockinnenbereich) keiner Nutzung zugeführt werden können. Zu beachten hierbei ist auch, dass die Innenschließung (östlich der Lübecker Straße 10) nicht die Erfordernisse einer gesicherten Erschließung erfüllt.



Für die Entwicklung der Stadt kann es nicht das Ziel sein, zwischen der vorhandenen Bebauung Einfamilienhausbebauung zuzulassen. Durch das Nebeneinander von so unterschiedlichen Bebauungsdichten ist keine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Ortsbild der Hansestadt Stendal erfährt hier eine Schädigung, die sich negativ auf das zu bebauende Areal selbst sowie auf die Gesamtstadt auswirken kann. Zu bedenken ist auch,

- dass von einem Rückbau der vorhandenen 6-geschossigen Gebäude nicht mehr ausgegangen werden kann, wenn der Stadtteil eine Verbesserung erfährt.
- dass durch die vorhandene Bebauung der Stadtteil für die Bewohner unattraktiv ist.
- dass durch die Reaktivierung des Geschosswohnungsbaus in Süd der Geschosswohnungsbaus im Stadtteil Stadtsee negativ in der Auslastung beeinflusst werden könnte.
- so wurde auf Grund der geringen Nachfrage im Baugebiet Süd-südwestliche Abrundung der 3. Bauabschnitt aufgehoben.



#### **4. in den Haushalt 2021 sind ausreichend Mittel für den Vollzug dieses Beschlusses einzustellen**

Für eine Entscheidung liegen nicht die erforderlichen Informationen vor. Um eine fundierte Meinung in Bezug auf die Erschließung bilden zu können, sollten (bevor Mittel für die Bauleitplanung aufgewendet werden) Mittel für eine Untersuchung der Erschließung und der vorhandenen Leitungen im gesamten Gebiet eingestellt werden. Es sollte dezidiert untersucht werden, ob die vorhandenen Medien zur Erschließung eines Eigenheimgebiets dienen können und wie hoch die Kosten für eine Reaktivierung bzw. Ergänzung sind.

Abschließend kann das Ergebnis nur folgende Arbeitsschritte beinhalten:

- Erwerb der noch bestehenden Wohnblöcke zu einem möglichst geringen Preis
- Rückbau Wohnblöcke (unter Nutzung von Fördermitteln)
- Erstellung einer Bauleitplanung unter Einbeziehung der bestandskräftigen Gebäude (Solitär, Dojo, Sozialkaufhaus, Sporthalle, Nebenanlagen der Versorgung)
- Neuerschließung des Bereiches (incl. Rückbau der Altnetzstrukturen)
- Neuordnung (Bildung von Grundstücken in unterschiedlichen Größen)
- Werbung für den Wohnstandort Stendal in Berlin
- Verkauf der Flächen

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister



