

Stand: 10.04.2026

Bebauungsplans Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ Entwurf der Begründung

ENTWURF

zur öffentlichen 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

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 348)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**KVG LSA**) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- 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 (BGBl. I S. 176)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S.10)
- Flächennutzungsplan Stadt Stendal, bekannt gemacht am 01.12.1999 und 5 Änderung des FNP für das Teilgebiet beidseitig Stendal-Süd bekannt gemacht am 09.02.2011.

Inhalt

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	4
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1 Landesplanung		5
2.1.2 Regionalplanung		6
2.2	Planungen der Hansestadt Stendal	6
2.2.1 Flächennutzungsplan		6
2.2.2 Städtebauliche Planungen / Stadtentwicklungskonzept		9
2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung		9
3	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.1	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	9
4	Bestandteile der Satzung	10
5	Planverfahren	10
6	Bestand und Realnutzung	11
7	Eigentumsverhältnisse	14
8	Planinhalt	14
8.1	Städtebauliches Konzept	14
8.2	Art der baulichen Nutzung	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung	16
8.4	Bauweise	16
8.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
8.6	Verkehrsflächen	17
8.7	Natur, Landschaft und Umwelt	18
8.8	Kompensationsmaßnahmen	20
8.9	Ver- und Entsorgung	21
9	Flächenbilanz	22

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62/23 „Neue Wohnbebauung Rostocker Straße und Neubau Kita Regenbogenland“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Aufstellung der 1. Teiländerung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Stadt Stendal mit gleichem Arbeitstitel vom Stadtrat beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Stendal-Süd, in der Gemarkung Stendal, Flur 74 und hatte mit Beschluss vom 03.07.2023 eine Gesamtgröße von ca. 8,2 ha. Die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) hatte einen Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung mit dem Ziel der Errichtung von Eigenheimen sowie von maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zur Hanseallee beantragt. Auf der nordöstlichen Teilfläche im Geltungsbereich sollte der Neubau der Kindertagesstätte Regenbogenland erfolgen.

Mit der Beschlussfassung vom 05.12.2022 (DS VII/0779) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal die Entscheidung getroffen, die vorhandene für 110 Kinder ausgelegte Kita Regenbogenland westlich der Rostocker Straße, durch einen Ersatzneubau der Kita auf dem gegenüberliegenden Grundstück zu ersetzen. Die Hansestadt Stendal beabsichtigt daher, auf dem Eckgrundstück Hanseallee/Rostocker Straße, eine Kindertagesstätte für insgesamt 7 Gruppen (4 Kindergarten + 3 Krippe) für 108 Kinder als Ersatzneubau errichten zu lassen.

Auf der Grundlage der Ausschreibungsziele für den Entwurf der Kita Regenbogenland inklusive Außenanlagen wurde die Durchführung eines zweistufigen öffentlichen Teilnahmewettbewerbes durchgeführt. Nach Auswertung der eingereichten Entwürfe und der Angebote auf der Grundlage der Bewertungskriterien wurde durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal am 17.06.2024 (Vorlage VII / 1069), der Beschluss gefasst, die Planungsleistungen Los 01 - Objektplanung und Innenräume - an das Architekturbüro arc architekturconcept GmbH aus Magdeburg zu vergeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 05.03.2025 auf der Grundlage der Entwurfsplanung der **arc Architekten** zum Neubau der Kita Regenbogenland das Bauprogramm mit einer Höhe von ca. 8.000.000 € beschlossen. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, die weiteren Planungsphasen der Leistungsphasen 4 und 5 bis 9 bis hin zur Realisierung, vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung und Bewilligung von Städtebaufördermitteln zu veranlassen.

Die Städtebaufördermittel aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ im Fördergebiet Stendal-Süd wurden am 21.11.2025 in Höhe von 2 Millionen Euro durch das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt für den Neubau Kita Regenbogenland bewilligt. Für die folgenden Jahre werden weitere Teilbeträge beim Landesverwaltungsamt beantragt.

Die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft (SWG) hat von der geplanten Errichtung einer Wohnbebauung (Einfamilienhäuser und vier Mehrfamilienhäusern) Abstand genommen. Aus diesem Grunde muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/23 deutlich verkleinert werden und auch die Bezeichnung des Bebauungsplanes geändert werden. Hierfür ist eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB mit verkleinertem

Geltungsbereich durch den Stadtrat der Hansestadt Stendal erforderlich. Der verkleinerte Geltungsbereich soll nur noch die nordöstlichen Flächen der Rostocker Straße umfassen. Der räumliche Geltungsbereich soll nunmehr die Flurstücke 133/6, 133/9, 134/22, 143/12, 143/13, 143/16, südliche Teilfläche des Flurstücks 133/15 (Hanseallee, Einfahrt Rostocker Straße, nördliche Teilfläche des Flurstücks 143/17 Rostocker Straße und die nördliche Teilfläche des Flurstücks 134/47 umfassen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beläuft sich somit auf eine Fläche von ca. 12.800 m².

Nach der Art der baulichen Nutzung ist für die Errichtung der Kindertagesstätte Regenbogenland die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorgesehen. Die Flächen im neu zu fassenden Geltungsbereich befinden sich ausschließlich im Eigentum der Hansestadt Stendal.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

