

Stand: 20.10.2023

## Bebauungsplans Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ Begründung zur 3. Änderung



### ENTWURF

zur öffentlichen des Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit

§ 13a Baugesetzbuch

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:**

- Aufstellungsbeschluss: geplant: 04.12.2023

### **Planverfasser:**

Hansestadt Stendal  
Markt 1  
39576 Hansestadt Stendal

### **Bearbeiter:**

3.1 Planung und Stadtentwicklung  
Martin Prinz  
Moltkestraße 34-36  
Telefon: +49 (0) 3931 65-1554  
E-Mail: [martin.prinz@stendal.de](mailto:martin.prinz@stendal.de)

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**KVG LSA**) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 03.07.2023)
- **Flächennutzungsplan Stadt Stendal**, Bekanntgemacht am 01.12.1999

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit</b> .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	4
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
2.1.1	Landesplanung .....	4
2.1.2	Regionalplanung .....	4
2.2	Planungen der Hansestadt Stendal .....	4
2.2.1	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	5
3.1	Lage des Plangebiets .....	5
3.2	Geltungsbereich der 3. Änderung .....	5
<b>4</b>	<b>Bestandteile der Satzung</b> .....	5
<b>5</b>	<b>Planverfahren</b> .....	5
<b>6</b>	<b>Bestand und Realnutzung</b> .....	6
<b>7</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b> .....	7
<b>8</b>	<b>Planinhalt</b> .....	7
8.1	Städtebauliches Konzept .....	7
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
8.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
8.5	Verkehrsflächen.....	9
8.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft.....	10
8.7	Kompensationsmaßnahmen .....	11
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	11
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	11

## **1 Planungsanlass und Erforderlichkeit**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ setzt im nördlichen und im östlichen Bereich der Grundstücke der Hansestadt Stendal nach der Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Diese Gundstücksflächen sollen künftig ausschließlich für Belange der Feuerwehr der Hansestadt Stendal genutzt werden. Daher ist nach der Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorgesehen.

Im Bebauungsplan ist um die bestehende Altbebauung eine Baulinie festgesetzt worden. Das zur Bebauung mögliche Baufeld verfügt lediglich über eine Bautiefe von ca. 12,00 m. Für die Errichtung der Fahrzeug- und Lagerhalle wird jedoch auf der östlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 89/7 eine bebaubare Fläche in einer Tiefe von ca. 14,5 m benötigt, um den heutigen Anforderungen der Feuerwehr gerecht zu werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ stehen der Errichtung der neuen Fahrzeug- und Lagerhalle für die Nutzung der Feuerwehr entgegen. Aus diesen Gründen muss für den Bebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **2.1.1 Landesplanung**

Für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär - 3. Änderung" sind im Landesentwicklungsplan 2010 keine beachtenswerten Vorgaben enthalten.

#### **2.1.2 Regionalplanung**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.02.2005, enthält für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär - 3. Änderung" keine beachtenswerten Vorgaben.

### **2.2 Planungen der Hansestadt Stendal**

#### **2.2.1 Flächennutzungsplan**

In dem seit 03.11.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal wird der gesamte ehemalige Kasernenbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär - 3. Änderung" kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Hansestadt Stendal führt derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes durch. Aus personellen Gründen ruht derzeit das Verfahren. Die Bauflächenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt.

### **2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 41/99 "Albrecht der Bär" ist am 31.03.2004 rechtsverbindlich in Kraft getreten. Die 1. Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren, die der private Investor zu vertreten hat. Die 2. Änderung unter Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ist am 05.04.2020 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teilbereich der früheren Kasernenanlage der Hansestadt Stendal nördlich der Scharnhorststraße.

### **3.2 Geltungsbereich der 3. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in der Gemarkung Stendal, Flur 2, umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

#### Im Norden

entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 182

#### im Osten

entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 89/7 und 89/13 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 89/13

#### im Süden

bis zu einer Entfernung von ca. 35 m von der östlichen Grenze in westlicher Richtung

#### im Westen

in einem Abstand von ca. 35 m von der östlichen Grenze des Flurstücks 89 entfernt.

In nördlicher Richtung verläuft die Grenze entlang der Verkehrsflächen in nördlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 89/6. Von dort entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 89/7 bis zum Schnittpunkt des Gebäudes der Feuerwehr. Im weiteren Verlauf entlang des Gebäudes der Feuerwehr bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 182

## **4 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung umfasst die textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung.

