

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	29.03.2021
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VII/0439	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/92 "Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung" – Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	28.04.2021			
Haupt- und Personalausschuss	am:	05.05.2021			
Stadtrat	am:	31.05.2021			

Finanzielle Auswirkungen:					
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)				Euro	
Ergebnisplan					
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen			Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge			Euro
Finanzplan					
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben			Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen			Euro
Folgekosten:					
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag		Euro
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag	Euro	ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag	Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal stimmt dem vorliegenden Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“ zu und beschließt die öffentliche Auslegung des nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Parallel dazu soll die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Begründung:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat mit der Beschlussvorlage VII/0438 die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ beschlossen.

Daran direkt anknüpfend soll der bereits ausgearbeitete Entwurf der Änderung in die Beteiligung gehen. Nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Öffentlichkeit und

nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden zu einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung hat bereits im Vorfeld, vom 15.10.2020 bis zum 30.10.2020, stattgefunden. Auf die Hinweise wird im Kapitel 4 der Begründung (Anlage 3) eingegangen.

Nach der öffentlichen Auslegung kann die Abwägung und die Satzung beschlossen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die vorliegende Planung wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt, da sie durch einen Investor veranlasst wird und die planungsrechtlichen Definitionen sowohl durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan des konkret beabsichtigten Bau- und Nutzungsvorhabens (Anlage 1) als auch durch einen Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB (Anlage 2) bestimmt werden sollen. Die rechtliche Verknüpfung dieser beiden Planungsbestandteile wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 1 hergestellt. Darin wird auch bestimmt, dass gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag dazu wird noch geschlossen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

Planinhalt

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/92 Vorhaben- und Erschließungsplan „Fachmarktzentrum Stendal“ für die beiden dort stehenden sechsgeschossigen und in Plattenbauweise konstruierten Gebäude des Typs „WohnungsbauSerie 70“ (WBS 70) die Nutzung ‚Internat (Bestand)‘ fest, wobei zur Internatsnutzung regelmäßig sowohl Schulungs- und Verwaltungsräume als auch die Beherbergung in Wohnheimen, Wohngruppen oder Appartements gehören. Die Internatsnutzung wurde zwischenzeitlich in ein Hotel geändert. Die vorliegende Planung dient dazu, durch ein geändertes zulässiges Nutzungsspektrum eine vielfältigere Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Sie reagiert damit auf die Unternutzung der Gebäude durch das Hotel und verhindert damit den städtebaulichen Missstand einer Leerstandsimmoblie. Mit der vorliegenden Planung werden daher folgende Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht: Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungsstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege. Die vorgesehenen Nutzungsänderungen werden keine grundlegenden baulichen Änderungen der äußeren Gebäudeansichten der beiden Bestandsgebäude nach sich ziehen, da die Nutzungsanpassung durch Anpassung der inneren Gebäudeorganisation erfolgen kann. Die aktuelle Planung der Aufteilung der Nutzungen auf die Gebäude und die Geschosse kann der Anlage 1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ entnommen werden.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Anlage 1a VEP, Lageplan (einzeln)
- Anlage 1b VEP, Grundrisse (einzeln)

- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB) mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 2a Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Zeichnerische Festsetzungen (einzeln)
- Anlage 2b/c Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen (einzeln)

- Anlage 3 Begründung