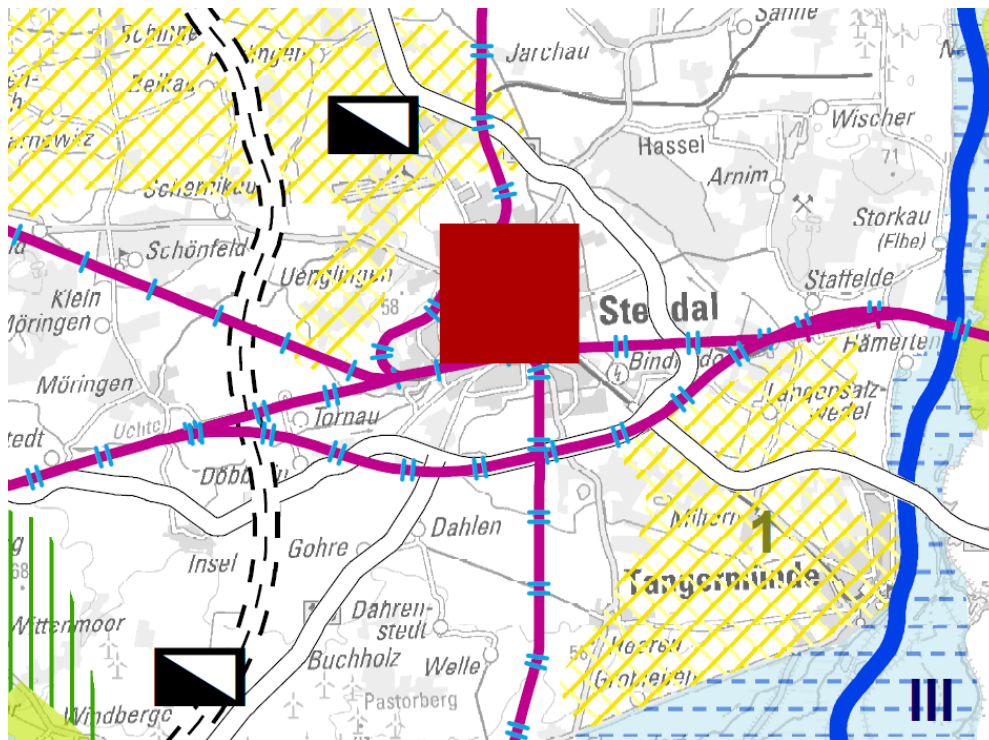
2.1.1 Landesplanung

Entsprechend des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gehört die Hansestadt Stendal zum ländlichen Raum. Gemäß Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung des demographischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich auszubauen. Nach dem Landesentwicklungsplan übernimmt die Hansestadt Stendal aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge als Mittelzentrum für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Mittelzentren tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines 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- und Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei. Eine moderne Kindertagesstätte mit den entsprechenden Öffnungszeiten ermöglicht es den Eltern höherwertige Arbeitsplätze zu besetzen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung der Kindertagesstätte durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/23 mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsplan 2010. Gemäß Ziel 43 ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindereinrichtungen und Tagespflegestellen sicherzustellen. Voraussetzung für die Arbeitsplatzpartizipation von Eltern ist eine bedarfsgerechte Kinderbetreuung in Kindertagesstätten. Der Neubau einer modernen Kindertagesstätte auf dem Grundstück Ecke Rostocker Straße / Hanseallee entspricht diesem Ziel des LEP.

Im öffentlich ausgelegten 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans ist die Fläche der Hansestadt Stendal als Mittelzentrum dargestellt. Unter dem Ziel Z 2.5.1-3 werden die bestehende oberzentralen Versorgungseinrichtungen und Versorgungsfunktionen der Hansestadt Stendal aufgeführt. Hieraus ergibt sich eine hohe oberzentrale Versorgungsqualität, besondere Bedeutung sowie die oberzentrale Funktion der Hansestadt Stendal im Vergleich zu anderen Mittelzentren. Durch die Darstellung von zwei landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet der Hansestadt Stendal wird die herausgeho-

bene Bedeutung für den nördlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt deutlich. Ziel ist es, die bestehenden oberzentralen Funktionen und Einrichtungen in der Hansestadt Stendal langfristig tragfähig auszubauen und perspektivisch ein zukunftsfähiges Oberzentrum für die Altmark zu entwickeln.

Gemäß des Zieles Z 4.1-1 zur Kindertagesbetreuung ist formuliert, dass in allen Teilräumen des Landes ein bedarfsgerechtes, wohnort- oder arbeitsplatznahes Angebot der Kindertagesbetreuung sicherzustellen ist. Diesem Ziel wird in Bezug auf die Lage in der direkten Nähe des Wohngebietes Röxe entsprochen.



Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt – LEP 2. Entwurf
Darstellung der Verwaltungsgrenze auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2025]/021725
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte
1 : 250.000 (DTK250) © GeoBasis-DE / BKG (12/2022) dl-de/by-2-0

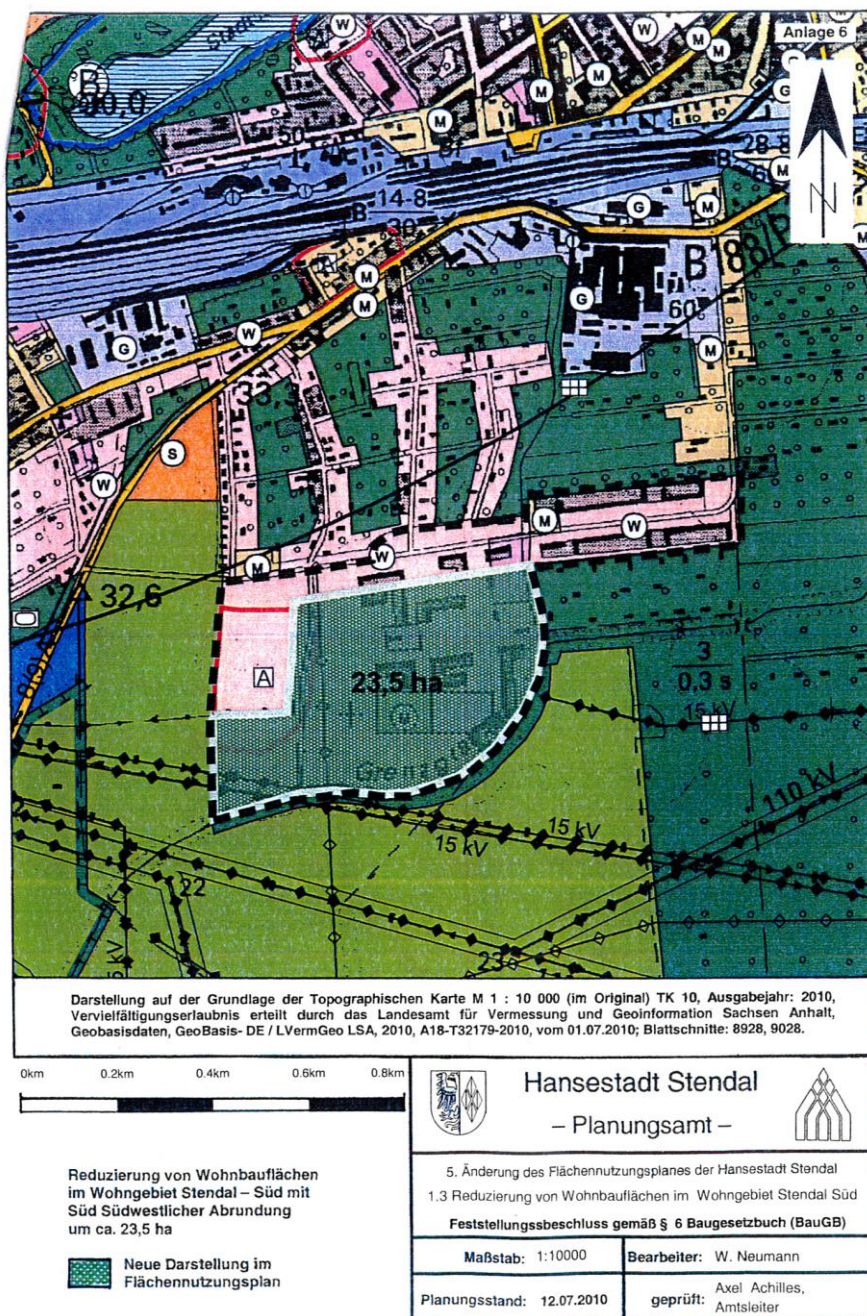
2.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.02.2005, enthält für das Planverfahren des Bebauungsplan Nr. 63/23 keine beachtenswerten Vorgaben. Die Hansestadt Stendal ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums klassifiziert. Auch im neu aufgestellten 1. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2027) sind für die Errichtung der Kindertagesstätte keine zu beachtenden Vorgaben zu berücksichtigen.

