Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	15.09.2026
Amt:	3.1 - Planung und Stadtentwicklung	Drucksachennummer:	Öffentlichkeitsstatus:	
Az.:		**VIII/0397/1**	öffentlich	
TOP:	Bauanfrage gemäß Bauturbo im Stadtgebiet Altstadt			

Beratungsfolge:			**Beratungsergebnis:**
Haupt- und Personalausschuss	am:	23.09.2026	
Stadtrat	am:	05.10.2026	

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

Termin für Beschlussumsetzung:	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal folgt der Empfehlung der Verwaltung und beschließt gem. §36a BauGB die Zustimmung für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB zur Bauvoranfrage für die Bebauung des Grundstücks Südwall 59.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit den Investoren/Bauherren einen städtebaulichen Vertrag mit den Bedingungen für eine Bebauung abzuschließen.

Begründung:

Das Grundstück Südwall 59 einer privaten Gesellschaft soll straßenbegleitend mit vier Vollgeschossen zu Wohnzwecken neu bebaut werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33/97 „Schadewachten / Südwall“ entsprechen auf einer nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks den Neubauplänen. Auf den restlichen Flächen weicht die Neubauplanung in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Geschossigkeit vom o. a. Bebauungsplan ab. Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Hansestadt Stendal unter Würdigung nachbarlicher Interessen möglich.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan lassen eine Mischnutzung zu. Der Antragsteller möchte sich dennoch auf Wohnnutzungen beschränken.

Das im Bebauungsplan zugelassene Maß der baulichen Nutzung wird durch das Vorhaben hinsichtlich der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksfläche formal überschritten (ca. 1.960m² BGF vs. ca. 1.370m² BGF). Eine städtebauliche Schließung der Blockrandbebauung in ähnlicher Dichte wie im direkten Umfeld ist an dieser Stelle jedoch im Sinne der Stadtentwicklung. Im Gegenzug für ein Entgegenkommen bei der Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird im städtebaulichen Vertrag ein Beitrag des Antragstellers zugunsten der technischen und/oder sozialen Infrastruktur der Hansestadt Stendal erwartet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Altstadt und Bahnhofsvorstadt. Die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt (§2 der Satzung) im Bereich Südwall wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der geplante Neubau muss ebenfalls die Vorgaben der „Gestaltungs- und Werbesatzung Altstadt/Bahnhofsvorstadt“ berücksichtigen.

Ein Wohnhaus mit angrenzender Scheune befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks. Die Gebäude befinden sich in so schlechtem baulichem Zustand, dass diese nicht erhalten werden können. Das Grundstück liegt im Denkmalbereich Altstadt und archäologisches Flächendenkmal. Der bauliche Zustand wird im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung des Abbruchantrages nach Denkmalschutzgesetz dokumentiert. Nach denkmalrechtlicher Genehmigung des Abbruchs der Bestandsgebäude, ist auch der Weg für eine andere städtebauliche Lösung vorstellbar.

Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt lt. Bebauungsplan 60% (GRZ 0,6). Die Neubebauung muss innerhalb dieses Rahmens liegen. Zu schaffende Parkplätze sollen diese Grenze nicht überschreiten. Details werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die geplante Neubebauung greift in den Grünbestand des Grundstücks ein, auch Baumbestand ist betroffen. Die Schaffung angemessenen Ausgleichs wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung (Online sowie eine Präsenzveranstaltung) durchgeführt. Die während der Auswertung der Beteiligung als vorteilhaft für die Stadtentwicklung bewerteten Anregungen fließen in den Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit ein.

Zusammenfassend kann das Vorhaben zu einer Stabilisierung und Stärkung der zentralen Bereiche der Stadt beitragen und entspricht dem Ziel der prioritären Innenentwicklung

Relevante Konzepte:

	Konzept	entspricht/Verweis	Abweichung zu/Verweis
	Haushaltskonsolidierungskonzept		

	Stadtentwicklungskonzept	x	
	Integriertes Energieversorgungs- und Klimaschutzkonzept		
	Radverkehrskonzept		
	Kreisentwicklungskonzept		
	Konzept Open-Air-Veranstaltungen		
	Tiergartenkonzept für die Jahre 2021 bis 2025		
	Konzept zu Herbstlaubentsorgung öffentlicher Straßenbäume		
	Konzept über die Anlage von Baumbestattungsgräbern im Gebiet der Hansestadt Stendal		
	Konzept zur Durchführung der Sportlerehrung		
	Konzept zur Verleihung der Kulturpreise der Hansestadt Stendal		
	Gesamtstädtisches Photovoltaikfreiflächenkonzept der Hansestadt Stendal		

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage für Stadtrat: Entwurf städtebaulicher Vertrag (wird nachgereicht)