

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/92  
„Fachmarktzentrum Stendal; 2. Änderung“

**Begründung**

Stand Satzungsbeschluss nach  
§ 10 Abs. 1 BauGB  
16.02.2022

HANSESTADT STENDAL

Markt 1  
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0  
Fax: 03931 65-10 00  
E-Mail: [stadt@stendal.de](mailto:stadt@stendal.de)

**Verfahrensstand:**

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**Planverfasser:**

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann  
Telefon: (0531) 123 34 - 0  
E-Mail: [Stadtplanung@dr-schwerdt.de](mailto:Stadtplanung@dr-schwerdt.de)

Inhalt	Seite
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>5</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	5
1.1.1 Landesplanung	6
1.1.2 Regionalplanung	7
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	12
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	16
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>17</b>
<b>3. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen</b>	<b>17</b>
3.1 Begründung der Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen	17
3.1.1 Zuordnungsfestsetzung	17
3.1.2 Maße der baulichen Nutzung	17
3.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	18
3.1.4 Stellplätze	18
3.1.5 Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Lärmpegelbereiche	18
3.1.6 Grünordnerische Festsetzungen	20
3.1.7 Sonstige Planzeichen	21
3.1.8 Nachrichtliche Übernahmen	21
3.1.9 Flächenbilanz	22
3.2 Altlasten, Kampfmittel	22
3.3 Brandschutz	23
3.4 Denkmalschutz	23
3.5 Eingriffsregelung	23
3.6 Erschließung/ verkehrliche Belange	23
3.7 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	23
3.8 Umweltbelange	24
3.8.1 Schutzgut Mensch	24
3.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
3.8.3 Schutzgut Boden	26
3.8.4 Schutzgut Wasser	26
3.8.5 Schutzgüter Fläche, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen	27



Inhalt	Seite
<b>4. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>27</b>
<b>5. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>29</b>
<b>6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>29</b>
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans und der Hansestadt Stendal voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>29</b>
<b>8. Verfahrensvermerk</b>	<b>30</b>
<b>Anhang</b>	<b>31</b>
1 Quellennachweis	31
2 Abkürzungen	33
3 Abbildungsverzeichnis	35
4 Tabellenverzeichnis	35



## 1. Vorbemerkung

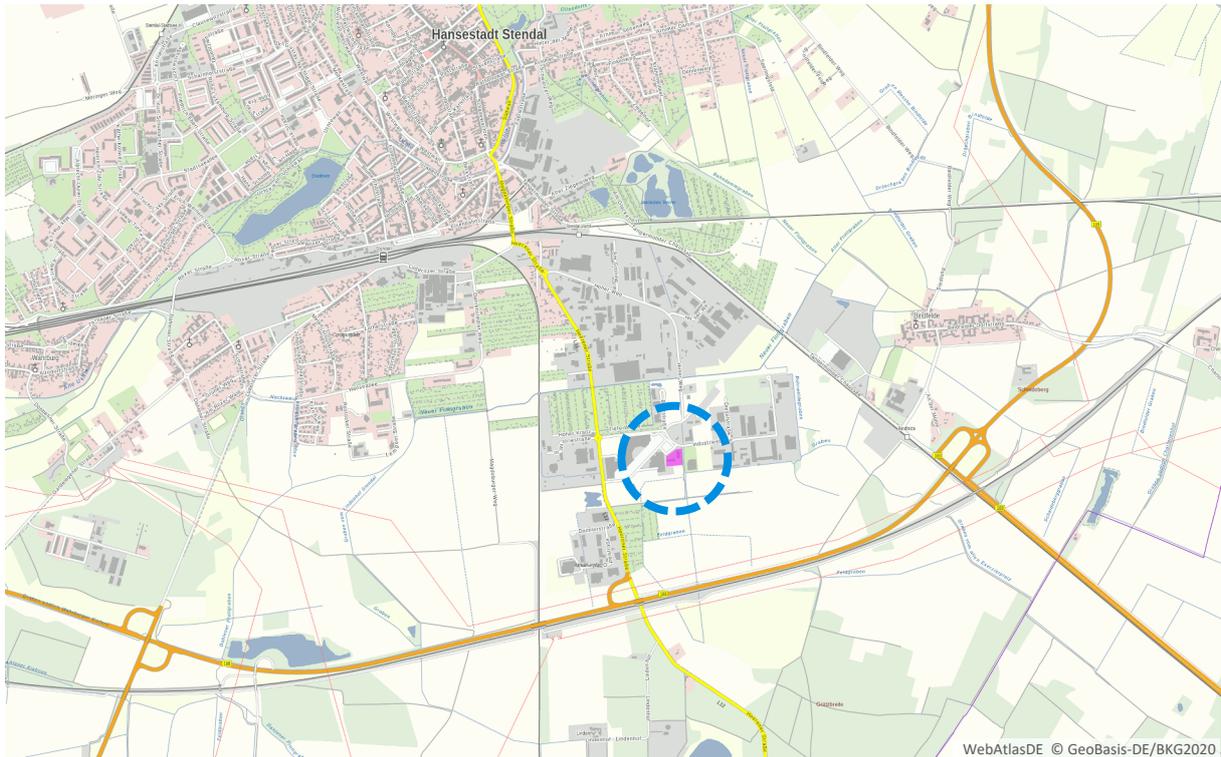


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung in der Hansestadt Stendal

Die Hansestadt Stendal ist eine Kreisstadt im Nordosten Sachsen-Anhalts. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und 16 Ortschaften. Der Bevölkerungsstand laut Einwohnermeldewesen hat 39.939 Personen zum 31.12.2019 umfasst, bei einer Flächengröße von 269,26 km<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Kernstadt im Gewerbegebiet Süd-Ost, südlich der Industriestraße und östlich an das Einkaufszentrum ‚Altmarkpark‘ angrenzend. Dort stehen zwei sechsgeschossige Gebäude des Plattenbau-Typs WBS 70, Ende der 1980er Jahre für die Betriebsberufsschule des ‚VEB Geologische Erkundung Stendal‘ errichtet. Mit dem Bauleitplan werden folgende Nutzungen planungsrechtlich gesichert bzw. ermöglicht: Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungsstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege.

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan – LEP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Sachsen-Anhalt: Regionaler Entwicklungsplan – REP) statt. Die Inhalte des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung (Z) festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) „bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten“. Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.



Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumplanung (G). Grundsätze der Raumplanung sind als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in der Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben aus Sicht der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutungssame Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Bei den in den Planwerken festgelegten Vorranggebieten handelt es sich per Gesetzesdefinition um Ziele (nummeriert mit römischen Ziffern in der Plandarstellung), bei den Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumplanung (nummeriert mit arabischen Ziffern).

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung wiedergegeben. Dadurch wird auch deutlich, welche Grenzen der kommunalen Planungshoheit/-freiheit durch die Raumordnung gesetzt sind. Sinn-Zitate aus den Texten des Landesentwicklungsplans 2010 bzw. der Regionalen Entwicklungsplanung sind im Folgenden durch *Kursivdruck* gekennzeichnet, Wort-Zitate zusätzlich durch Anführungszeichen.

### 1.1.1 Landesplanung

Die Raumordnung wird in Sachsen-Anhalt im Wesentlichen durch den Landesentwicklungsplan definiert. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum. Aktuell gilt der Landesentwicklungsplan 2010<sup>1</sup>. Nach ihm liegt die Hansestadt Stendal im ländlichen Raum (LEP 2010 Kap. 1.4.), auf der überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung „Nordeuropa – Rostock – Magdeburg – Süd-/Südosteuropa“ (LEP 2010 Kap. 1.5.).

*„Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren [...] (Z 13) [...]“*

*Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die [...]“*

- 3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
- 4. die Versorgungssituation der Zentralen Orte verbessern, [...]“*
- 6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.“ (Z 15). [...]“*

*Angebote der Jugendhilfe für Kinder und Jugendliche sollen in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. [...] (G 29) [...]“*

*Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern. (Z 44) [...] Integrierte Versorgungsstrukturen und neue Formen ambulanter medizinischer Dienstleistungen sind insbesondere im ländlichen Raum weiter zu entwickeln. (G 32) [...] Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen (G 34)“.*

<sup>1</sup> LEP 2010 Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).



Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überführt diese benannten Ziele und Grundsätze in die verbindliche Bauleitplanung, da er folgende Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht: Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungsstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege.

Die wesentlichen Aussagen der zeichnerischen Festlegungen mit Bezug auf die Kernstadt und den Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung:

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (Z 37).
- Autobahnen und autobahnähnliche Fernstraßen (Z) in Planung im Zuge der geplanten A 14. Die Verkehrseinheit 1.5 (Anschlussstelle Stendal-Mitte an die L 15 und südlich anschließende Strecke mit Anschlussstelle Stendal an die B 188) ist seit dem 14.08.2019, die nördlich folgende Verkehrseinheit 2.1 ist seit dem 12.02.2018 planfestgestellt.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Z) im Zuge der B 188 und B 189.
- Überregionale Schienenverbindung, Bestand (Z) im Zuge der DB-Strecken Nrn. 6401 und 6402 (Magdeburg – Stendal – Wittenberge), Nrn. 6107 und 6185 (Wolfsburg – Stendal – Berlin) sowie Nr. 6899 (Stendal – Salzwedel). Hinweis: Die Linien der Darstellung sind Symbole des Festlegungssachverhalts; ihre Lage entspricht nur sehr eingeschränkt den bestehenden Streckenverläufen.

*"Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28)."*

*„Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern“ (Z 34). Dabei hat ein Mittelzentrum in seinem Versorgungsbereich auch die Funktion eines Grundzentrums zu übernehmen.*

*„Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei“ (LEP 2010 Kap. 2.1., Begründung zu Z 37). Da das nächstgelegene Oberzentrum in Sachsen-Anhalt, die Landeshauptstadt Magdeburg, rd. 55 km entfernt liegt und der nördliche Bereich des Landes auch ausreichen oberzentral versorgt sein soll, wurde Stendal zudem die Übernahme oberzentraler Teilfunktionen zugewiesen.*

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt zu den Zielen der Landesentwicklungsplanung.