2.2 Planungen der Hansestadt Stendal

2.2.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 03.11.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stendal ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen südlich der Hanseallee bis zu einer Tiefe von ca. 60 m als Wohnbauflächen dargestellt. Ab dieser Tiefe erfolgte die Darstellung als Grünflächen.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63/23 sollte auch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den betroffenen Teilbereich im Parallelverfahren geändert werden. Aufgrund der erforderlichen Neufassung des deutlich verkleinerten Geltungsbereichs des B-Plans liegt nur noch ein kleiner Bereich innerhalb der in der 5. Änderung des FNP dargestellten Grünfläche. Der Anteil von ca. 60 m der überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung der Kindertagesstätte liegt innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Lediglich ein Anteil von ca. 7 m

der überbaubaren Grundstücksfläche liegt außerhalb der in der 5. Änderung dargestellten Wohnbaufläche.

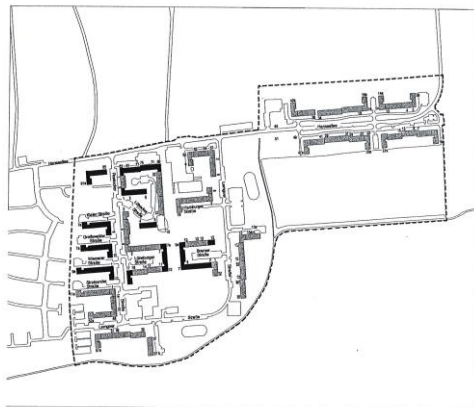
Die Hansestadt Stendal führt derzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes durch. Die Neubearbeitung des Vorentwurfes wird derzeit vorgenommen. Die geplante Bauflächenfestsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte im Entwurf des Bebauungsplanes wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) entsprechend berücksichtigt. Mit der erneuten Auslage des FNP nach § 3 Abs. 1 BauGB ist zum Ende des 1. Halbjahr 2027 zu rechnen.

Städtebauliche Planungen / Stadtentwicklungskonzept

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat auf der Grundlage des erarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadtteil Stendal Süd in seiner Sitzung am 18.12.2000 den kompletten Rückbau der vorhandenen 6-geschossigen Wohnblöcke beschlossen.



Quelle: Luftbild Hansestadt Stendal



Erläuterungen

-  Bestand: Wohngebäude in industrieller Bauweise
-  Rückbau geplant
-  zurückgebaute Gebäude

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

STADT STENDAL

Stadtplanungsamt

Städtebaulicher Rahmenplan für die Neubaugebiete

Stadtsee und Süd

Rückbau Phase I Süd

Plan K 01 „Süd ohne Maßstab“

Stand: Oktober 2000

0 50 100 200

URBANE PROJEKTE SCHWITZ POTSDAM

Der nebenstehende Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept stellt die Gebäudesituation zum Oktober des Jahres 2000 dar. Die Hansestadt Stendal verzeichnete nach dem Jahr 1989 erhebliche Einwohnerverlust. Mit dem Rückbau der 6-geschossigen Wohnblöcke im Stadtteil Süd konnte eine Stabilisierung der Wohngebiete in den Stadtteilen Altstadt, Bahnhofsvorstadt, Stadtsee und Nord zum Teil erreicht werden. Unter Einsatz von Städtebaufördermitteln konnten in den Jahren ab 2003 zahlreiche Wohnblöcke dem Abriss zugeführt werden.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen wurde das Ziel des kompletten Rückbaus der 6-geschossigen Wohnblöcke im Stadtteil Stendal Süd bis heute nicht erreicht. Die im Gebiet verbliebenen Wohnblöcke stehen seit dem Jahr 2014 vollständig leer.

Auszug aus dem SEK 2010 der Hansestadt Stendal

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte auf den Flächen südlich der Hanseallee / Ecke Rostocker Straße ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63/23 erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplans wird unter Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen im Grundstücksbereich Rostocker Straße / Hanseallee. Die Größe der festgesetzten Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 weniger als 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von ca. 12.800 m², wovon ca. 2.900 m² auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Rostocker Straße entfallen. Weitere Bebauungspläne in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden derzeit nicht aufgestellt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Süd der Hansestadt Stendal und dort südlich der Hanseallee. Westlich des Plangebietes befindet sich das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 29/96 „Südsüdwestliche Abrundung“ in weiten Teilen realisierte Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Auf der östlichen Seite des Planungsgebietes befindet sich die Fläche des bereits abgerissenen ehemaligen Kaiser-Marktes und weiter östlich ein 6-

geschossiger leerstehender Wohnblock der damaligen Bauart WBS 70 an der Hanseallee 57 bis 65 A / Lemgoer Straße 2 bis 6.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Stendal, Flur 74, umfasst eine Fläche von ca. 12.800 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

entlang der nördlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche der Hanseallee (Flurstück 262

im Osten

entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 134/22 und 134/47 bis zu einer Tiefe von ca. 108 m von der Hanseallee

im Süden

im Abstand von 108 m parallel über das Flurstück 134/47 bis Rostocker Straße in Höhe der Einfahrt der Lübecker Straße (Flurstück 248)

im Westen

entlang der westlichen Begrenzung der Straßenverkehrsfläche Rostocker Straße bis zum Schnittpunkt der Hanseallee.