## **5 Planverfahren**

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 beschlossen, im Stadtteil Villenviertel im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden historischen Kasernenanlage, als städtische Kavallerie-Kaserne Stendal bezeichnete heutige und heute genannte Kaserne „Albrecht der Bär“ das Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ durchzuführen (DS VII/0986).

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden entbehrlich:

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1.

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB soll die Auslegung nach § 3 Absatz 2 und die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

## 6 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet umfasst die östlichen Teilflächen der ehemaligen Kaserne „Albrecht der Bär“ an der Scharnhorststraße. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gneisenastraße/Flurstück 1 der Flur 44 an. Die Kaserne wurde nach Entwürfen von Knoch und Kallmeyer in den Jahren 1903 bis 1905 für das kaiserliche Heer, als Teil eines Husarenregimentes errichtet. Von 1933 bis 1945 war hier ein Infanterieregiment untergebracht. Danach nutzen die sowjetischen Streitkräfte das Kasernengelände. Mit dem Abzug der russischen Streitkräfte in Deutschland wurden die Gebäude 1992 freigezogen. Heute sind wesentliche Teile der Gebäude saniert und mit einer neuen Nutzung versehen. Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden die nördlichen und nordöstlichen Flächen durch die freiwillige Feuerwehr der Hansestadt Stendal genutzt. Die nördlichen und nordöstlichen ehemaligen Stallgebäude mussten, bis auf den Zwischenbau aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen werden.



Blick in Richtung Südosten zur Gneisenastraße

Die für eine Bebauung mit einer Fahrzeug- und Lagerhalle für die Feuerwehr vorgesehenen Flächen liegen derzeit brach. Die nördlich der historischen Erschließungsstraße (Kopfstein-Großpflaster) liegenden Flächen im Gebiet der 3. Änderung ist eine Rasenfläche und wird zu Übungszwecken durch die freiwillige Feuerwehr genutzt.

Im südöstlichen Bereich der 3. Änderung befinden sich ebenfalls, nach Abbruch der Gebäude Rasenflächen sowie ein unter Denkmalschutz stehendes, saniertes Gebäude, das durch die Landesstraßenbaubehörde genutzt wird. Im südlichen Bereich befindet sich eine kleine Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen.

## **7 Eigentumsverhältnisse**

Die Teilflächen des südöstlichen Flurstücks 89/13 der Flur 2 der 3. Änderung sind im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Die Flurstücke 89/6, 89/7, 249 und 182 der Flur 2 befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stendal.

## **8 Planinhalt**

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ sind die östlichen Grundstücksbereiche der Feuerwehr (Flurstücke 89/7 und 182) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E2) festgesetzt worden. Auch das nördlich der Feuerwehr gelegene Flurstück 182 soll künftig nur noch für die Gemeinbedarfsnutzung für die Feuerwehr zur Verfügung stehen, daher sind die beiden Flächen nach der Art der baulichen Nutzung in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festzusetzen. Nach Abbruch der baufälligen Pferdeställe und als Fahrzeughallen genutzten Gebäude, bis auf den im südlichen Teil des Flurstücks 89/7 erhalten gebliebene denkmalgeschützte Gebäude, ist die Errichtung einer neuen Fahrzeug- und Lagerhalle für die Nutzung der Feuerwehr Stendal geplant. Das denkmalgeschützte Gebäude soll für die Zwecke der Feuerwehr umfassend saniert werden. Der geplante Neubau der Fahrzeug- und Lagerhalle der Feuerwehr wird durch einen Zwischenbau an das denkmalgeschützte Gebäude angebunden.



Das Einzeldenkmal soll unter Einsatz von Städtebaufördermitteln umfassend saniert werden.