### 1.1.2 Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsgesetz sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung, die Kraft des benannten Gesetzes für das Gebiet der Hansestadt Stendal im Zweckverband „Regionale Planungsgemeinschaft Altmark“ besorgt wird. Ihr gehören der Altmarkkreis Salzwedel und der Landkreis Stendal an. Im Einzelnen gelten folgende Regionalplanungen:



- Regionaler Entwicklungsplan Altmark (REP Altmark) 2005.<sup>2</sup>  
Diverse Festlegungen: Die Auseinandersetzung mit den für die vorliegende Planung in der Kernstadt relevanten Inhalten erfolgt auf den folgenden Seiten.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.<sup>3</sup>  
Aufhebung des REP Altmark 2005, Kapitel 5.8. – Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie; Ergänzung des REP Altmark 2005 durch neues Kapitel 5.4.6. – Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie zugehörige, weitere Anpassungen. Zwei Teilflächen des Vorranggebiets Wind Nr. XVI berühren das Stadtgebiet am Südrand im Bereich der Ortschaften Buchholz und Welle in minimal etwa 6,6 km und sind daher für die vorliegende Planung im Bereich der Kernstadt ohne Belang.
- 1. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan Wind.<sup>4</sup>  
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.
- Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“.<sup>5</sup>  
Mit dieser Planung wird der räumliche Bereich der landesplanerischen Festlegung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen abgegrenzt.
- 2. Änderung der Ergänzung zum REP Altmark 2005: Sachlicher Teilplan „Wind“.<sup>6</sup>  
Die Änderungsbereiche betreffen nicht das Gebiet der Hansestadt Stendal.

Die nachfolgende Planung befindet sich derzeit in Aufstellung:

- Anpassung des REP Altmark 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010<sup>7</sup>:  
Die Anpassung soll nicht den Umfang einer Neuaufstellung haben, umfasst dennoch diverse Festlegungen: Die Auseinandersetzung mit den für die vorliegende Planung in der Kernstadt relevanten Inhalten erfolgt auf den folgenden Seiten.

Ein allgemeines Ziel der Raumordnung ist u.a.: „Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zu achten [...]“. (Z – REP ALTMARK Kap. 5.1.2.). Diesem Ziel wird mit den durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bauleitplanerisch ermöglichten Nutzungen des betreuten Wohnens und des ambulanten Pflegedienstes mit Versorgungstützpunkt gefolgt.

<sup>2</sup> REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Im LK Stendal in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

<sup>3</sup> REP ALTMARK, TP WIND: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. SDL S. 22).

<sup>4</sup> REP ALTMARK, TP WIND, 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. SDL S. 19).

<sup>5</sup> REP ALTMARK, TP DASEINSVORSORGE: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. SDL S. 100).

<sup>6</sup> REP ALTMARK, TP WIND, 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. SDL S. 185).

<sup>7</sup> REP ALTMARK, ANPASSUNG LEP: Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA). Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2015, Auslegungsbeschluss des 1. Entwurfs vom 12.06.2019, Auslegung 01.08. bis 31.12.2019. Gegenwertig werden die eingegangenen Stellungnahmen erfasst und ausgewertet.



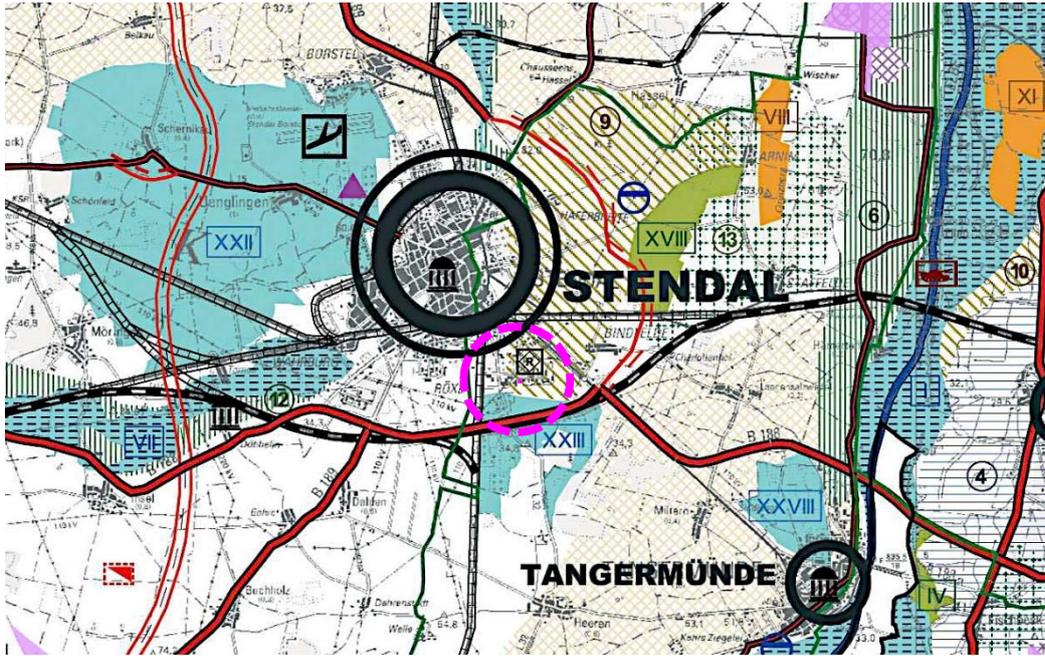


Abb. 2: REP Altmark: Montage der Erfassung mit dem Teilplan Wind (Ausschnitt o.M.)

Die landesplanerische Festlegung Stendals als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (Z) wird durch den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ des REP Altmark durch eine zeichnerische Abgrenzung des Gebietes des zentralen Ortes räumlich konkretisiert: Es umfasst danach im Wesentlichen den Raum der Kernstadt, der im Flächennutzungsplan mit Bauflächen und tlw. auch mit ergänzenden Grünflächen dargestellt wird. Im Südosten der Kernstadt sind die Flächen der Gewerbegebiete Süd-Ost und Heerener Straße eingeschlossen.

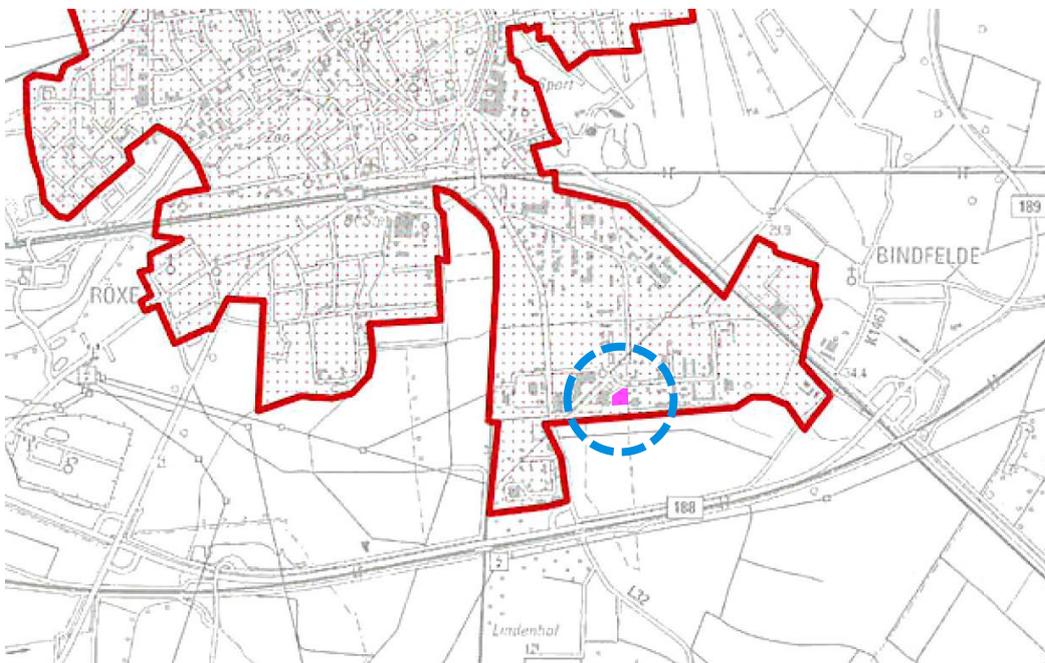


Abb. 3: Abgrenzung des zentralen Bereichs zur Festlegung „Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen“, mit Standort der vorliegenden Planung (Ausschnitt o.M.)



Die wesentlichen Aussagen mit Bezug auf die Kernstadt sind die folgenden zeichnerisch festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung:

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums  
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.3.10. & 5.3.11.).  
Sachverhalt ist nicht Bestandteil des REP Altmark Anpassung LEP.  
Die geplanten Nutzungen sind mit dem Ziel der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Vorranggebiet Wassergewinnung Nr. XXIII „Stendal Süd“ (Z – REP ALTMARK Kap. 5.4.3.)  
bzw. Nr. XIX (Z – REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 5.2.4.).  
Die Festlegungen basieren auf dem rechtsverbindlichen Trinkwasserschutzgebiet „Stendal-Süd“, dessen Schutzzone III minimal etwa 300 m südlich des vorliegenden Geltungsbereichs liegt. Die geplanten Nutzungen sind mit dem Ziel der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Regionales Güterverkehrszentrum, Planung abgestimmt (Z – REP ALTMARK Kap. 5.5.2.1.).  
Das Planzeichen ist im Bereich der Gewerbegebiete Süd-Ost und Heerener Straße platziert. Der Festlegungssachverhalt soll im REP ALTMARK ANPASSUNG LEP vollständig entfallen.  
Der Geltungsbereich und die westliche Nachbarschaft, das Fachmarktzentrum Altmarpark und ein großer Möbelmarkt, sind aufgrund ihrer Nutzungen und der dort nur äußerst aufwendig herstellbaren Multi-/ Intermodalität der verkehrlichen Erschließung städtebaulich für die direkte Ansiedlung eines Güterverkehrszentrums nicht geeignet. Die weiteren Flächen des Gewerbegebiets Stendal Süd-Ost entlang der Benz-, Diesel- und Industriestraße sind weitflächig in gewerblicher bzw. industrieller Nutzung. Die südlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die daran anschließenden Flächen wiederum als Gartenland und weiträumig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die großteils mit der wasserrechtlichen Bindung des Trinkwasserschutzgebiets Stendal-Süd, Schutzzone III sowie in Teilen mit der Kennzeichnung einer untertägigen archäologischen Fundstätte planungsrechtlich überlagert sind. Der Belang des Güterverkehrszentrums wird deshalb und aufgrund der regionalplanerischen Planungsabsicht, den Festlegungsinhalt zukünftig vollständig entfallen zu lassen, als durch die vorliegende Planung nicht betroffen beurteilt. Darüber hinaus steht die vorliegende Planung der Nutzung Güterverkehrszentrum an einer noch zu definierenden Stelle in den Gewerbegebieten Süd-Ost und Heerener Straße nicht grundsätzlich entgegen.
- Vorrangstandort Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel, Bestand  
(Z – REP ALTMARK Kap. 5.5.3.2. bzw. REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 4.3.5.).  
Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 6,5 km nordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienenden Baubeschränkungsbereich<sup>8</sup>. Dabei ist der Geltungsbereich flughafennah Teil der Kegelfläche, die zwischen den Radien von 5,0 km und 6,5 km um den Flughafen liegt und die zulässige Bauhöhe auf eine stetig ansteigende Höhe zwischen 45 m (bei r = 5,0 km) und 200 m (bei r = 6,5 km) über Flugplatzhöhe begrenzt. Die Flugplatzhöhe wird mit 184 ft MSL angegeben, was gerundet 56 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht.  
Laut topografischer Karte TK10 liegt der Planbereich bei etwa 32 m ü.NHN. Damit sind im Geltungsbereich bei überschlägiger Betrachtung Bauhöhen von in etwa bis zu 256 m ü.NHN bzw. von bis zu 224 m über Terrain möglich, ohne die Luftfahrtsicherheit zu gefährden. Die vorliegende Planung ermöglicht Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen. Auch wenn ‚Vollgeschoss‘ kein in Metern bezifferbares, absolutes Höhenmaß ist, wird deutlich, dass die im Planbereich möglichen Gebäudehöhen weit unter den zulässigen Maximalwerten

<sup>8</sup> BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



der Kegelfläche des Baubeschränkungsereichs liegen. Die Planung steht folglich nicht in Widerspruch zum Ziel der regionalen Raumordnung.

- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 9 "Hassel, Staffelde, Bindfelde"  
(G – REP ALTMARK Kap. 5.6.2. sowie REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 5.2.5.).  
Umfasst die Flächen der Gewerbegebiete Süd-Ost und Heerener Straße sowie Flächen des Außenbereichs östlich davon bis Bindfelde und nach Norden bis Hassel (Altmark). Die geplanten Nutzungen sind mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar. Die Hotel- und Boardinghouse-Nutzung unterstützt die Umsetzung des Planungsziels des Vorbehaltsgebiets.
- Schienenverbindung für den Fernverkehr (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.2.) Bestand & Planung, überregionale Schienenverbindung, Bestand (Z – REP ALTMARK ANPASSUNG LEP Kap. 4.3.1.).  
Im Zuge der DB-Strecken Nrn. 6401 und 6402 (Magdeburg – Stendal – Wittenberge), Nrn. 6107 und 6185 (Wolfsburg – Stendal – Berlin) sowie Nr. 6899 (Stendal – Salzwedel).  
Das erarbeitete Schallgutachten (s. Kap. 3.1.5 – Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Lärmpegelbereiche) hat Folgendes festgestellt: „*Der Schienenverkehrslärm unterschreitet im gesamten Untersuchungsgebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eines Mischgebietes sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch Nacht.*“<sup>9</sup>  
Da die geplanten Nutzungen mit dem Nutzungsspektrum eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO vergleichbar sind, beschränkt die vorliegende Planung die Nutzbarkeit der Eisenbahnstrecken nicht. Sie ist folglich mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen, Planung (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.3.),  
Autobahnen und autobahnähnliche Fernstraßen, Planung (Z – REP Altmark Anpassung LEP Kap. 4.3.2.).  
Im Zuge der geplanten A 14. Die beiden Stendal berührenden Streckenabschnitte sind bereits planfestgestellt. Aufgrund der Entfernung von etwa 7 km zum Geltungsbereich sind die geplanten Nutzungen mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar.
- Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen (Z – REP ALTMARK Kap. 5.7.3.) Bestand & Planung bzw. (Z – REP Altmark Anpassung LEP Kap. 4.3.2.) Bestand.  
Im Zuge der B 188 und B 189; die Straßen sind zwischenzeitlich vollständig hergestellt.  
Das erarbeitete Schallgutachten (s. Kap. 3.1.5 – Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Lärmpegelbereiche) hat Folgendes festgestellt: „*Der Straßenverkehrslärm unterschreitet im gesamten Untersuchungsgebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eines Mischgebietes sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch Nacht.*“<sup>10</sup>  
Da die geplanten Nutzungen am ehesten mit dem Nutzungsspektrum eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO vergleichbar sind, beschränkt die vorliegende Planung die Nutzbarkeit der Straßen nicht. Sie ist folglich mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar.

---

<sup>9</sup> ECO AKUSTIK: ECO Akustik – Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten – Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Bereich einer geplanten Pflegeeinrichtung in 39576 Stendal. Auftrags-Nr. ECO 20009. Barleben, 14.02.2020. S. 21.

<sup>10</sup> ECO AKUSTIK: ebenda S. 21.



## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

### Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- BauGB: Baugesetzbuch  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt  
vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),  
zuletzt geändert durch das G vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100).

Die vorliegende Planung wird dabei einerseits als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und andererseits als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 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 als auch durch einen Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB 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 Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt an sämtlichen Verfahrensschritten der Aufstellung des Bebauungsplans teil und wird als Bestandteil des Bauleitplans abschließend in die Urkunde mit eingebunden. In ihm und der textlichen Festsetzung Ziffer 2 wird die zulässige Art der Nutzung bestimmt. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB sind hinzutretende rahmensetzende Bestimmungen der Maße der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes, der Stellplätze sowie der Grünordnung.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er darf in dieser Form aufgestellt werden, da folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die vorliegende Planung betrifft eine bereits durch einen Bebauungsplan überplante und entsprechend baulich genutzte Fläche am Ortsrand der Kernstadt Stendals, dreiseitig umgeben von weiterer vorhandener Bebauung. Die Planung verspricht eine Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Unternutzung des Gebäudebestands. Sie ist daher eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB.



- Der Geltungsbereich ist mit rd. 8.387 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als der zulässige Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Es gibt aktuell auch keine hinzuzurechnenden Bauleitpläne, die mit der vorliegenden Planung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen (Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege) lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden Bundes- und Landesgesetzen aus.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mit diesem Bebauungsplan Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG missachtet werden, da keine Störfall-Betriebe geplant werden. Darüber hinaus sind der Stadt im Geltungsbereich und seiner Umgebung keine Anlagen oder Betriebe bekannt bzw. sind ihr in der Aufstellung dieses Plans keine gemeldet worden, die das Potenzial für schwere Unfälle nach § 50 BImSchG haben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken eines Natura-2000-Gebiets verursacht wird. Natura-2000-Gebiete sind EU-Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH). Nachfolgend sind die Gebiete mit ihren Schutzzwecken aufgeführt, die im Umkreis mit Untersuchungsraum-Relevanzentfernungen von bis zu 10 km bei EU-Vogelschutzgebieten oder bis zu 5 km bei Fauna-Flora-Habitat-Gebieten liegen. Die im Planbereich langfristig vorhandene Bebauung im Gewerbegebiet Süd-Ost am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt Stendal hat zu einer geringen Bedeutung des Planbereichs als Lebens- oder Nahrungshabitat für wildlebende Tierarten der Gewässer, der Auen, des Offenlands oder der Wälder geführt. In Bezug auf die geschützte Flora wird schon durch deren Entfernungen zum und der zulässigen Nutzungen im Plangebiet kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke gesehen.
  - FFH 232 LSA „Stendaler Rohrwiesen“ (EU-Code DE 3437-303);  
südlich in ca. 1,2 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des Offenland-Wald-Komplexes mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der großflächigen, feuchten bis nassen Offenlandbereiche, geprägt durch Röhrichte, Kleingewässer sowie der kleinflächig ausgeprägten Laubwaldbestände. Maßgebliche Gebietsbestandteile: Fischotter.
  - FFH 32 LSA „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“ (EU-Code DE 3337-301);  
nordöstlich in ca. 2,7 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des im Bereich der östlichen Altmarkplatten befindlichen Wald-Offenland-Komplexes und den damit verbundenen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der nährstoffarmen und gut ausgeprägten Magerrasen-, Grünland- und Heidegesellschaften auf teils sauren, teils kalkunterlagerten, trockenen bis wechsellackenen Standorten, der kleinflächigen Gehölze sowie bodensaure Eichenwälder und Gräben sowie nährstoffarme Stillegewässer. Prioritäre Lebensraumtypen: Trockene, kalkreiche Sandrasen – Code 6120\*.
  - FFH 233 LSA „Stendaler Stadtforst“ (EU-Code DE 3337-302);  
nordöstlich in ca. 4,2 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung des östlich von Stendal befindlichen Wald-Offenland-Komplexes gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der weitgehend störungsarmen, alt- und totholzreichen Erlen-Eschen- und Eichenwälder sowie der extensiv genutzten Nass- und Frischgrünländer. Prioritäre Lebensraumtypen: Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae), Code 91E0\*.



- SPA 11 LSA „Elbaue Jerichow“ (EU-Code DE 3437-401);  
östlich in etwa 6,8 km.  
Schutzzwecke: Erhaltung der dynamischen Auenlandschaft entlang der Elbe mit vorwiegend Grünländern sowie Altwasser, Flutrinnen und Laubmischwäldern mit herausragender Bedeutung als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten; besondere Bedeutung hat das Gebiet als Brutgebiet für Rohrweihe, Seeadler, Wachtelkönig, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Trauer- und Flussseseschwalbe, Eisvogel, Neuntöter, Sperbergrasmücke und für Wiesenlimikolen; als Rastgebiet ist die Elbaue insbesondere für Wasservögel wie Singschwan, Saatgans, Blässgans, Kiebitz und Kranich relevant. Maßgebliche Gebietsbestandteile: 111 Vogelarten.

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung einer Umweltprüfung, von der Anfertigung des Umweltberichts, von den Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen werden kann. Die Hansestadt Stendal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ (Urfassung) wird die Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs mit der kartografischen Erfassung zweier noch heute bestehenden Gebäude und eines zwischenzeitlich entfernten Bauwerks sowie mit der Nutzung ‚Internat (Bestand)‘ bestimmt, wobei zur Internatsnutzung regelmäßig sowohl Schulungs- und Verwaltungsräume als auch die Beherbergung in Wohnheimen, Wohngruppen oder Appartements gehören. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich in ein Hotel geändert. Allein die Hotelnutzung, bspw. die Nachfrage nach sogenannten ‚Monteurzimmern‘ oder die der Kultur- und Naturtouristik in Stendal und der Altmark, kann den Gebäudebestand nicht mehr wirtschaftlich auslasten. Daher wird die Änderung der Urfassung notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die vorhandenen Gebäude einer marktgängigen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit durch Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zugeführt werden können und dadurch der drohende städtebauliche Missstand einer langzeitigen Leerstandsimmobilie vermieden werden kann. Der Bauleitplan dient damit auch der Sicherung bestehender sowie der Schaffung neuer und zukunftsfähiger Arbeitsplätze. Mit der vorliegenden Planung werden daher folgende Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht: Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungsstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege.