4 Bestandteile der Satzung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ umfasst den Teil A - Planzeichnung, den Teil B - textliche Festsetzungen und den Entwurf der Begründung.

5 Planverfahren

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/23 „Neue Wohnbebauung Rostocker Straße und Neubau Kita Regenbogenland“ beschlossen. Aufgrund des unter Ziffer 1 Planungsanlass und Erforderlichkeit formulierten geänderten Zielstellung, die sich nunmehr nur auf den Neubau der Kita Regenbogenland beschränkt, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal in seiner am 18. Mai 2026 die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ beschlossen.

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 nördliche Teilfläche der Rostocker Straße (Flurstück 264), das Flurstück 143/16 (1 m²), die südöstliche Fläche des Flurstücks 133/15 (ebenfalls Rostocker Straße) die als Straßenverkehrsfläche im Zuge der Errichtung des Wohngebiets Süd hergestellt worden sind. Die Flächen der Flurstücke 133/6, 133/9, 134/22, 134/47 (Teilfläche), 143/12, 143/13 werden seit dem Abriss der 6-geschossigen Wohnbebauung als Grünfläche genutzt. Auf diesen Flurstücken soll die Kindertagesstätte Regenbogenland errichtet werden.



Östlich des Plangebiet befindet sich die Zufahrt zu dem bestehenden Gebäude Lübecker Straße 10.

Links: Bestandsgebäude Lübecker Straße 10 mit gewerblichen Nutzungen und Wohnungen. Blick in Richtung Südwesten

Fotos Hansestadt Stendal

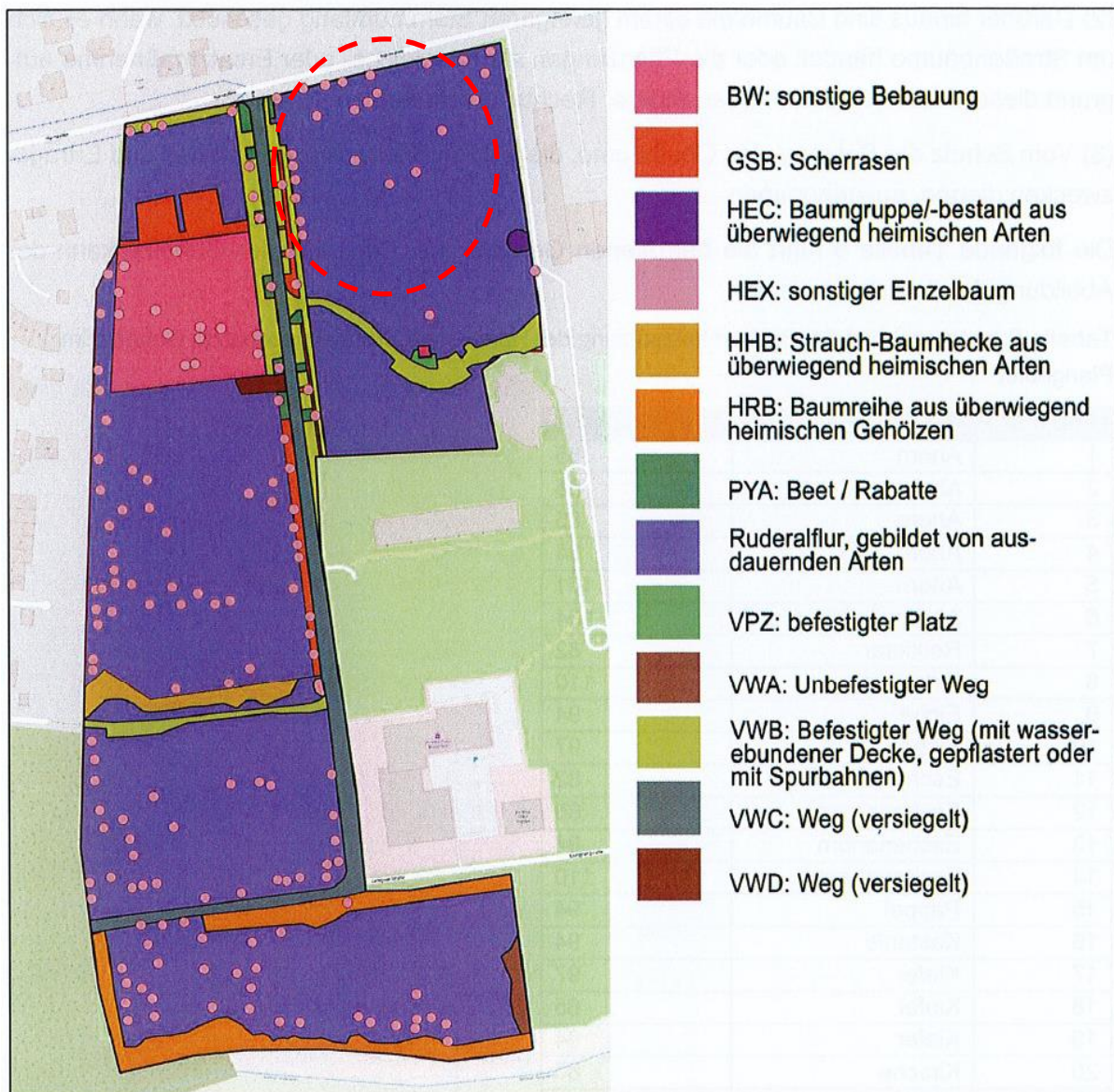
Luftbild aus dem Jahr 2017 noch vor Abriss des Kaiser-Marktes. Nördlich des verlinkerten Gebäudes befindet sich die Fläche für die Errichtung der Kita Regenbogenland.



Die für eine Bebauung der Kindertagesstätte Regenbogenland vorgesehenen Flächen liegen derzeit als Grünfläche brach.

In einem Streifen von 2,0 m zu den beiden Straßen wird die Fläche einmal im Jahr gemäht.