Im Bebauungsplan ist um die bestehende Altbebauung eine Baulinie festgesetzt worden. Das zur Bebauung mögliche Baufeld verfügt nur über eine Bautiefe von ca. 12,00 m. Für die Errichtung der Fahrzeug- und Lagerhalle wird jedoch eine bebaubare Fläche in einer Tiefe von ca. 14,5 m benötigt, um den heutigen Anforderungen der Feuerwehr gerecht zu werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ stehen der Errichtung der neuen Fahrzeug- und Lagerhalle für die Nutzung der Feuerwehr entgegen. Aus diesen Gründen muss für den Bebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich im südöstlichen Bereich des Flurstücks 89/13 für Stellplatzflächen. Auf der Grundlage der denkmalrechtlichen Genehmigung Az.: 63/D/0011-2023 vom 23.03.2023 soll die Stellplatzanlage vom Landebetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement saniert werden. Durch die Einbeziehung der vorhandenen Grünstreifen wird die Parkplatzkapazität von derzeit 16 auf 20 Pkw-Stellplätze erhöht. Aus dieser Genehmigung heraus müssen die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume aus der Planzeichnung herausgenommen werden. Die Ersatzpflanzungen sollen auf den noch abzustimmenden Standorten innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes vorgenommen werden.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung wird für die südöstlichen Teilflächen des Flurstücks 89/13 übernommen, da die Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf (GB2) bestehen bleiben soll. Das von der Freiwilligen Feuerwehr Stendal und mit dem Verwaltungssitz der Feuerwehr bebaute Flurstück 89/6 wird ebenso hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf (GB1) aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen. Die Flächen der Flurstücke 89/7 und 182 der Flur 2 werden von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E2) in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (GB1) geändert. Die Flächen sollen demnach auch langfristig für die Belange der Feuerwehr Stendal zur Verfügung stehen.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß für die bauliche Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus dem bestehenden Ursprungsbebauungsplan für alle bestehenden Gemeinbedarfsflächen bzw. die neu festzusetzenden neuen Gemeinbedarfsflächen übernommen.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (GB 2) wird hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen die festgesetzte Firsthöhe über dem Bezugspunkt von 11,00 m aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Für die bebaubaren Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr (GB1) muss die Höhe der baulichen Anlagen neu festgesetzt werden, da die Bestandsbebauungen fast vollständig abgerissen worden sind. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird für die bebaubare Fläche auf dem Flurstück 89/7 zur Errichtung der Fahrzeug- und Lagerhalle für die Feuerwehr eine maximale Höhe der Attika mit 7,8 m über dem Bezugspunkt neu festgesetzt. Die Traufhöhe der denkmalgeschützten zur Sanierung anstehenden Altbebauung liegt bei 7,0 m. Hinter der Attika soll auf der Flachdachfläche eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Die bebaubare Fläche auf dem nördlichen Flurstück 182 wird ebenfalls mit einer maxi-

malen Höhe der Attika von 7,80 m über dem Bezugspunkt neu festgesetzt und reagiert somit auf die Höhen der Altbebauung und der geplanten Fahrzeug- und Lagerhalle der Feuerwehr.

#### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Ursprungsbebauungsplan ist um die bestehende Altbebauung umlaufend eine Baulinie festgesetzt worden. Das zur Bebauung mögliche Baufeld verfügt demnach lediglich über eine Bautiefe von ca. 12,00 m. Für die Errichtung der Fahrzeug- und Lagerhalle auf dem Flurstück 89/7 ist eine größere überbaubare Fläche erforderlich, um den Belangen der Feuerwehr zu genügen.

Die im Ursprungsbebauungsplan auf Grundlage der damals noch bestehenden Altbebauung festgesetzten Baulinien zu den Verkehrsflächen werden für die 3. Änderung übernommen.

Für die Errichtung der Fahrzeug- und Lagerhalle wird jedoch auf der östlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 89/7 eine bebaubare Fläche in einer Tiefe von ca. 14,5 m benötigt, um den heutigen Anforderungen der Feuerwehr gerecht zu werden. Das geplante neue Baufeld wird von ca. 12,0 m auf 14,50 m in Richtung der östlich angrenzenden historischen Backsteinmauer vergrößert und mit einer Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche auf dem nördlichen Flurstück 182 wird in nördlicher Richtung mit einer Baugrenze vergrößert. Zur Verkehrsfläche wird die Bauline aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien wurden für die Flächen für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung (GB2) aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