#### Entwicklungshierarchie Flächennutzungsplan > Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung gilt der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal im Stand der am 03.11.1999 wirksam gewordenen Urfassung. Da das Gebiet der heutigen Hansestadt Stendal erst 2010 aus denen mehrerer zuvor selbständiger Kommunen hervorgegangen ist, gelten im Stadtgebiet deren Flächennutzungspläne fort. Daher wird zurzeit ein Flächennutzungsplan für das gesamte heutige Stadtgebiet erarbeitet. Der Vorentwurf der Neuaufstellung hat in der Zeit vom 02.11.2017 bis zum 04.12.2017 ausgelegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan und der Vorentwurf der Neuaufstellung stellen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche dar, die auch großflächig auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen verwendet wird. Diese Flächen werden teilweise auch als ‚Gewebegebiet Süd-Ost‘ (südlich ‚Neuer Flottgraben‘) oder als ‚Gewerbegebiet Heerener Straße‘ (nördlich ‚Neuer Flottgraben‘) bezeichnet. Direkt westlich und südlich angrenzend befindet sich eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“, die durch das Einkaufsgebiet ‚Altmarkpark‘ mit einem SB-Warenhaus, einem Möbelhaus und diversen kleineren Fachmärkten genutzt wird.



Die vorliegend anteilig geplante Nutzung ‚betreutes Wohnen‘ ist nicht aus der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplans entwickelbar. Da die vorliegende Planung als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist diese kleinflächige und inhaltlich geringfügige Diskrepanz gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinnehmbar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss der Planaufstellung dieses Bauleitplans entweder im Wege einer Berichtigung oder aber im Zuge der Neuaufstellung den Planungszielen der vorliegenden Planung angepasst werden.

### Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage der Kernstadt im Gewerbegebiet Süd-Ost, südliche der Industriestraße und östlich an das Fachmarktzentrum ‚Altmarkpark‘ angrenzend. Dort stehen zwei sechsgeschossige, in Plattenbauweise konstruierte Gebäude des Typs ‚Wohnungsbauserie 70‘ (WBS 70), Ende der 1980er Jahre für die Betriebsberufsschule des VEB Geologische Erkundung Stendal errichtet.

Im Umkreis der vorliegenden Planung liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

#### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“

Der Geltungsbereich wurde bereits mit einem Bebauungsplan überplant, dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“, der unter Beteiligung des Vorhabenträgers EDEKA entstanden und am 28.10.1992 in Kraft getreten ist. In dieser Urfassung wird die Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs mit der kartografischen Erfassung der beiden noch heute bestehenden Gebäude und eines zwischenzeitlich entfernten Bauwerks sowie mit der Nutzung ‚Internat (Bestand)‘ bestimmt, wobei zur Internatsnutzung regelmäßig sowohl Schulungs- und Verwaltungsräume als auch die Beherbergung in Wohnheimen, Wohngruppen oder Apartments gehören. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich in ein Hotel geändert.

Der übrige und weitaus größere Flächenanteil des Bebauungsplans dient im mittleren und nördlichen Bereich der planungsrechtlichen Vorbereitung des titelgebenden Fachmarktzentums. Im „Altmarkpark“ befinden sich aktuell ein SB-Warenhaus (EDEKA), ein Möbelhaus sowie Drogerie-, Schuh-, Bekleidungs-, Heimtier-, Bau- & Gartenmärkte, samt den zugehörigen Kundenstellplätzen. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs auf einem Streifen von gut 90 m Breite wurden die wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff in den Naturhaushalt durch die Nutzung des Fachmarktzentums festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bspw. zu pflanzende Bäume im Bereich der zahlreichen Stellplätze sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur randlichen Eingrünung des Fachmarktzentums.

Der Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ (Urfassung) wurde später für eine Erweiterung des Möbelhauses im Nordwesten teilweise durch den Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19/99 „Porta Möbelmarkt“ überplant. Die vorliegende Planung wird daher als 2. Änderung der Urfassung geführt.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19/99 „Porta Möbelmarkt“

Der am 07.02.2001 in Kraft getreten Bebauungsplan erweitert die Fläche des „Fachmarktzentrum Stendal“ nach Westen um spezifizierte Nutzung eines Möbelmarktes. Weitere Berührungspunkte zur vorliegenden Planung gibt es keine.

#### Bebauungsplan Nr. 51/10

##### „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“

Der Bebauungsplan Nr. 51/10 ist am 29.05.2013 in Kraft getreten. Sein räumlicher Geltungsbereich umschließt die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt Stendal und die für die bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen. Damit ist auch der Geltungsbereich der vorliegenden Planung eingeschlossen. Es werden zeichnerisch



Flächen zur Nutzung durch zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Abstufungen sowie Flächen mit Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt, die inhaltlich durch textliche Festsetzungen näher bestimmt werden. Als sachlicher Geltungsbereich wird festgesetzt, dass die inhaltlichen Festsetzungen ausschließlich auf Flächen gelten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, also auf Flächen, deren Bebaubarkeit sich lediglich aus dem Zusammenhang der bebauten Ortsteile ergeben. Die getroffenen inhaltlichen Festsetzungen auf Flächen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, die also im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, gelten gemäß textlicher Festsetzung erst nach Außerkrafttreten der Bebauungspläne, sodass die Flächen dann wieder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im Bebauungsplan Nr. 51/10 sind der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und die übrige Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“, die nördlich der Grünraumnutzung liegt, sowie die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19/99 „Porta Möbelmarkt“ inhaltlich als „Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmarktstandorte“ festgesetzt. In Folge des sachlichen Geltungsbereichs gelten diese inhaltlichen Festsetzungen erst nach Außerkrafttreten der Bebauungspläne. Die an die „Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmarktstandorte“ nach Westen, Norden und Osten angrenzenden Gebiete sind weiträumig „Flächen der Ausschlussbereiche für Einzelhandelseinrichtungen“.

Die vorliegende Planung überarbeitet eine Fläche, die zwar im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51/10 liegt, die aber an der sachlichen Aussage des Bebauungsplans keine Änderung vornimmt. Nach wie vor ist der Plan Nr. 51/10 erst dann anwendbar, wenn die unter der Nr. 1/92 laufende Bebauungsplanung aufgehoben wird. Die vorliegende Planung wird daher nicht als Änderung des Bebauungsplans Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ geführt.

Bebauungsplan Nr. 1/90 „Gewerbegebiet Süd-Ost, TB 2“

Die Bebauungspläne Nr. 1/90 „Gewerbegebiet Süd-Ost, TB 2“ (15.02.1995 in Kraft getreten) und seine erste vereinfachte Änderung (29.08.1996 in Kraft getreten) liegen rd. 380 m südwestlich der vorliegenden Planung und setzen in minimal rd. 420 m Gewerbegebiete und in rd. 700 m ein Industriegebiet auf bis dahin landwirtschaftlich genutzter Fläche fest. Die Planungen sind nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ ausgearbeitet worden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die dort zwischenzeitlich genehmigten Nutzungen die Festsetzungen für den vorliegenden Geltungsbereich, Internat (Bestand), in angemessener Weise berücksichtigen, zu denen, wie bereits genannt, regelmäßig sowohl Schulungs- und Verwaltungsräume als auch die Beherbergung in Wohnheimen, Wohngruppen oder Appartements gehören.

Weitere Bebauungspläne sind in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung liegt am südlichen Rande des Innenbereichs der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt der Hansestadt Stendal. Allein die Hotelnutzung, bspw. die Nachfrage nach sogenannten ‚Monteurzimmern‘ oder die der Kultur- und Naturtouristik in Stendal und der Altmark, kann den Gebäudebestand nicht mehr wirtschaftlich auslasten. Daher wird die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die vorhandenen Gebäude einer marktgängigen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit durch Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zugeführt werden können und dadurch der drohende städtebauliche Missstand einer langzeitigen Leerstandsimmobilie vermieden werden kann. Der Bauleitplan dient damit auch der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer und zukunftsfähiger Arbeitsplätze.



Diese Planung ermöglicht die folgenden Nutzungen: Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungsstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege. Die Änderungen gegenüber dem Urplan werden dabei mit Bedacht so gewählt, dass keine maßgebliche Vergrößerung der baulichen Ausnutzbarkeit erfolgt und der Versiegelungseingriff in Natur und Landschaft nicht erhöht wird.

Bei einem Bebauungsplan der Innentwicklung kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hansestadt Stendal hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Begleitend zur Planaufstellung behandelt die Hansestadt Stendal die Umweltbelange. Sie sind in das Kap. 3 integriert. Da der Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

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 dem Planblatt ‚Vorhaben- und Erschließungsplan‘ dieses Bebauungsplans entnommen werden.

## 3. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Begründung der Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen

#### 3.1.1 Zuordnungsfestsetzung

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1 wird die bauplanungsrechtliche Verknüpfung des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrags mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zweifelsfrei hergestellt. Die Festsetzung dient der rechtlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit.

#### 3.1.2 Maße der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die Höhe der zulässigen Versiegelung wurde in Anbetracht der beabsichtigten Mischung der vorgesehenen Nutzungen auf den gleichen Wert festgesetzt, wie die Baunutzungsverordnung ihn als Obergrenze der GRZ für Mischgebiete bestimmt. Die vorhandenen Versiegelungen bzw. Bebauungen lassen sich mit dieser Festsetzung realisieren. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 3 wird ein Überschreiten



der GRZ von 0,6 ausgeschlossen, um die vorhandene Durchgrünung des Geltungsbereichs planungsrechtlich zu sichern. Bei der beabsichtigten Nutzungsmischung wird Wert darauf gelegt, eine daran angepasst angemessene Größe der nicht bebaubaren Grundstücksfläche sicherzustellen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Höchstmaß mit VI festgesetzt. Die bei den vorhandenen beiden Gebäuden gebaute Anzahl der Vollgeschosse wurde der Festsetzung zugrunde gelegt. Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist eine höhere Geschossanzahl nicht notwendig. Bei einer höheren Geschossanzahl wird eine Beurteilung der stadträumlichen Einpassung in das Landschaftsbild für notwendig erachtet, die aufgrund der Planungsziele nicht notwendig ist und daher nicht erstellt wurde.

### 3.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 4 wird eine von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die vorhandenen Gebäude haben eine Länge von 43,57 m nach Bauzeichnung. In der Umgebung sind Gebäudelängen von über 50 m zahlreich vorhanden und üblich. Die Festsetzung ist notwendig zur Gleichbehandlung mit dem Bebauungspotenzial der Umgebung.

Die Lage der Baugrenzen wird mit 5 m zu Flurstücksgrenzen und mit 3 m zur mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche festgesetzt. Die Abstände von 5 m stellen zusammen mit einer grünordnerischen Festsetzung sicher, dass an den Flurstücksgrenzen eine angemessene Randeingrünung herzustellen und zu unterhalten ist, für eine gegliederte Bebauung im Siedlungsgefüge. Zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde ein geringerer Abstand definiert, da das Recht ebenfalls als Abstandsfläche wirkt. Hier muss der Abstand sicherstellen, dass ein Eingriff in die Leitungen ohne Gefährdung der umstehenden baulichen Anlagen möglich ist. Dazu reichen 3 m aus.