Da nach § 13 BNatSchG Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. zu minimieren sind, wurde die Bestandssituation ermittelt. Im Auftrag der Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH der Kartierbericht 2023 für den ursprünglich deutlich größeren Geltungsbereich erstellt. Da durch den Wegfall der geplanten Wohnbebauung der SWG sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich verkleinert hat, war auch die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses mit der Reduzierung auf nur noch 12.800 m² erforderlich. Aus diesem Grunde werden hier nur Auszüge aus dem vorliegenden Kartierbericht für den deutlich verkleinerten Geltungsbereich in die Begründung aufgenommen. Die Ergebnisse der Kartierung umfassen den Zeitraum von März 2023 bis einschließlich Juni 2023



Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet

Bei dem zu überplanenden Gebiet für die Errichtung der Kindertagesstätte handelt es sich um eine Grünfläche, die als Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten gekennzeichnet ist. Vorwiegend in den Randbereichen zur Rostocker Straße und zur Hanseallee befinden sich zahlreichen Einzelbäume (überwiegend Linden, Robinien, Weiden und Kirschen). Die einzel-

nen geschützten Baumstandorte, die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stendal fallen, sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Auszug aus dem Kartierbericht 2023 der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH im Auftrag der SWG

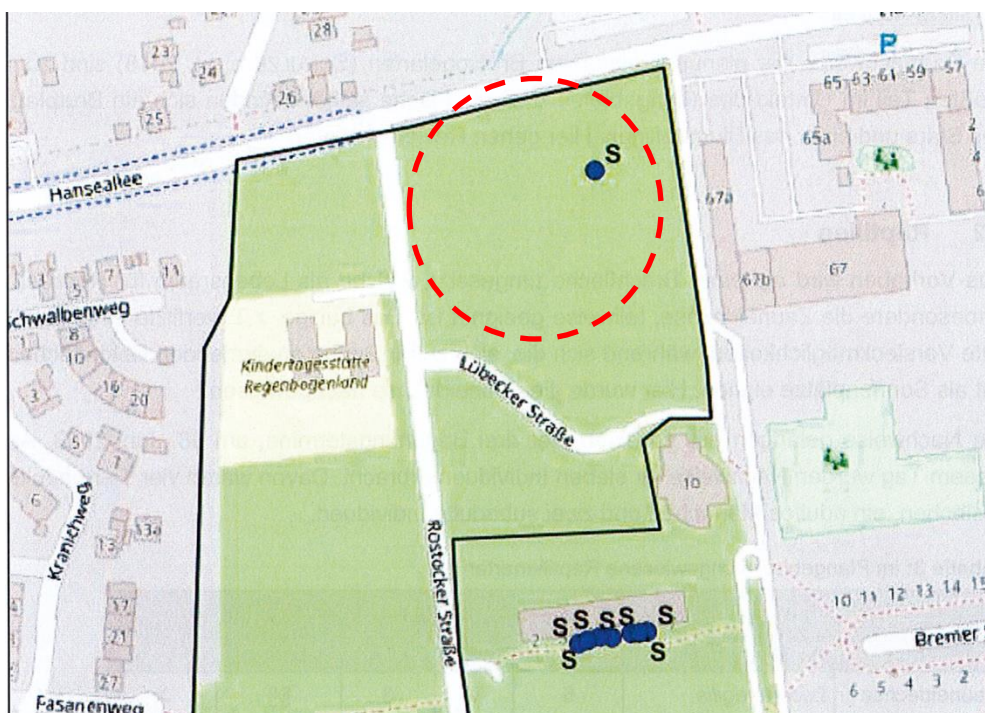
Liste der Bäume im Geltungsbereich

Nummer	Baumart	Umfang in cm
20	Kirsche	85
23	Kirsche	88
27	Linde	85
28	Linde	85
29	Linde	88
31	Linde	91
32	Linde	94
37	Robinie	94
39	Robinie	119
40	Robinie	126
50	Ulme	82
53	Ulme	84

Im Geltungsbereich befinden sich weitere Bäume, die nicht der Baumschutzsatzung unterliegen. Der Entwurf der studio polymorph, Landschaftsarchitekten Bernard & Waszczuk Part GmbB sieht zur Hanseallee einen grünen Pufferbereich vor, der sich außerhalb der geplanten Einfriedung. Durch die städtebauliche Positionierung des geplanten Neubaus in dem nordwestlichen Grundstücksbereich können die bestehenden Bäume zur Hanseallee erhalten werden, auch die, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen.

Die vorhandenen Bäume (v. a. Linden) als Baumreihe auf der Grundstücksfläche parallel zur Rostocker Straße können ebenfalls erhalten werden.

Avifauna



Im Kartierbericht der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH aus dem Jahr 2023 wurde auf der Vorhabenfläche ein Starenest als Nistplatz in einem Ahornbaum ermittelt. Dieser befindet sich östlich der geplanten Bebauung.

Die Brachflächen mit guten Versteckmöglichkeiten sind für Reptilien, insbesondere Zauneidechsen ein geeigneter Lebensraum. Auf der Fläche nördlich der Lübecker Straße wurden keine Reptilien im Kartierbericht nachgewiesen.

Schutzgebiete

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

Boden- und Baugrundverhältnisse

Zu Beginn der Baumaßnahmen lag der Grundwasserstand zwischen 31,7 und 32,2 m ü. HN je nach Standort des Messpegels. Im Zuge der damaligen Neubebauung des Stadtteiles Stendal-Süd ab dem Jahr 1985 war es aufgrund der Höhenlage erforderlich, das gesamte Wohngebiet von 0 bis 1,5 m mit Erdstoff aufzufüllen.

Der Abriss der damals bestehenden Wohnbebauung des Typs WBS 70 auf den Teilflächen des für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücks erfolgte im Zeitraum 2005 bis 2006. Die Baugruben wurden anschließend mit nach § 12 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 16.07.1999 zulässigen Bodenaushub verfüllt. Aufgrund der flächigen eingeschossigen Neubebauung ist von einer Tiefengrundung auszugehen.

Kampfmittel:

Da die Fläche des Stadtteiles Stendal-Süd vor Beginn der Neubebauung im Jahr 1985 mit Erdstoff um bis zu 1,5 m aufgeschüttet wurde, ist nicht mehr von einer kampfmitteltechnisch vorbelasteten Fläche auszugehen.

7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken im Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stendal.

8 Planinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept

Der Ausschusses für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 05.03.2025 auf der Grundlage der Entwurfsplanung der **arc Architekten** zum Neubau der Kita Regenbogenland das Bauprogramm mit einer Höhe von ca. 8.000.000 € beschlossen.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung der arc Architekten und der zugehörigen Freianlagenplanung der Landschaftsarchitekten studio polymorph, Berlin ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ zu erarbeiten.

