

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	01.08.2025
Amt:	3.1 - Planung und Stadtentwicklung	Drucksachenummer: VIII/0224	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	51 21 01/4			
TOP:	Bebauungsplan Nr. 4/91 "Neues Lager" 2. Änderung mit Erweiterung des Geltungsbereiches - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB			

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	10.09.2025		
Haupt- und Personalausschuss	am:	17.09.2025		
Stadtrat	am:	13.10.2025		

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.	☐	ja	☒	nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	☐	ja	☒	nein

Finanzielle Auswirkungen:											
Finanzierung			☐	ja		Gesamtbetrag:			Euro	☒	nein
Wenn ja					Produktkonto			Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)								Euro			
Ergebnisplan											
Mehr-,					Minderaufwendungen			Euro			
Mehr-,					Mindererträge			Euro			
Finanzplan											
Mehr-,					Minderausgaben			Euro			
Mehr-,					Mindereinnahmen			Euro			
Folgekosten:		☒	nein								
		☐	ja		Gesamtbetrag				Euro		
		☐	jährlich		Betrag				Euro	ab Jahr	
		☐	einmalig		Betrag				Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmererei:											

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/91 „Neues Lager“ mit Erweiterung des Geltungsbereichs gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stendal, Flur 3 die Flurstücke 16/18, 16/19, 16/20, 16/23 (Teilfläche), 16/24, 16/28, 16/35, 197, Teilflächen der Flurstücke 198 und 199, 793/16. 795/16, 821, 822. Des Weiteren die Flurstücke 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/1, 91/1, 92/1, 93/1, 94/1 und 95/1 der Flur 64 östlich des Rotdornwegs.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 4,2 ha ist dem Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 4/91 „Neues Lager“ ist am 12.07.1995 in Kraft getreten. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes geschaffen werden. Die bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes mit einer Flächengröße von ca. 550 m² ist aufgrund von Auflagen der Berufsgenossenschaft sowie der Versicherungen des Gewerbebetriebes notwendig. Es müssen separate Lagerräume für diverse Betriebsstoffe, für die Lagerung von ausgebauten Altteilen bei Kfz-Reparaturen (Nachweise der Versicherungen) und Lagerplätze für die vorzuhaltenden Neuteile des Gewerbebetriebes sowie weitere Lagermöglichkeiten für witterungsunabhängiges Arbeiten der Mitarbeiter aus Gründen der Arbeitssicherheit geschaffen werden. Hierfür ist die Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 5 m und einer Länge von ca. 110 m durch Festsetzung von Baugrenzen erforderlich.

Des Weiteren sind nach Abriss der Garagen auf dem Flurstück 16/28 auf Teilflächen Pflanzmaßnahmen der Hansestadt Stendal umgesetzt worden. Diese und die weiteren Flächen sollen langfristig durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf Dauer gesichert werden. Aus diesem Grunde ist die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 4/91 erforderlich.

Im westlichen Bereich des Flurstücks 16/28 werden Teilflächen von den Eigentümern der Grundstücke östlich des Rotdornweges als Gartenflächen bis zu der noch vorhandenen letzten östlichen Garagenzeile genutzt. Mit der Einbeziehung der Wohngrundstücke östlich des Rotdornweges in den Geltungsbereich soll erreicht werden, dass diese Flächen zusammen mit den westlichen Teilflächen des Flurstücks 16/28 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden können. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren sollen die nicht mehr benötigten Teilflächen des Flurstücks 16/28 an die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke östlich des Rotdornweges veräußert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Stendal ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stendal befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die inhaltliche Einarbeitung erfolgt im Rahmen der Berichtigung innerhalb des Vorentwurfs des FNP.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/91 „Neues Lager“ wird von der Hansestadt Stendal erarbeitet.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/91 „Neues Lager“ soll gemäß § 13a BauGB im Beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Für den vorliegenden Planungsfall liegen die rechtlichen Grundvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, da die vorhandene zu überbauende Fläche unter 20.000 m² liegt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird der Vorentwurf erarbeitet und anschließend dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Nach inhaltlicher Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird der überarbeitete Entwurf dem Stadtrat der Hansestadt Stendal zur Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Relevante Konzepte:

Keine

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Geltungsbereich 2. Änderung
Anlage 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1/94