### 3.1.4 Stellplätze

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 5 wird bestimmt, dass eine der Nutzung entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück oder auf einer anderen nichtöffentlichen Fläche in zumutbarer Entfernung zur Verfügung steht, um nicht den öffentlichen Raum der Straße über Gebühr mit der Nachfrage danach zu beanspruchen.

### 3.1.5 Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Lärmpegelbereiche

Zur Beurteilung der aufgrund der vorhandenen Gewerbe- und Verkehrsnutzungen der Umgebung auf den Geltungsbereich einwirkenden Lärmimmissionen (Immissionsvorbelastung) wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt<sup>11</sup>. *„Es ist die Unzumutbarkeit dieser Geräusch-Immissionsvorbelastung auf die geplante Wohn- und Büronutzung zu ermitteln. Im vorliegenden Fall werden für die Beurteilung der Zumutbarkeit des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebietes (MU) der TA Lärm und für den Straßen- und Schienenverkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eines Mischgebietes herangezogen. Laut BauNVO ist sowohl in einem Mischgebiet (MI) als auch in einem urbanen Gebiet (MU) eine Wohnnutzung grundsätzlich zulässig. Somit kann erst oberhalb der entsprechenden Immissionsrichtwerte bzw. -grenzwerte eine Unzumutbarkeit nicht ausgeschlossen werden<sup>12</sup>“*. Die Unter-

<sup>11</sup> ECO AKUSTIK: ECO Akustik – Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten – Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Bereich einer geplanten Pflegeeinrichtung in 39576 Stendal. Auftrags-Nr. ECO 20009. Barleben, 14.02.2020.

<sup>12</sup> ECO AKUSTIK: ebenda S. 7.



scheidung der Immissionsbeurteilung nach den Lärmquellenarten und nach den beiden Tageszeiten geschieht aufgrund normativer Vorgaben des Gesetzgebers. Dabei zählt zum Gewerbelärm des Einzelhandels auch der Lärm des Kundenverkehrs auf dem zugehörigen Parkplatz.

Lärmart Quelle	Normativ Beurteilungs- grundlage	Gebietsart nach BauNVO	Immissionsricht-/ bzw. -grenzwert	
			Tag (06:00-22:00) [dB(A)]	Nacht (22:00-06:00) [dB(A)]
Gewerbe	TA Lärm	MU	63	45
Schiene Straße	16. BImSchV	MI	64	54

Tab. 1: Bewertungsgrundlage der Immissionsvorbelastung der einzelnen Lärmarten

Als relevante Lärmquelle der Umgebung wurden folgende Nutzungen identifiziert:

- Gewerbelärm des westlich und südlich angrenzenden Fachmarktzentrums ‚Altmarkpark‘, insbesondere durch die Stellplätze und den Lieferverkehr des Bau- und Gartenmarktes.
- Straßenverkehr der südlich in etwa 700 m gelegenen Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 188/ B 189.
- Schienenverkehrslärm auf den Bahnstrecke Nr. 6185 (südlich in etwa 730 m parallel zur B 188/ B 189) und Nr. 6402 (westlich in etwa 720 m).

Die Gewerbenutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs liegen in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Daher sind ihre typischen, betriebsbedingten Schallemissionen zu betrachten. *„Nördlich des Gebäudes, welches eine Nutzungsänderung in ein betreutes Wohnheim [Anm.: Haus I, Industriestraße 20a] erfahren soll, befindet sich eine Tankstelle. An der der Tankstelle zugewandten Fassade befinden sich keine Fenster und somit gibt es keine Immissionsorte in Richtung der Tankstelle.“* Bei den östlich bzw. nordöstlich liegenden Gewerbebetrieben reichen die Nutzungsarten und -frequenzen nicht für beurteilungsrelevante Immissionsbeiträge, weder zur Tag- noch zur Nachtzeit. Ebenso erwartet das Gutachten von den Straßenverkehren auf der westlich in rd. 360 m liegenden Heerener Straße (L 32), der Tangermünder Chaussee (nordöstlich in etwa 870 m) oder der angrenzenden Industriestraße sowie vom Schienenverkehr der Strecke Nr. 6894 (nordöstlich in etwa 860 m) aufgrund der dort zu erwartenden Verkehrszahlen, der Entfernungen und teilweise aufgrund abschirmender Bebauung keinen maßgeblichen Beitrag zur Immissionssituation<sup>13</sup>.

Die nachfolgende Tabelle zeigt in im Einzelnen die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen für die maßgeblichen Immissionsorte an den beiden vorhandenen Gebäuden. Die errechneten, maximalen Beurteilungspegel unterschreiten dabei allesamt und teilweise sehr deutlich die ihnen zuzuordnenden Immissionsricht-/ bzw. -grenzwerte der jeweiligen Bewertungsgrundlage zu beiden Tageszeiten. Bei diesen Ergebnissen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt.

Mit den nachfolgend wiedergegebenen Ergebnissen der Schallausbreitungsberechnungen an den Immissionsorten der vorhandenen Bebauung wurde das Vorhaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Ausweitung der zulässigen Nutzungen der vorhandenen beiden Gebäude, immissionsschutzrechtlich geprüft und als zulässig beurteilt, da keine unzumutbaren Lärmimmissionen auftreten.

<sup>13</sup> ECO AKUSTIK: ebenda S. 7 und 21f.



Lärmart Quelle	Immissionsort Gebäude	Immissionsricht-/ bzw. -grenzwerte		Maximal auftretender Beurteilungspegel		Überschreitung		
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	
Gewerbe	Betreutes Wohnen (Haus I)	63	45	57,1	42,5	nein	-5,9	-2,5
	Hotel, Büro (Haus II)			60,9	40,6	nein	-2,1	-4,4
Schiene Straße	Haus I & II	64	54	49,6	52,1	nein	-14,4	-1,9
				45,3	37,9	nein	-18,7	-16,1

Tab. 2: Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung:  
Beurteilungspegel im Abgleich der Bewertungsgrundlage (Immissionsricht-/ Immissionsgrenzwerte)

„Eine schutzbedürftige Nutzung auch der zur Lärmquelle orientierten Räume kann durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade erreicht werden, wie es durch die DIN 4109 festgelegt wird. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es die Lärmpegelbereiche III und IV. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen folglich nur in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV vorgesehen werden. Im vorliegenden Fall befindet sich nur die Westfassade des Hotelgebäudes im Lärmpegelbereich IV. Diese Fassade verfügt über keine Fenster zu schützenswerten Räumen, so dass davon auszugehen ist, dass die Schalldämm-Maße der bestehenden Außenwände die erhöhten Anforderungen bereits einhalten.“<sup>14</sup>

Da der vorliegende Bauleitplan aber nicht allein das konkrete Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht, sondern auch bauliche Ergänzungen oder Ersatzneubauten, ist es notwendig, einen baulichen Schallschutz unter Bezugnahme auf die im Gutachten berechneten und grafisch abgebildeten Schallpegelbereiche III und IV festzusetzen. Grundsätzlich wäre zuvorderst ein Schallschutz an der Lärmquelle zu errichten. Eine maßgebliche Schallquelle bildet die großflächige Stellplatzanlage mit einer Tiefe von etwa 117 m in Richtung auf das Plangebiet und einem kleinsten Abstand von etwa 17 m vor den sechsgeschossigen Gebäuden. In dieser stadträumlichen Situation ist ein baulicher Schallschutz bspw. durch eine Lärmschutzwand an der Grenze zur Schallquelle in ausreichender Abschirmungshöhe prinzipiell baulich und finanziell sehr aufwändig, da eine große Höhe notwendig wäre. Städtebaulich ist eine solche ‚Einmauerung‘ nicht vertretbar. Es wurde daher durch die textliche Festsetzung Ziffer 6.1 ein baulicher Schallschutz mit Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt. Die zugrundeliegenden Lärmpegelbereiche werden entsprechend der im Schallgutachten ermittelten, zeichnerisch wiedergegebenen Angaben übernommen<sup>15</sup>. Die textliche Festsetzung Ziffer 6.2 ermöglicht zusätzlich den schalltechnischen Einzelnachweis, für eine flexible Reaktionsmöglichkeit auf sich verändernde Rahmenbedingungen.

### 3.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die mit der textlichen Festsetzung Ziffer 7 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen einem Mindestmaß der Randeingrünung und Begrünung des Flurstücks auf den nicht bebauten Flächen. Bei der Bepflanzung sind die Leitungsschutzstreifen und die Anweisungen der Leitungsträger zu beachten.

<sup>14</sup> ECO AKUSTIK: ebenda S. 22.

<sup>15</sup> ECO AKUSTIK: ebenda S. 20.



### 3.1.7 Sonstige Planzeichen

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Abgrenzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche stellt sicher, dass der dortige Weg und die Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitungen bauplanungsrechtlich für die Betroffenen zugänglich sind. Betroffene sind die Anlieger der südlich des Geltungsbereichs liegenden Flurstücke, die Versorgungsträger der im Geltungsbereich und südlich unterirdisch verlaufenden Leitungen von öffentlich notwendigen Energieversorgungsnetzen einschließlich der südlich des Geltungsbereichs stehenden Gasdruckregulation sowie der Unterhaltungsverband Uchte aufgrund der Zuständigkeit für den östlich angrenzenden 'Rohrwiese Flottgraben' (Gewässer 2. Ordnung). Die Zugänglichkeit der Leitungen wurden bereits mit dem entsprechenden Recht gesichert.

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des (vorliegenden) Bebauungsplans sowie Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde auf das Flurstück des Vorhabenträgers begrenzt. Ein Einbezug der Erschließungsstraße ist nicht notwendig, da der Geltungsbereich an sie angrenzt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ wird zum Erzielen einer Anstoßwirkung über dessen Vorhandensein auf den beiden Planzeichnungen der vorliegenden Planung dargestellt.

### 3.1.8 Nachrichtliche Übernahmen

#### Leitungen, unterirdisch

Es werden die auf Nachfrage bei der Stadtwerke - Altmärkische Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke GmbH Stendal mitgeteilten Gas-, Fernwärme- und Elektrizitätsversorgungsleitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Leitungen sind zudem vielfach Fernmeldeleitungen verlegt. Hausanschlussleitungen sind nicht dargestellt. Die genaue Lage der Leitungen kann mit einem Bebauungsplan nicht wiedergegeben werden. Bei Bedarf ist sie nach Abstimmung mit dem Leitungsträger bspw. durch Suchschachtung zu prüfen. Die Leitungsschutzstreifen müssen auch bei der Bepflanzung beachtet werden.

#### Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich des in etwa 6,5 km nordwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes Stendal-Borstel und damit in dessen der Sicherheit des Luftverkehrs dienenden Baubeschränkungsbereich<sup>16</sup>. Dabei ist der Geltungsbereich flughafennah Teil der Kegelfläche, die zwischen den Radien von 5,0 km und 6,5 km um den Flughafen liegt und die zulässige Bauhöhe auf eine stetig ansteigende Höhe zwischen 45 m (bei  $r = 5,0$  km) und 200 m (bei  $r = 6,5$  km) über Flugplatzhöhe begrenzt. Die Flugplatzhöhe wird mit 184 ft MSL angegeben, was gerundet 56 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht.

Laut topografischer Karte TK10 liegt im Planbereich die Bodenhöhe bei etwa 32 m NHN. Damit sind im Geltungsbereich bei überschlägiger Betrachtung Bauhöhen von etwa bis zu 256 m NHN bzw. von bis zu 224 m über Terrain möglich, ohne die Luftfahrtsicherheit zu gefährden. Die vorliegende Planung ermöglicht Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen. Auch wenn ‚Vollgeschoss‘ kein in Metern bezifferbares, absolutes Höhenmaß ist, wird deutlich, dass die möglichen

<sup>16</sup> BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).



Gebäudehöhen weit unter den zulässigen Maximalwerten der Kegelfläche des Baubeschränkungsbereichs liegen.

### Hochwassergefahrengelände HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub>

Nach den Berechnungen des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt liegen die Randbereiche des Geltungsbereichs in einem Bereich einer Hochwassergefahr mit der statistisch niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit eines 200-jährlichen Ereignisses bzw. eines Extremereignisses (HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub>)<sup>17</sup>, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen. Vorliegend würde ein Versagen des Elbedeichs zwischen Tangermünde und Hämerten zu einer Hochwassergefährdung führen. Der vorliegende Geltungsbereich bildet nach dem Berechnungsmodell aufgrund der topographischen Höhenlage des Geländes weitgehend eine Insel in der Hochwasserfläche. Angrenzende Flächen werden teilweise mit Wassertiefen von 0,5 bis 1,0 m sowie u.a. im Bereich der Erschließung durch die Industriestraße mit 0,0 bis 0,5 m angegeben. Der ‚Fluchtweg‘ über die Industrie- und die Heerener Straße führt durch Gebiete beider Tiefenangaben. Die Planung wird für vertretbar gehalten, da die Bestandsgebäude laut Betrachtungsmodell auf einer topographischen Erhebung stehen und nicht unmittelbar gefährdet sind. Deshalb und weil die Gefahr des Deichversagens nicht ohne Vorzeichen geschieht, wird auch kein Potenzial für eine besondere Schwere der Gefährdung von Personen gesehen.

Zwingende Handlungsverpflichtungen resultieren nicht aus der Einstufung als Hochwassergefahrengelände, anders als bei Flächen in rechtsverbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die Information über den aktuellen Beurteilungsstand der Hochwassergefährdung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorsorgende Berücksichtigung der Hochwassergefahr dient der Vermeidung oder Verringerung erheblicher Schäden und damit der allgemeinen Gefahrenabwehr und dem Selbstschutz.

#### 3.1.9 Flächenbilanz

1. Bebaubare Fläche (Baugrenzen):	0,60 ha
2. Fläche mit Geh-, Fahr & Leitungsrecht:	0,08 ha
3. Fläche ohne Flächen nach den Nrn. 1 & 2:	0,15 ha
<hr/>	
Geltungsbereich:	0,84 ha

### 3.2 Altlasten, Kampfmittel

Die vorliegende Planung überplant rd. 0,84 ha vorhandenes und großflächig bebautes Siedlungsgebiet. Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind der Stadt für den Geltungsbereich nicht bekannt und wurden ihr in der Aufstellung des Bebauungsplans auch nicht gemeldet. Das Ordnungsamt des Landkreises Stendal (Sachgebiet Kampfmittel) hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist. Das bedeutet, dass dort, soweit keine abschließende, flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition besteht. Darüber hinaus können Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden. Der Stadt ist nicht bekannt, ob der Geltungsbereich vor der Bebauung mit den noch vorhandenen Gebäuden und Wegen auf Abwurf- und andere Kampfmittel geprüft oder ob eine Beräumung durchgeführt worden ist.

<sup>17</sup> LHW: Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt  
([www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html)).



### 3.3 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Brandschutz auch für die geplanten Nutzungsänderungen ausreicht.

### 3.4 Denkmalschutz

Baudenkmale oder Denkmalbereiche gibt es keine im Geltungsbereich und der Umgebung in relevanten Entfernungen. Archäologische Kultur- oder Flächendenkmale sind der Stadt mit Relevanz für den Geltungsbereich nicht bekannt.

### 3.5 Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher gilt nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"*.

### 3.6 Erschließung/ verkehrliche Belange

Der Geltungsbereich liegt in einem grundsätzlich vollerschlossenen Stadtgebiet:

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Trink- und Abwasser, Elektrizität und Erdgas, Fernwärme sowie Telekommunikation) sind grundsätzlich vorhanden. Die vorliegende Planung verursacht keinen Änderungsbedarf an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Aktuell sind von Seiten der Netzbetreiber keine Änderungen geplant.

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Industriestraße. Sie führt westlich zur Heerener Straße (L 32), die wiederum nach kurzer Distanz südlich einen Anschluss an die südliche Ortsumgehung im Zuge der B 188/ B 189 hat. Die B 188 wird zukünftig zwischen Döbbelin und Insel mit der noch zu errichtenden A 14 verknüpft, Anschlussstelle ‚Stendal‘ (Planungsname).

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt zum einen über die ca. 175 m nordwestlich in der Industriestraße liegende Haltestelle „Altmark-Park“. Dort halten die Stadtbus-Linien 905 und 906, die beide in teilweise gegenläufigen Ringverkehren die südliche Kernstadt erschließen, ausgehend von der zentralen Umsteigehaltestelle „Hauptbahnhof“. Zum anderen liegt die Haltestelle „Kreuzung Altmark-Park“ in ca. 600 m in der Heerener Straße (L 32), die zusätzlich zum Stadtverkehr von der Landeslinie 900 (Stendal – Tangermünde – Glöwen) und von der Regionalverkehrslinie 910 (Stendal – Havelberg) angefahren wird. Nächstgelegener Bahnanschluss ist in rd. 2,8 km der Stendaler Hauptbahnhof mit verschiedenen Verbindungen des Nah- und Fernverkehrs.

### 3.7 Immissionsschutz: Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des vorliegenden Bauleitplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären. Es sind in der Umgebung des Geltungsbereichs keine Anlagen oder Betriebe bekannt, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und dadurch entsprechend der „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten



im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG<sup>18</sup> einen Achtungsabstand (Abstandsklassen 200 m, 500 m, 900 m oder 1.500 m) oder einen gutachterlich vorgegebenen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse auslösen.

## 3.8 Umweltbelange

### 3.8.1 Schutzgut Mensch

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“ setzt auf der Fläche des vorliegenden Geltungsbereichs als Nutzung ‚Internat (Bestand)‘ fest, wobei zu einer Internatsnutzung regelmäßig sowohl Schulungs- und Verwaltungsräume als auch die Beherbergung in Wohnheimen, Wohngruppen oder Appartements gehören. Diese Festsetzung besteht nach wie vor, obgleich die Nutzung zwischenzeitlich durch den seinerzeitigen Vorhabenträger in die eines Hotels geändert wurde. Die vorliegende Planung ermöglicht planungsrechtlich ein erweitertes zulässiges Nutzungsspektrum der Gebäude, das sich aber noch immer im Rahmen des in der Urfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzten Nutzungsspektrums bewegt. Mit der vorliegenden Planung werden die folgenden Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht: Hotel, Boardinghouse, Kinder- & Jugendheim, betreutes Wohnen, ambulanter Pflegedienst mit Versorgungsstützpunkt sowie stationäre außerklinische Intensivpflege. Die Wohnheimnutzung ist seit 1992 eine zulässige Nutzung. Durch die vorliegende Planung wird der Charakter der zulässigen Nutzung nicht geändert. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Immissionssituation, bspw. in Bezug auf Staub und Geruch, sowohl mit der vorhandenen als auch mit der vorliegend geplanten Situation vereinbar ist. In Bezug auf Immissionen elektromagnetischer Felder durch Elektrizitätsfreileitungen ist festzustellen, dass in der Kartengrundlage der Ursprungsplanung die über die Stellplatzanlage des Altmarkparks verlaufende Hochspannungsfreileitung von 110 kV sowie die beiden in anderen Karten verzeichneten südlich des Bau- und Gartenmarkts verlaufenden Freileitungen von 30 kV nicht mehr existent sind.

Zur Klärung der Frage, ob die Schallimmissionssituation aktuell mit den beabsichtigten Nutzungen vereinbar ist, wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten durch einen Fachplaner ausgearbeitet, geprüft und als zulässig beurteilt, da keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Geltungsbereich auftreten.

*„Eine schutzbedürftige Nutzung auch der zur Lärmquelle orientierten Räume kann durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade erreicht werden, wie es durch die DIN 4109 festgelegt wird. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es die Lärmpegelbereiche III und IV. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Besondere Vorkehrungen für einen erhöhten Schallschutz an der Fassade müssen folglich nur in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV vorgesehen werden. Im vorliegenden Fall befindet sich nur die Westfassade des Hotelgebäudes im Lärmpegelbereich IV. Diese Fassade verfügt über keine Fenster zu schützenswerten Räumen, so dass davon auszugehen ist, dass die Schalldämm-Maße der bestehenden Außenwände die erhöhten Anforderungen bereits einhalten.“<sup>19</sup>*

Die ausführliche Wiedergabe des Schallgutachtens kann im Kapitel 3.1.5 ‚Immissionsschutz: Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Lärmpegelbereiche‘ nachgelesen werden.

<sup>18</sup> KAS-18: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarbeitete Auflage, Nov. 2010; zuletzt geändert durch 1. Ergänzung vom 29.11.2018. Kommission für Anlagensicherheit (KAS; Hrsg.) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU).

<sup>19</sup> ECO AKUSTIK: ebenda S. 22.