Der Entwurf setzt nach der Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest.



Foto von der Vorhabenfläche in Richtung Südosten (Hansestadt Stendal)

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Ersatzpflanzungen festgesetzt. Auf den großzügigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können an geeigneten Standorten Baumpflanzungen auf den noch abzustimmenden Standorten vorgenommen werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Auf den Flurstücken 134/47, 134/22, 133/6, 133/9, 143/12 und 143/16 der Flur 74 in der Gemarkung Stendal wird nach der Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Die Flurstücke im Eigentum der Hansestadt Stendal befinden sich nordöstlich der bestehenden Kindertagesstätte Regenbogenland im Gebäude Rostocker Straße 4. Die Kosten für eine umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes, in dem der Kindergarten Regenbogenland untergebracht ist, wurde als unkalkulierbar eingestuft. Aufgrund der räumlichen Nähe des neuen Standorts für die Errichtung eines Ersatzneubaus drängen sich auch keine Alternativstandorte auf.

Die öffentliche Verkehrsfläche der bestehenden Rostocker Straße zwischen dem alten Standort und der Fläche für die Errichtung der Kindertagesstätte (Fläche für den Gemeinbedarf) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Ersatzpflanzungen, als umgrenzte Flächen für die Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß für die bauliche Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Es stehen ausreichend Flächen für die Errichtung des Neubaus der Kindertagesstätte an diesem Standort zur Verfügung, sodass auch entsprechend großzügige Freiflächen zur Verfügung stehen.

Gemäß Ziffer 1.1 wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf die Errichtung der Kindertagesstätte, einschließlich der baulichen Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Nebenanlagen, Garagen sowie Spiel- und Freiflächen. Es kann z. B. die Errichtung einer Garage zur Unterbringung von Gartengeräten oder ähnliches nicht zu Planungsbeginn auf dem Grundstück genau verortet und die Flächen konkret festgesetzt werden. Diese Regelung ist erforderlich, um auf konkretisierende Anforderungen im späteren Betrieb der Kindertagesstätte flexibel reagieren zu können.

Gemäß Ziffer 2.2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu maximal 50 % überschritten werden. Hiermit wird eine gewisse Flexibilität erreicht und gleichzeitig die Obergrenze für die Inanspruchnahme der Freiflächen im Geltungsbereich festgesetzt. Es verbleiben somit mindestens 40 % der Gemeinbedarfsfläche als Freifläche.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita wird hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) mit 5,50 m über dem Bezugspunkt von 34,23 m NHN neu festgesetzt. Die Gebäudehöhe leitet sich aus dem eingeschossig geplanten Entwurf der Kindertagesstätte der arc architekten, einschließlich einer Reservehöhe, ab. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass neben dem Aufbau einer Dachbegrünung auch die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Eigenstromversorgung vorgesehen ist.

Eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m für technisch notwendige Dachaufbauten z. B. Lüftungsanlagen, Klimaanlage oder die Luft-Wärmepumpe ist zulässig, wenn sie in der Summe der Dachfläche nicht mehr als 10 % einnehmen. Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls eine Flexibilität erreicht werden ohne die technischen Dachaufbauten während der frühen Planungsphase auf der Dachfläche konkret zu verorten.

8.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Hiermit wird der Struktur des geplanten Entwurfs und der Alleinlage auf dem Grundstück entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet sind nicht zu erkennen.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

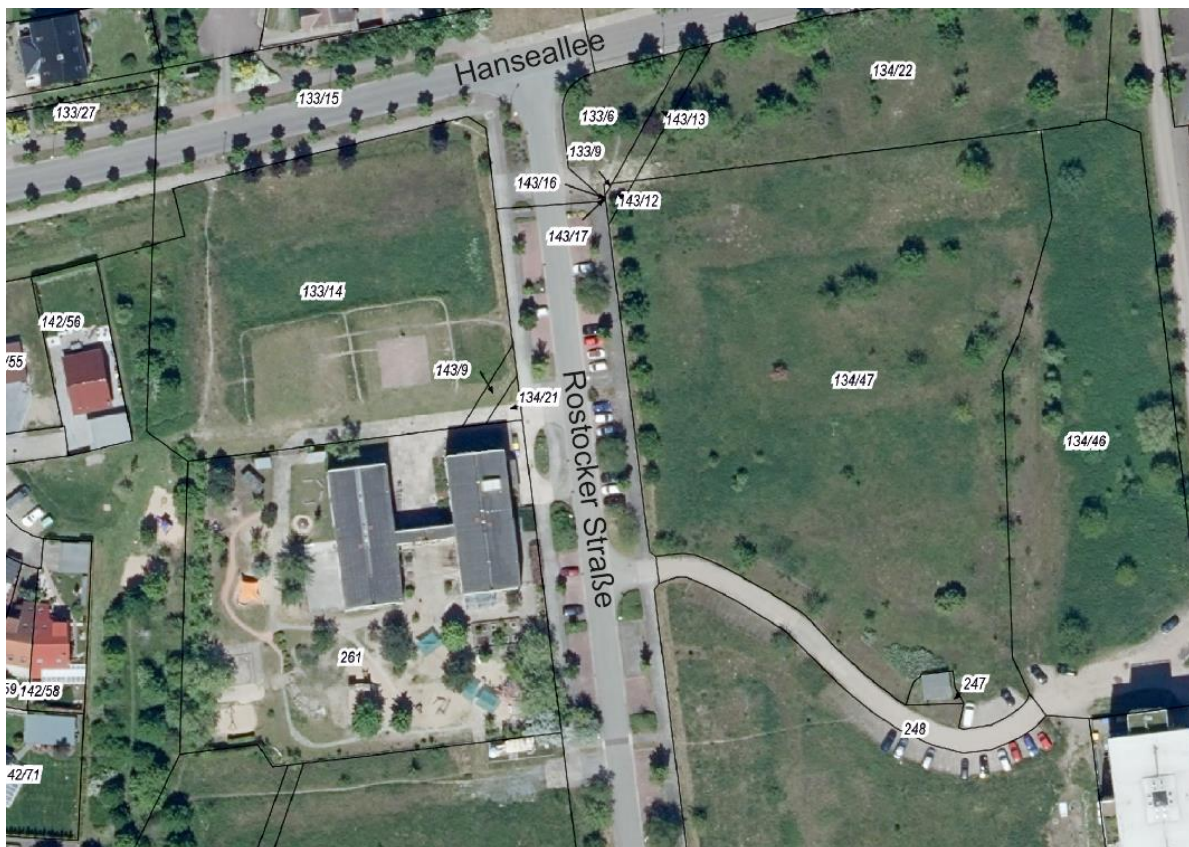
Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt, um den Belangen einer modernen Kindertagesstätte zu genügen. Für die Errichtung der Kita ist eine größere überbaubare Fläche erforderlich, die sich aus dem siegreichen Entwurf des Planungsbüros arc architekturconcept GmbH, Halberstadt und dem Büro Polymorph, Berlin ableiten.

