

<b>Hansestadt Stendal</b>		<b>Vorlage</b>	Datum:	21.10.2022
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: <b>VII/0722/1</b>	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	61 21 01 41			
<b>TOP:</b>	Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" - 1. Änderung, hier: Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan			
<b>Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:</b>				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Beratungsfolge:</b>			<b>Beratungsergebnis:</b>		
Haupt- und Personalausschuss	am:	16.11.2022			
Stadtrat	am:	05.12.2022			

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

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär", 1. Änderung und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär", 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat sich geändert. Das Plangebiet in der Gemarkung Stendal der Flur 2, das bisher ca. 4.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks 89/5 umfasste, hat sich von 0,4 ha auf 3,33 ha vergrößert und wird begrenzt:

- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstück 89/5, Gemarkung Stendal Flur 2, (Von-Schill-Straße),
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 89/5, Gemarkung Stendal, Flur 2,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 145, Gemarkung Stendal, Flur 2 und

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 225, Gemarkung Stendal, Flur 2.

### **Begründung:**

Die Beschlussvorlage wurde bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung am 07.09.2022 (Ergebnis: ungeändert empfohlen) und im HPA am 14.09.2022 (Ergebnis mehrheitlich empfohlen) beraten. Im anschließenden Stadtrat am 04.10.2022 wurde die Beschlussvorlage nach kurzer Diskussion vertagt, weil einige Fragen offengeblieben waren.

### **Deshalb wurde die Begründung für die Beschlussvorlage angepasst und es wird folgendes ergänzt: Werdegang, Angaben zum Investor, Erläuterung der Planziele und der Auswirkungen auf**

#### (1) Planungshistorie

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hatte bereits am 28.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41/99 „Albrecht der Bär- 1. Änderung“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet (in der Gemarkung Stendal, Flur 2) umfasste ca. 4.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks 89/5 (siehe Darstellung alter Geltungsbereich).

Zu diesem Zeitpunkt plante der damalige Grundstückseigentümer die Ansiedlung eines Großhandelsbetriebs für Sanitärbedarf mit Büro Lager und Ausstellungsräumen. Dazu sollte das alte, denkmalgeschützte Gebäude in der Von-Schill-Straße, das sich parallel zum Feuerwehrgebäude befindet, abgerissen werden (Gewerbegebiet GE 1). Diesem Abriss wurde die denkmalrechtliche Zustimmung verwehrt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche war nicht Bestandteil der Planung des früheren Grundstückseigentümers, sondern wäre dauerhaft eine ungestaltete Brachfläche geblieben.

Das Grundstück wurde daraufhin verkauft. Der neue Grundstückseigentümer, die Progressio Projektentwicklung GmbH aus Tangermünde plante die Sanierung des Denkmalbestandes und die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden in Nutzungsmischung.

Dieses Projekt wurde ohne Beschlussvorlage am 15.01.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt und fand mehrheitlich Zustimmung. Daraufhin arbeitete der Eigentümer an der Qualifizierung des Vorhabens, vor allem in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Der Eigentümer und Investor, die Progressio Projektentwicklung GmbH übernimmt die Planungskosten vollständig durch Vereinbarungen in einem bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag.

#### (2) Plankonzept

Das Plankonzept sieht aktuell vor, das bestehende Gebäude denkmalgerecht zu sanieren. Dort sollen Büroeinheiten entstehen, eine Einrichtung eines Co-Working-Space wird geprüft. Westlich davon soll ein neues Gebäude an der Tauentzienstraße errichtet werden, dass Wohnnutzungen erhalten soll. Es sind 10 bis 15 WE geplant. Die Fassadengestaltung wird mit der Denkmalpflege abgestimmt und soll in Dimension und Materialität in die vorhandene Bebauung integriert werden. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird dadurch um einen schmalen Streifen reduziert. Der übergroße Hauptbereich der Fläche soll durch den Eigentümer erstmalig als Grünfläche hergestellt werden und in Absprache mit der Denkmalpflege so gestaltet werden, dass der Platzcharakter des

ehemaligen Exerzierplatzes sichtbar wird.