### 3.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In relevanten Entfernungen befinden sich folgende naturschutzrechtlichen Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH), europäische Vogelschutzgebiete (SPA) sowie Biosphärenreservate (BR):

- FFH 232 LSA „Stendaler Rohrwiesen“ (EU-Code DE 3437-303);  
südlich in ca. 1,2 km:  
Schutzzwecke: Erhaltung des Offenland-Wald-Komplexes mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der großflächigen, feuchten bis nassen Offenlandbereiche, geprägt durch Röhrichte, Kleingewässer sowie der kleinflächig ausgeprägten Laubwaldbestände. Maßgebliche Gebietsbestandteile: Fischotter.
- FFH 32 LSA „Schießplatz Bindfelde östlich Stendal“ (EU-Code DE 3337-301);  
nordöstlich in ca. 2,7 km:  
Schutzzwecke: Erhaltung des im Bereich der östlichen Altmarkplatten befindlichen Wald-Offenland-Komplexes und den damit verbundenen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der nährstoffarmen und gut ausgeprägten Magerrasen-, Grünland- und Heidegesellschaften auf teils sauren, teils kalkunterlagerten, trockenen bis wechsellackenen Standorten, der kleinflächigen Gehölze sowie bodensaure Eichenwälder und Gräben sowie nährstoffarme Stillegewässer. Prioritäre Lebensraumtypen: Trockene, kalkreiche Sandrasen – Code 6120\*.
- FFH 233 LSA „Stendaler Stadtforst“ (EU-Code DE 3337-302);  
nordöstlich in ca. 4,2 km:  
Schutzzwecke: Erhaltung des östlich von Stendal befindlichen Wald-Offenland-Komplexes gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der weitgehend störungsarmen, alt- und totholzreichen Erlen-Eschen- und Eichenwälder sowie der extensiv genutzten Nass- und Frischgrünländer. Prioritäre Lebensraumtypen: Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), Code 91E0\*.
- SPA 11 LSA „Elbaue Jerichow“ (EU-Code DE 3437-401), dort zugleich  
BR 4 LSA „Mittelelbe“, Zone 3 (Entwicklungszone);  
östlich in etwa 6,8 km:  
SPA Schutzzwecke: Erhaltung der dynamischen Auenlandschaft entlang der Elbe mit vorwiegend Grünländern sowie Altwasser, Flutrinnen und Laubmischwäldern mit herausragender Bedeutung als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten; besondere Bedeutung hat das Gebiet als Brutgebiet für Rohrweihe, Seeadler, Wachtelkönig, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Trauer- und Flussseseschwalbe, Eisvogel, Neuntöter, Sperbergrasmücke und für Wiesenlimikolen; als Rastgebiet ist die Elbaue insbesondere für Wasservögel wie Singschwan, Saatgans, Blässgans, Kiebitz und Kranich relevant. Maßgebliche Gebietsbestandteile SPA: 107 Vogelarten. In der Entwicklungszone des BR 4 sind die Schutzziele des SPA 11 die wesentlichen naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotopie in schutzgebietsrelevanter Entfernung sind der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Stendal nicht bekannt. Bei den o.a. jeweiligen Entfernungen der Schutzgebiete zum Geltungsbereich und in Anbetracht seiner langjährigen Nutzung im Siedlungsgefüge der Stadt wird davon ausgegangen, dass dieser Bebauungsplan keine negativen Einflüsse auf die Schutzziele der verschiedenen Schutzgebiete ausübt.

Die vorliegende Planung beinhaltet im Wesentlichen eine Änderung der zulässigen Nutzungen, die in den vorhandenen Gebäuden realisiert werden soll. Auswirkungen auf den Außenraum des Geltungsbereichs und damit auf die im Außenraum lebenden Pflanzen und Tiere werden



durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Im Übrigen gilt das Bundesnaturschutzgesetz unmittelbar. Der allgemeine und der besondere Artenschutz, siehe §§ 39-47 BNatSchG, sind zu beachten. Dieses gilt bspw. bei Baumaßnahmen an den Fassaden der Gebäude, da sie in der Regel ein Habitat für Vögel und Insekten sind

### 3.8.3 Schutzgut Boden

Nach den veröffentlichten Fachinformationen des Landesamts für Geologie und Bergwesen<sup>20</sup> ist folgendes über den Boden bekannt:

Geologischen Übersichtskarte (GÜK400) –Oberflächenkarte– stratigraphischen Einheit:

- Geltungsbereich: Moorerde, Moor, Torf oQh (Kürzel Oh);
- Östlich nah, damit  
im Übergang zu: Niederterrassen, Talsand f3QW (Kürzel f3).

Übersichtskarte der Böden (BÜK400) der Geltungsbereich liegt, dem Kartenmaßstab von 1: 400.000 geschuldet, auf der Schwelle zweier Bodenspezifikationen und damit ohne eindeutige Zuordnung:

- Podsolige Sauerbraunerden bis Braunerde-Podsole und Rosterden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand (sBD-R):
  - Durchlässigkeit: extrem (6)
  - Pufferungsvermögen: sehr gering bis gering (1-2)
  - Austauschkapazität: gering (2)
  - Ertragspotenzial: sehr gering bis gering (1-2)
  - Bindungsvermögen: gering (2)
  - Wasserhaushalt: trocken
- Gleye aus lehmigem Sand über Niederungssand oder -lehm (m/d-m/IG).
  - Durchlässigkeit: extrem (6)
  - Pufferungsvermögen: mittel (3)
  - Austauschkapazität: gering bis mittel (2-3)
  - Ertragspotenzial: mittel bis hoch (3-4)
  - Bindungsvermögen: mittel (3)
  - Wasserhaushalt: grundwasserbeeinflusst/ -bestimmt

Geotope liegen nach dem Geotopkataster des Landesamts für Geologie und Bergwesen keine im Geltungsbereich und angrenzend.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen,
- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.

### 3.8.4 Schutzgut Wasser

Nach den veröffentlichten Fachinformationen des Landesamts für Geologie und Bergwesen<sup>21</sup> und des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft<sup>22</sup> ist folgendes über das Schutzgut Wasser bekannt:

<sup>20</sup> LAGB: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Geologische Fachinformationen ([www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236)).

<sup>21</sup> LAGB: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt: Geologische Fachinformationen ([www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236)).

<sup>22</sup> LHW: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Hochwassergefahrenkarten ([www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html)) sowie Gewässerkundlicher Landesdienst (<https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal>)



Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK400d) (im Geltungsbereich):

- Hauptgrundwasserleiter: Lockergestein (Poren-Grundwasserleiter) mit: Quartäre Sande und Kiese der Flussaue und Niederungen, mit Auelehmbedeckung; in der Regel >1 m mächtig

Gewässerkundlicher Landesdienst (im Geltungsbereich):

- Grundwasserkörper ‚MBA 3‘: chemischer und mengenmäßiger Zustand jeweils ‚gut‘
- Grundwasserisohypsen: 31,5 m ü.NHN; Grundwasserflurabstand: <2 m u.GOK
- Flächenhafte Grundwassergeschüttheit ‚gering‘, südwestlich Übergang zu ‚mittel‘
- Grundwasserneubildung [GWN] (Stand 2018): 50-75 mm/a

Das Wasserschutzgebiet Stendal-Süd (Gebietsnr. STWSG0164) liegt mit der Schutzzone 3 rd. 300 m südlich des Geltungsbereichs. Die Änderungen der Festsetzungen durch die vorliegende Planung lassen aufgrund ihres Charakters und der Entfernung zum Schutzgebiet keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet erwarten.

Östlich des Geltungsbereichs grenzt der Rohrwiese Flottgraben an, ein Gewässer 2. Ordnung in Zuständigkeit des Unterhaltungsverbands Uchte. Dieser fließt nach Norden in den Neuen Flottgraben und folgend über die Uchte und weitere Gewässer in die Elbe. Regelungen zur Gewässerunterhaltung sind in der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer für das Gebiet des Landkreises Stendal (Unterhaltungsordnung) vom 05.11.2012 enthalten. Das Gebiet gehört damit zum Oberflächenwasserkörper MEL05OW20-00.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb rechtsverbindlicher Überschwemmungsgebiete, jedoch innerhalb des Hochwassergefahrengiets mit niedriger Wahrscheinlichkeit  $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$ , wie bereits im Kapitel 3.1.8 ‚Nachrichtliche Übernahmen‘ beschrieben wurde (siehe auch dort). Die Information über das Hochwassergefahrengiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die vorsorgende Berücksichtigung der Hochwassergefahr dient der Vermeidung oder Verringerung erheblicher Schäden und damit der allgemeinen Gefahrenabwehr und dem Selbstschutz.

### 3.8.5 Schutzgüter Fläche, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen

Die vorliegende Planung überplant einen bereits baulich genutzten Bereich im Siedlungsgefüge der Kernstadt der Hansestadt Stendal. Sie ermöglicht planungsrechtlich ein erweitertes zulässiges Nutzungsspektrum der bereits langjährig vorhandenen Gebäude. Die Planung verursacht einerseits im Geltungsbereich keinen Eingriff, andererseits wird durch die aktivierende Wirkung im Siedlungsgefüge der Stadt eine Neuinanspruchnahme von bisher nicht bebauter Fläche mit einem entsprechenden Potenzial entsprechend erstmaliger Auswirkungen auf die Schutzgüter entgegengewirkt.

## 4. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### Allgemeiner Artenschutz

Der Landkreis Stendal (Umweltamt/ Untere Naturschutzbehörde) teilt in seiner Stellungnahme vom 29.07.2021 mit:

Sollten bauliche Maßnahmen an den Außenanlagen der Planfläche vorgesehen sein (Fassade, Grünanlagen), sind diese vorab auf Habitatfunktion zu überprüfen. Auf den Grünanlagen (Ge- hölze) ist für den Ausführungszeitraum der Umgestaltung der § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.



### Brandschutz

Der Landkreis Stendal (Ordnungsamt, Brand- und Katastrophenschutz) teilt in seiner Stellungnahme vom 29.10.2020 mit:

1. Die vorhandene Feuerwehrezufahrt sowie die vorhandenen Bewegungsflächen sind abschließend zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die entsprechende Kennzeichnung ist nach Punkt 2 der Anlage A 2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VV TB) gemäß RdErl. des MLV vom 04.06.2020 – 25/24011/03 auszuführen. § 5 und § 50 Ziffern 4 und 7 BauO LSA.
2. Für die geplanten Nutzungen ist abschließend ein Brandschutzkonzept nach § 3 und § 15 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) vom 08.06.2006 zu erstellen. Das Brandschutzkonzept ist der zuständigen Brandschutzbehörde des Landkreises Stendal zur Prüfung vorzulegen (§ 5 und § 50 Ziffer 7 BauO LSA).