Die bebaubaren Flächen werden durch die in der Planzeichnung Teil A umlaufenden Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 2.500 m². Die maximale Länge der südlichen Baugrenze ist mit ca. 54 m vermasst, während die nördliche Baugrenze eine Länge von ca. 48,00 m aufweist. Um eine gewisse Flexibilität für die spätere Realisierung zu erreichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche größer festgesetzt, als der Entwurf es vorsah.

8.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich der Entwurfs des B-Plans Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ für den geplanten Neubau festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist über die Rostocker Straße erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche der Rostocker Straße befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stendal. Von der Straße Hanseallee wird lediglich eine Zufahrt für die Feuerwehr über eine 7 m breite Teilfläche des Flurstücks 134/22 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Feuerwehr in der Planzeichnung festgesetzt. Die Feuerwehrzufahrt Flächengröße beträgt ca. 150 m². Über diese Feuerwehrzufahrt wird auch die ca. 3,00 m x 3,00 m große Fläche für den Standort des geplanten Notstromaggregats erschlossen. Die Zufahrt für die Feuerwehr (geplante Ausführung Schotterterrassen) muss so befestigt werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Lage der Hauptzufahrt (HZ) ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zufahrtsbereich Kita festgesetzt. Diese ca. 185 m² große Fläche wird in Betonsteinpflaster hergestellt.



Luftbild aus dem Jahr 2022 mit Flurstücksgrenzen

Gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stendal vom 21.02.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt N. 5 am 09.03.2011, sind für die Errichtung von baulichen Anlagen notwendige Stellplätze nach § 2 Abs. 1 BauO LSA auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Entsprechend der o. a. Satzung ergibt sich für den Neubau der Kindertagesstätte nach § 2 Nr. 1 Nr. 8.5 jeweils 1 Stellplatz je 20 bis 30 Kinder, demnach in Summe 6 nachzuweisende Stellplätze. Aus Gründen der Nachhaltigkeit hat sich die Hansestadt Stendal entschieden, die in der Rostocker Straße bereits vorhandenen Stellplätze für die Kindertagesstätte zu nutzen. Nach Abriss der vorhandenen 6-geschossigen Wohnbebauung im Bereich der Rostocker Straße sind die in der öffentlichen Verkehrsfläche vormals beidseitig errichteten Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden und können demnach für die Kita genutzt werden. Über den Stellplatznachweis für die notwendigen Stellplätze im Sinne des § 48 Abs. 2 BauO LSA wird ein Vertrag über die Ablösung der 6 Stellplätze mit der Abteilung Tiefbau der Hansestadt Stendal geschlossen. Die Lage der Stellplätze, die für die Kita genutzt werden können, sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt.

8.7 Natur, Landschaft und Umwelt

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 BauGB wird im beschleunigten Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Entwurf des Bebauungsplans dient der Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen im Grundstücksbereich Rostocker Straße / Hanseallee. Die Größe der geplanten Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 weniger als 20.000 m². Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von ca. 12.800 m², davon entfallen ca. 2.925 m² auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Rostocker Straße.



Da nach § 13 BNatSchG Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. zu minimieren sind, wurde die Bestandssituation ermittelt. Im Auftrag der Stendaler Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH der Kartierbericht 2023 für den ursprünglich deutlich größeren Geltungsbereich erstellt. Da durch den Wegfall der geplanten Wohnbebauung der SWG sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich verkleinert hat, war auch die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses mit der Reduzierung auf nur noch 12.800 m² erforderlich. Aus diesem Grunde wurden im Kapitel 6 Bestand und Realnutzung nur Auszüge aus dem vorliegenden Kartierbericht für den deutlich verkleinerten Geltungsbereich in die Begründung aufgenommen. Die Ergebnisse der Kartierung umfassen den Zeitraum von März 2023 bis einschließlich Juni 2023.



Das Bild zeigt die Fläche für die Errichtung der Kindertagesstätte von dem Gehweg Rostocker Straße in nordöstlicher Richtung (Foto Hansestadt Stendal).

Schutzgebiete

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

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Wasserschutzzone

545 SW Stendal GmbH Stendal-Süd SDL Beschluss-Nr. 0026-5/VIII/80 vom 26.03.1980

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter sind nicht vorhanden

Auch in der Nähe der Vorhabenfläche sind Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Der Geltungsbereich für die Errichtung der Kita liegt nicht im Bereich eines archäologischen Denkmals im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG des Landes Sachsen-Anhalt. Obwohl es sich um eine ehemals mit Plattenbauten (WBS 70) bebauten Fläche handelt, kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Es muss damit gerechnet, dass bedeutenden archäologischen Fundstellen zu Tage treten können. Für eventuell im

Zuge der Baumaßnahmen freigelegte Bodenfunde befindet sich daher ein Hinweis zu archäologischen Befunden auf der Planzeichnung.

8.7 Kompensationsmaßnahmen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die bebaubaren Flächen werden durch die in der Planzeichnung Teil A umlaufenden Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 2.500 m² und ist größer festgesetzt, als der Entwurf der arc architectureconcept und des Entwurfes der Landschaftsarchitekten studio Polymorph es vorsehen. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität für die spätere Realisierung der Kita. Nach der gegenwärtigen Entwurfsplanung errechnet sich die Fläche für den reinen Neubau auf ca. 1.558 m². Um die Fläche des Neubaus werden mit Betonsteinpflaster, -platten, Asphalt, inkl. Abtrittrosten und Entwässerungsrinnen weiteren Flächen befestigt, die voraussichtlich eine Größe von ca. 1.050 m² aufweisen werden. Der Anteil der Hauptzufahrt und die Fläche für die Abfallentsorgung sind darin bereits enthalten.