Dazu soll die Fläche der Gebäude in der Änderung als Mischbaufläche, die verbleibende Grünfläche als private Grünfläche dargestellt werden.



**1: Gestaltungsentwurf, Gebäude des Vorhabens sind grau, rechts der bestehende, denkmalgeschützte Bau und die geplante Grünfläche**

### (3) Schallschutz-Aspekte und Grünordnung

Da ein direktes Nebeneinander von Gewerbegebieten und Mischgebieten zu Immissionskonflikten führen kann, wurde vom Eigentümer bereits ein Schallschutzgutachten erstellt, das eine mögliche Überschreitung der zulässigen Immissionswerte in Aussicht gestellt hat. Daraufhin wurden mit den Eigentümern der umliegenden Flächen vertragliche Vereinbarungen getroffen, die eine Reduzierung der zulässigen Immissionsgrenzwerte von deren Flächen im Bebauungsplan möglich macht. Um diese planungsrechtlich zu sichern, müssen diese Flächen mit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Von den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten 32 zu pflanzenden Bäumen konnte kein Baumstandort an seinem ursprünglichen Standort in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen werden. Es soll deshalb die Anpflanzung von 32 Bäumen an anderen Stellen festgesetzt werden.

### (4) Einordnung in die Stadtentwicklung

Durch das Vorhaben wird ein wesentlicher Schritt zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Albrecht der Bär“ geleistet. Es wird ein denkmalgeschützter Bau saniert und damit vom weiteren Verfall gerettet und die festgesetzte Grünfläche zum großen Teil hergestellt, die sich seit vielen Jahren nur als ungeordnete Brachfläche zeigt.

Auch funktional wird der Standort gestärkt, da hier eine Gewerbeeinheit entsteht, die hochwertige Büronutzungen vorsieht und ggf. auch einen Co-Working-Space, der das Angebot von Büronutzungen in Stendal qualitativ bereichern könnte.

Das Vorhaben ist mit einer Erweiterung der Grundstücksnutzung um ein Wohngebäude

verknüpft.

Die allgemeine Geeignetheit eines Standorts für Wohnnutzungen ist von der Lage und Umgebung sowie von der potenziellen Nachfrage zu bewerten. Der Standort im Bebauungsplan „Albrecht der Bär“ wird für Wohnnutzungen als geeignet eingeschätzt. Er grenzt südlich an Verwaltungsgebäude an und befindet sich auch in der Nähe des Villenviertels (Blücherstraße). Die potenziellen Konflikte mit den anliegenden Gewerbeflächen wurden im Vorfeld behandelt und durch Vereinbarungen mit den Eigentümern gelöst.

Von der Nachfrageseite kann man bei der denkmalgerechten Integration des Wohnhauses in die städtebauliche Struktur der ehemaligen Kaserne, der geplanten großen Grünfläche von einer qualitativen Bereicherung des Stendaler Wohnmarktes ausgehen. Trotz der quantitativen Erhöhung des Gesamtwohnraumangebotes in der Hansestadt Stendal ist von einem nachhaltigen negativen Einfluss auf den bestehenden Wohnungsmarkt bei bis zu 15 WE nicht auszugehen.

In der Gesamtschau ist der Vorschlag des Investors ein Vorhaben, bei dem die Vorteile für die Hansestadt Stendal bei weitem überwiegen.

#### (5) Weiterer Ablauf

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird dem Eigentümer der Startschuss zur weiteren Planung gegeben. Es wird eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und aller Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Vor der 2. Beteiligung wird der Entwurf der Bebauungsplanänderung dem Stadtrat zur Bestätigung vorgelegt. Auch der sich anschließende Satzungsbeschluss muss durch den Stadtrat bestätigt werden.

Bastian Sieler  
Oberbürgermeister

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Bisheriger Geltungsbereich
- Neuer Geltungsbereich