#### **8.5 Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Entwurfs des B-Plans Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ für eine Bebauung bzw. eine Sanierung anstehenden überbaubaren Grundstücksflächen sind voll erschlossen. Die Flurstücke 182 und 89/7 werden ausgehend von der Clauswitzstraße über die Von-Schill-Straße und die Tauentzienstraße erschlossen. Die Teilfläche des Flurstücks 89/13 wird über die Scharnhorststraße aus erschlossen. Die nördlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stendal. Die Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich wurde bis zur historischen Mauer (Ostgrenze des Flurstücks 89/7 vergrößert, da dieser Bereich auch für die Erschließung der neuen Fahrzeug- und Lagerhalle nach den Entwurfsplanungen zur Freiflächengestaltung des Ingenieurbüros Peter Pickler benötigt wird. Die Verkehrsflächen sollen wie bisher mit Natursteinpflaster hergestellt werden. Eine 6,00 m breite Zufahrt im Bereich der neuen Fahrzeughalle soll ebenfalls mit Natursteinpflaster hergestellt werden. Die Flächen unmittelbar vor der Fahrzeughalle in einer Tiefe von ca. 7,60 m in Betonsteinpflaster ausgeführt werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Verwaltung (GB2) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 89/13 wird ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Nutzung der Fläche liegt beim Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement. Die Stellplätze sollen nach einer

erteilten denkmalrechtlichen Genehmigung zeitnah saniert werden und die Anzahl der Stellplätze von 16 auf 20 erhöht werden.

Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte für die Feuerwehr können aufgrund der Änderung der Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr ersatzlos entfallen.

## **8.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**

### Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

### Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bietet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen. Wesentliche Flächen versiegelt (Pflaster) bzw. teilversiegelt im Bereich der abgerissenen Altbebauung.

### Schutzgut Pflanzen

Nach Abbruch der denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf dem Flurstück 89/7 hat sich eine zweijährige Ruderalvegetation gebildet. Das Flurstück 182 und die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 89/13 sind jeweils kurz gemähte Rasenflächen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

### Schutzgut Boden

Der Boden kann auf den gepflegten Rasenflächen seine natürlichen Funktionen weitestgehend wahrnehmen. Auf dem Flurstück 89/7 sind die natürlichen Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt, da mit Bauschuttresten und teilweise noch bestehenden Fundamentreste und Beton- und Ziegelreste der abgebrochenen Gebäude durchsetzt ist.

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

### Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter sind nicht vorhanden

Die ehemalige Kasernenanlage ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Bei dem noch stehenden und zur Sanierung und Modernisierung anstehende Einzeldenkmal sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Der Bereich der 3. Änderung liegt im Bereich eines archäologischen Denkmals im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG des Landes Sachsen-Anhalt und gemäß der Ortsakte Stendal-Nord, Fundplatz 38 – mittelalterliche Siedlung. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist somit sehr wahrscheinlich und es muss mit weiteren sehr bedeutenden archäologischen

Fundstellen gerechnet werden. Innerhalb des Ursprungsbebauungsplans liegt das Bodendenkmal Stendal, Fundstelle 11: Brandgräberfeld der Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Floras-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete.

## **8.7 Kompensationsmaßnahmen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die bebaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan vergrößert sich die überbaubare Fläche im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr (GB1) um ca. 350 m<sup>2</sup>.

Mit der Festsetzung je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen soll ein adäquater Ausgleich im Hinblick auf den Klimaschutz erreicht werden und das Mikroklima im Geltungsbereich zu verbessern helfen.

Aufgrund der erteilten denkmalrechtlichen Genehmigung für die Sanierung der Stellplatzanlage auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 89/13 werden 4 im Ursprungsbebauungsplan zu erhaltende Bäume aus der Planzeichnung herausgenommen. Der Ersatz für die 4 Bäume wird innerhalb des Geländes „Albrecht der Bär vom Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt nachgewiesen werden. Die Standorte müssen noch abgestimmt werden.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplangebiets Nr. 41/99 erfolgen über die bestehenden Netze der Stadtwerke Stendal bzw. der Abwassergesellschaft Stendal.

## **10 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche der 3. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“ beträgt ca. 1,4 ha.

- |   |                      |
|---|----------------------|
| • Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr:              | 7.920 m <sup>2</sup> |
| • Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung: | 3.430 m <sup>2</sup> |
| • Straßenverkehrsfläche:                      | 1.700 m <sup>2</sup> |
| • Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich:  | 245 m <sup>2</sup>   |
| • Verkehrsfläche Parken:                      | 700 m <sup>2</sup>   |