Für die Errichtung der Kita müssen vier Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzsatzung fallen und sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Entsprechend des Auszuges aus dem Kartierbericht sind dies zwei Kirschbäume (Nr. 20 + 23), eine Robinie (Nr. 37) und eine Ulme (Nr. 50). Für die vier zu fällenden Bäume müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche an geeigneten Standorten Neuanpflanzungen (Siehe Pflanzliste) vorgenommen werden.

Mit der Festsetzung je 150 m² versiegelter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen soll ein adäquater Ausgleich im Hinblick auf die sich im Zuge der Baumaßnahmen ergebenden Versiegelungsgrad erreicht werden und dadurch das Mikroklima im Geltungsbereich zu verbessern. Hierfür stehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Flächen zur Verfügung.



Foto von zu erhaltenden Straßen-Bäumen im Bereich der Stellplätze Rostocker Straße.

Für die Flächenversiegelungen durch den Neubau (ca. 2.500 m²) sind 17 Bäume nach der Pflanzliste des Bebauungsplans anzupflanzen. Ein Teil der erforderlichen Baumpflanzungen kann auf den im südlichen Teil des B-Plans festgesetzten umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen vorgenommen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte umgrenzten Fläche (ca. 211 m²) zum Anpflanzen von Bäumen im südöstlichen Teil sind die Anpflanzungen in Form einer Baumgruppe vorzunehmen. Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rasenflächen auszubilden. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Gebäude des jeweiligen Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgende Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.

8.8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung für den Neubau der Kita im Geltungsbereiches des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 63/23 erfolgen über die bestehenden Netze der Stadtwerke Stendal über die Rostocker Straße und die Hanseallee.

Das Niederspannungsnetz 15-kV der Stadtwerke Stendal verläuft ausgehend von dem Abzweig der Hanseallee über die beiden Flurstücke 133/6 und 133/9 zum östlichen Fußwegbereich der Rostocker Straße. Die 15-kV-Leitung entlang des Fußweges in südlicher Richtung verläuft dann im südlichen Teil des Geltungsbereiches im 90-Gradwinkel über das Flurstück 134/47 und schließlich in südlicher Richtung zum bestehenden Trafo (Flurstück 247). In der Planzeichnung ist die Trasse der 15 kV Stromleitung zeichnerisch nachrichtlich dargestellt. Gemäß der Festsetzung Ziffer 6.5 sind die erforderlichen Abstände von je 3 m für vorgesehene Anpflanzungen einzuhalten. Der Stromanschluss wird von dieser bestehenden Leitung über die Fläche der Hauptzufahrt zum Hauptanschlussraum der Kindertagesstätte geführt.

Für die Wärmeversorgung der Kita wurde ein Energiekonzept für die technische Gebäudeausrüstung unter Einbezug der Nutzung regenerativ erzeugter Energien erstellt. Demnach soll die Wärmeversorgung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgen. Die Installation der Wärmepumpe soll auf der Dachfläche in unmittelbarer Nähe des Hausanschlussraumes errichtet werden. Die reversible Doppel-Luft-Wärmepumpe ist mit einer Gesamtleistung von 60 kW geplant und gewährleistet die Erfüllung des Gebäudeenergiegesetzes. Die Beheizung der einzelnen Räumlichkeiten soll über eine Fußbodenheizung erfolgen.

Es ist für die Kindertagesstätte eine dezentrale Warmwasserbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzern vorgesehen. Dadurch werden Speicher – und Rohrleitungsverluste vermieden, erfordern aber eine höhere elektrische Anschlussleistung.

Für die Eigenstromerzeugung ist eine Photovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Leistung von ca. 25,2 kWp auf der Dachfläche der Kita geplant. Es sollen ca. 63 Module zu je 400 Watt (W) installiert werden. Ein Energiespeicher (25 kWh) für den selbst erzeugten Strom wird noch zu berücksichtigen sein.

Im nördlichen Teil der Kita, westlich der Feuerwehrrzufahrt ist eine Fläche für die Unterbringung eines Notstromaggregates vorgesehen, um bei großflächigem Stromausfall die Kinderbetreuung sicherstellen zu können. Des Weiteren soll auch eine Ladesäule für die Elektromobilität in der Nähe der Feuerwehrrzufahrt installiert werden. Diese ist nicht für den öffentlichen Gebrauch bestimmt.

Der Trinkwasseranschluss soll von der bestehenden in der Planzeichnung im nordöstlichen Teil des Flurstücks 134/22 dargestellten Trinkwasserleitung von der Hanseallee zum Hausanschlussraum der Kita geführt werden. In der Planzeichnung ist derzeitige Lage der beiden Trinkwasserleitungen im nordwestlichen und nordöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hierbei sind die erforderlichen Abstände bei Pflanzmaßnahmen einzuhalten bzw. mit den Stadtwerken Stendal vor Durchführung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Unterflurhydranten von der Hanseallee aus nördlich des Flurstücks 134/22 zum geplanten Neubau.

Die Niederschlagswasserentsorgung soll vorzugsweise auf dem Grundstück belassen werden bzw. soll in zwei Zisternen gesammelt werden. Eine Zisterne ist im nördlichen Bereich der Freiflächen und die Zweite östlich des Neubaus vorgesehen. Das gesammelte Niederschlagswasser soll zur Bewässerung des begrünten Daches und der Gartenflächen genutzt werden. Die Zisternen sollen ein Fassungsvermögen von einmal 30 m³ und einmal 40 m² aufweisen. Die konkreten Standorte richten sich nach der späteren Ausführungsplanung.

Die Abwasserentsorgung soll über ein um das Gebäude geführtes Leitungsnetz in einen bestehenden Abwasserschacht auf dem östlichen Teil des Flurstücks 134/22 erfolgen.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 63/23 „Neubau Kita Regenbogenland“ beträgt ca. 12.800m².

• Gemeinbedarfsfläche Kita inklusive Zufahrtsbereich:	8.660 m ²
• Fläche Feuerwehruzufahrt	151 m ²
• Straßenverkehrsfläche Rostocker Str./Hanseallee:	2.925 m ²
Davon Parken Kita:	700 m ²
• Umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	853 m ²
• Umgrenzte Fläche zum Anpflanzen der Baumgruppe	<u>211 m²</u>
	12.800 m ²

10 Finanzierung

Die Finanzierung in Höhe von ca. 7.996.000 Euro soll unter dem Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ Stadtteil Stendal Süd erfolgen. Aus diesem Städtebauförderprogramm wurden am 21.11.2025 eine Summe in Höhe von zwei Millionen Euro durch das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt für den Neubau der Kita Regenbogenland bewilligt.