

<b>Hansestadt Stendal</b>		<b>Vorlage</b>	Datum:	29.03.2021
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: <b>VII/0441</b>	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
<b>TOP:</b>	Bebauungsplan Nr. 3/91 "Langer Weg; 1. Änderung" – Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
<b>Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:</b>				
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

<b>Beratungsfolge:</b>			<b>Beratungsergebnis:</b>		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	28.04.2021			
Haupt- und Personalausschuss	am:	05.05.2021			
Stadtrat	am:	31.05.2021			

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>					
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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ 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/0440 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 „Langer Weg; 1. Änderung“ zugestimmt.

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 Beteiligung konnte entfallen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

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

### **Planinhalt**

Mit dem Plan der 1. Änderung wird im Norden des Bebauungsplans 3/91 „Langer Weg“ eine in einer Fläche von 37.4989 m<sup>2</sup> (3,75 ha) überplant. Die bisherige Nutzung war für den Großteil der Flächen ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle 1).

#### *Krematorium*

Für die Nutzung durch ein Krematorium (bestehende Anlage plus Erweiterung) wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und einem Flächenumfang von rd. 1,55 ha festgesetzt. Zur näheren Bestimmung der zulässigen Nutzungen des Sondergebiets dient die textliche Festsetzung Ziffer 1.9. (zu den Festsetzungen: siehe Anlage 1 und Begründung in Anlage 2). Das Sondergebiet „Krematorium“ ist der Kern der vorliegenden Planung.

Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist die Unterbringung eines Krematoriums in planungsrechtlichen Industrie- und Gewerbegebieten nicht mehr zulässig, da in ihnen der besondere Schutzanspruch des Krematoriums auf einen würdevollen städtebaulichen Rahmen zur Andachtsfeier und zur Kremierung gegenüber der übrigen Nutzung des Industriegebiets nicht adäquat umgesetzt werden kann. Jedoch wird im Krematorium am Langer Weg seit einiger Zeit in Überlast der vorhandenen Kremierungskapazität gearbeitet (weiteres siehe Begründung). Um den vorhandenen Standort zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln ist eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge. Unter diesem Aspekt ist eine Überplanung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3/91 „Langer Weg“ erforderlich.

#### *Eingeschränktes Gewerbegebiet*

Für den Rest der Bauflächen wird eine gewerbliche Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO von rd. 1,88 ha festgesetzt.

Diese Einschränkungen dienen dazu, zwischen dem verbleibenden Industriegebiet Langer Weg und dem Krematorium einen Übergang herzustellen. Durch die textlichen Festsetzungen der Ziffer 1.8 wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zum einen bestimmt, dass die Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Einzelhandelsbetrieben unzulässig sind. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner Umgebung waren bereits im vorhergehenden Bebauungsplan mit diesen Einschränkungen belegt. Nach wie vor gilt für die Fläche, dass die nur begrenzt verfügbaren gewerblichen Baugebiete tatsächlich auch für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe und damit zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze genutzt werden können.

Zusätzlich wird mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.8 erreicht, dass Vergnügungsstätten und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der unteren oder oberen Klasse im Sinne der 12. BImSchV, ausgeschlossen sind. Auch der Ausschluss des Einzelhandels gliedert sich in die Festsetzungsstruktur der dieser Planung zugrundeliegenden Urfassung ein.

Es wird zusätzlich die Notwendigkeit gesehen, den besonderen Schutzanspruch des Krematoriums durch eine Begrenzung der Schallimmissionen infolge der Nutzungen im

angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 zu würdigen. Dazu wird auf die schalltechnische Gliederungsstruktur der vorliegenden Planung zugrundeliegenden Urfassung zurückgegriffen, die auf den Empfehlungen eines Schallgutachtens (Anlage 3) basieren.

### *Bepflanzungen*

Im Plan sind innerhalb der Flächen des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes mehrere „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die Pflanzbindungen beinhalten.

Zum einen wird das bestehende Konzept der Eingrünung des Bebauungsplanes „Langer Weg“ fortgeführt, der eine Einfriedung der Gewerbe- und Industrieflächen westlich entlang des Langen Wegs und entlang des nördlichen Baugebietsrands vorsieht (siehe Planzeichnung in Anlage A – Flächen mit „A“ bezeichnet – ca. 0,38 ha). Zum anderen ist ein 25 Meter breiter Streifen als Pufferzone zwischen der Nutzung „Krematorium“ und den Gewebeflächen vorgesehen. Dieses sind die Flächen mit den Kennbuchstaben ‚C‘ und ‚D‘, die eine abschirmende Freiraumnutzung am süd- und östlichen Rand vorsehe. In der Fläche ‚D‘ (0,31 ha) wird ein Bewuchs mit visuell abschirmender Wirkung gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung erreicht, zur Sicherung des besonderen Schutzbedürfnisses des Krematoriums. Mit der Fläche ‚C‘ (0,16 ha) wird ebenfalls eine Abschirmung erreicht, allerdings durch die mit ihr vergrößerte räumliche Distanz durch eine gartengestalterisch zu behandelnde Fläche.

### *Sonstiger B-Plan*

Der Rest des B-Planes 3/91 „Langer Weg“ bleibt unverändert bestehen, auch alle vorgesehenen Nutzungen können weiter angesiedelt werden.

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

### **Anlagenverzeichnis:**

- Entwurf Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Anlage 1)
- Begründung (Anlage 2)
- Schallgutachten des Ursprung-Bebauungsplanes 3/91 „Langer Weg“ (Anlage 3)