### Gewässerunterhaltung

Der Unterhaltungsverband Uchte teilt in seiner Stellungnahme vom 27.07.2021 mit:

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der Flottgraben „Rohrwiese“ (Katasterbezeichnung Dc), welcher ein Gewässer II. Ordnung bildet. Der Graben hat Bedeutung für den Hochwasserschutz im Gewerbegebiet „Heerener Straße“ und bildet einen wichtigen regionalen Vorfluter. Dem Rechnung tragend dürfen die maschinelle Gewässerunterhaltung und der ordnungsgemäße Abfluss des Flottgrabens „Dc“ durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Voraussetzung für die maschinelle Gewässerunterhaltung ist ein durchgehend befahrbarer Unterhaltungstreifen parallel zum Gewässer. Bauliche Anlagen bzw. ggf. auch Bepflanzungen, welche in Zusammenhang mit dem genannten Vorhaben stehen, haben einen Abstand von mindestens 5 m zur Böschungsoberkante einzuhalten. Es gelten außerdem die Bestimmungen der Unterhaltungsverordnung des Landkreises Stendal (vom 05.11.2012).

### Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Stendal (Ordnungsamt, Sachgebiet Kampfmittel) teilt in seiner Stellungnahme vom 25.01.2021 mit:

Der Bereich ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Das bedeutet, dass im Bombardierungsgebiet, soweit keine abschließende, flächendeckende Kampfmittlräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition bestehen könnte. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig Baumaßnahmen stattfinden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden.

### Niederschlagswasser

Der Landkreis Stendal (Umweltamt/ Untere Wasserbehörde) teilt in seiner Stellungnahme vom 29.07.2021 mit:

Insbesondere ist zu klären, ob die Möglichkeit der Versickerung oder ein gesammeltes Fortleiten in Betracht gezogen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und durchführbar ist.

Entsprechend ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und das Vorliegen von Gründen des Grundwasserschutzes die dem Vorhaben entgegenstehen. Andernfalls muss der Nachweis noch erfolgen, um diese Aussage und Versickerungspflicht zu begründen.



Die Versickerung von Niederschlagswasser über technische Anlagen stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 (1) Nr. 4 WHG dar, welche gemäß § 8 (1) WHG einer Erlaubnis bedarf.

Die Bauherren haben für die Gewässerbenutzung die Regelung des § 60 (1) WHG einzuhalten, wonach Abwasseranlagen (Niederschlagswasser gilt als Abwasser i.S.d. WHG) so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden. Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, um die schadlose Versickerung zu gewährleisten. Hierzu gehört neben der ausreichenden Anlagenbemessung auch die Einhaltung des Mindestabstandes von einem Meter von der Anlagensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand (m HGW) am Vorhabenstandort. Als anerkannte Regel der Technik für Versickerungsanlagen gilt die DWA-A 138.

Für den Fall, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich oder das Wohl der Allgemeinheit gefährdet ist, ist gemäß § 79 b WG LSA die Hansestadt Stendal für die Beseitigung zuständig.

### Telekommunikationsleitungen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2020 mit:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Sollten bisherige Verkehrsfläche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, bitten wir Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.

## 5. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 25.06.2021 bis zum 26.07.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 25.06.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme bis zum 30.07.2021 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung geführt haben. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

## 6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans und der Hansestadt Stendal voraussichtlich entstehende Kosten

Das Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans ist es, die Nutzungsmöglichkeiten des Standorts planungsrechtlich vielfältiger zu ermöglichen. Im Bestand sind alle erforderlichen leitungsgebundenen Infrastrukturen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen



durch die Stadt sind nicht erforderlich. In den §§ 39-44 BauGB sind Entschädigungsfragen infolge von Bebauungsplänen geregelt. Da die vorliegende Planung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und Grundeigentümer erfolgt, ist nicht zu erwarten, dass auf Grund dieses Bebauungsplanes berechnigte Entschädigungsforderungen entstehen.

Die Hansestadt Stendal schließt zur Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ab. Dieser Vertrag regelt u.a. die Übernahme der Planungskosten. Der Hansestadt Stendal entstehen keine bei ihr verbleibenden Kosten.

## 8. Verfahrensvermerk

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2021 bis zum 26.07.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Stendal, den .....

.....  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister



## Anhang

### 1 Quellennachweis

#### Bundesrecht bzw. von bundesweiter Anwendung/ Bedeutung

16. BImSchV: 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).
- BAUGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH: Anordnung über Baubeschränkungsgebiete (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl.-DDR Sonderdruck Nr. 699).
- BAUNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- KAS-18: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. 2. überarb. Auflage, Nov. 2010; zuletzt geändert durch 1. Ergänzung vom 29.11.2018. Kommission für Anlagensicherheit (KAS; Hrsg.) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU).
- PLANZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des G vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).
- TA LÄRM: 6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch Allgem. Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

#### Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

- KVG LSA: Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch das G vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100).
- LAGB: Landesamt für Geologie und Bergwesen: Geologische Fachinformationen ([www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/index.php?id=47236)).
- LEP 2010: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Vom 16.02.2011; in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA, S. 160).



- LHW: Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt:  
– Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt (GLD)  
(<https://gld-sa.dhi-wasy.de/GLD-Portal>)  
– Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>200</sub>/ HQ<sub>extrem</sub>  
([www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html](http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html))
- SACHSEN-ANHALT VIEWER: [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html).  
Hrsg.: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492),  
zuletzt geändert durch Artikel 21 des G vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).

### Kommunales Recht und Planungen

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Plangeber):

REP ALTMARK: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark. Im LK Stendal  
in Kraft seit 23.03.2005 (Abl. SDL, Sonderamtsblatt vom 23.03.2005 S. 1).

REP ALTMARK, TP WIND: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark)  
2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark.  
In Kraft seit 20.02.2013 (Abl. SDL S. 22).

REP ALTMARK, TP WIND, 1. ÄND.: 1. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwick-  
lungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die  
Planungsregion Altmark. In Kraft seit 18.02.2015 (Abl. SDL S. 19).

REP ALTMARK, TP DASEINSVORSORGE: Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark  
(REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge  
und Entwicklung der Siedlungsstruktur“. In Kraft seit 23.05.2018 (Abl. SDL S. 100).

REP ALTMARK, TP WIND, 2. ÄND.: 2. Änderung der Ergänzung des Regionalen Entwick-  
lungsplans Altmark (REP Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" für die  
Planungsregion Altmark. In Kraft seit 26.09.2018 (Abl. SDL S. 185).

REP ALTMARK, ANPASSUNG LEP: Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP  
Altmark) 2005 an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt  
(LEP 2010 LSA). Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2015, Aus-  
legungsbeschluss 1. Entwurf vom 12.06.2019, Auslegung 01.08. bis 31.12.2019.

Hansestadt Stendal (Plangeber):

FNP STENDAL: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt (Verf.):  
Flächennutzungsplan Stendal. Wirksam seit 03.11.1999.

FMZ STENDAL: Design Consultants Fitch (Verf.):  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/92 „Fachmarktzentrum Stendal“.  
In Kraft getreten am 28.10.1992.

PORTA MÖBELMARKT: Ingenieurbüro Steinbrecher + Gohlke, Porta Westfalica (Verf.):  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19/99 „Porta Möbelmarkt“.  
In Kraft getreten am 07.02.2001.

ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE:

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J Funke, Irxleben:  
Bebauungsplan Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungs-  
bereiche der Hansestadt Stendal“. In Kraft getreten 29.05.2013.



## Fachplanungen zur Ergänzung des vorliegenden Bauleitplans

ECO AKUSTIK: ECO Akustik – Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnisches Gutachten –  
Ermittlung der Immissionsvorbelastung auf den Bereich einer geplanten Pflege-  
einrichtung in 39576 Stendal. Auftrags-Nr. ECO 20009. Barleben, 14.02.2020.

## 2 Abkürzungen

§/ §§	Paragraf/ Paragrafen
©	Copyright/ Urheberschaft
A	Autobahn
Abb.	Abbildung
Abl. SDL	Amtsblatt für den Landkreis Stendal
Abs.	Absatz/ Absätze
allgem.	allgemeiner/ allgemeine/ allgemeines
BAnz AT	Bundesanzeiger, Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch [Bund]
BauNVO	Baunutzungsverordnung [Bund]
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BÜK400	Bodenübersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
ca.	circa
dB(A)	A-bewerteter Schalldruckpegel, gemessen in Dezibel (dB)
DIN	Norm des Deutschen Instituts für Normung
EU	Europäische Union
f	und folgende(r) [bspw. Seite, Satz, Absatz ...]
FFH	Fauna-Flora-Habitat (-Gebiet)
FNP	Flächennutzungsplan
ft MSL	foot/ feet mean sea level (= Fuß über Meeresspiegel)
G	Gesetz
G	Grundsatz der Raumordnung
GBI.-DDR	Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik
gem.	gemäß
GLD	Gewässerkundlicher Landesdienst
GMBI.	Gemeinsames Ministerialblatt [hier: des Bundes]
GÜK400	Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1: 400.000
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt [hier: GVBl. LSA]
ha	Hektar
HQ <sub>200</sub> / HQ <sub>extrem</sub>	Hochwasser mit 200-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit/ Extremereignis
Hrsg.	Herausgeber/ Herausgeberin
HÜK400	Hydrogeologische Übersichtskarte im Maßstab 1: 400.000



i.d.F.	in der Fassung
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
KVG LSA	Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
LAGB	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan [hier: LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt]
LHW	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
LK	Landkreis
LPB	Lärmpegelbereich
LSA	Land Sachsen-Anhalt
M	Maßstab
MBI.	Ministerialblatt [hier: MBI. LSA]
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
o.a.	oben angegeben(en)
o.M.	ohne Maßstab
PlanZV	Planzeichenverordnung [Bund]
rd.	rund
REP	Regionaler Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz [Bund]
S.	Seite/ Seiten
SDL	Stendal
SPA	EU-Vogelschutzgebiet (Special Protected Area)
TA	Technische Anleitung
TK10	Topografische Karte im Maßstab 1:10.000
TP	Teilplan
u.a.	unter anderem
u.GOK	unter Geländeoberkante
überarb.	Überarbeitet
Verf.	Verfasser(in)
VO	Verordnung
WG	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt
WHG	Wasserhaushaltsgesetz [Bund]
Z	Ziel der Raumordnung
zeichn.	zeichnerisch
zgl.	zugleich



### 3 Abbildungsverzeichnis

Nr.	Text	Seite
Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung in der Hansestadt Stendal	5
Abb. 2:	REP Altmark: Montage der Urfassung mit dem Teilplan Wind (Ausschnitt o.M.)	9
Abb. 3:	Abgrenzung des zentralen Bereichs zur Festlegung „Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen“, mit Standort der vorliegenden Planung (Ausschnitt o.M.)	9

### 4 Tabellenverzeichnis

Nr.	Text	Seite
Tab. 1:	Bewertungsgrundlage der Immissionsvorbelastung der einzelnen Lärmarten	18
Tab. 2:	Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung: Beurteilungspegel im Abgleich der Bewertungsgrundlage (Immissionsricht-/ Immissionsgrenzwerte)	19

