

Nr.: 061/2008

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 15.08.2008
15.08.2008

Fachbereich
Stadtentwicklung
Herr Gille
Tel.: 421663
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer 061/2008

Betreff :

Vorzeitiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan G 1
"Naherholungs- und Freizeitanlage" - Aufstellung und Einleitung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortschaftsrat Griebo		öffentlich vorberatend
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB G1 „Naherholungs- und Freizeitanlage“. Der Planbereich ist mit verbaler und zeichnerischer Darstellung und Übersichtsplan (Anlage) erläutert und beinhaltet die Planziele:
 - die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung für Freizeit und Erholung (Schwimmbad mit Minigolfanlage)
 - Errichtung einer Eigentümerwohnung
 - Bereitstellung der erforderlichen Anzahl an PKW-Stellplätzen
 - Beachtung landschafts- u. naturschützender Belange
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Durchführung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes.
3. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird angeordnet.

Begründung :

Der Investor hat die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E Plan) auf den nachfolgend aufgeführten Grundstücken der Gemarkung Griebo, Flur 6 mit Schreiben vom 10.07.2008 beantragt, wobei das Eigentum an diesen Flächen mit Grundbuchauszügen aus dem Grundbuch Griebo, Blatt 714, nachgewiesen wurde.

Das Plangebiet umfasst aus der Gemarkung Griebo, Flur 2 das Flurstück 90 teilweise und aus Flur 6 das Flurstück 70/2 komplett. Das Flurstück 146 aus Flur 2 (öffentlicher Weg) wird teilweise in das Plangebiet einbezogen, da das Flurstück 70/2 (nördlich des Weges) und das Flurstück 90 (südlich des Weges) über diesen Weg erschlossen werden. Ebenfalls liegt das Bachgrundstück des Freibachs, Flurstück 74 aus Flur 6, mit einer Teilfläche innerhalb des Plangebietes. Weiterhin sind die Flurstücke im Bereich der KAP-Straße durch den Investor vermessen zulassen, um sie dann entsprechend den Planungs- und Erschließungserfordernissen neu zu ordnen (Orientierung an der jetzigen Einfriedung). Die zu beplanende Fläche beträgt damit vorerst ca. 3 ha.

Das Flurstück 70/2 wurde teilweise in den letzten Jahrzehnten als Schwimmbad und ein Teilbereich in den letzten Jahren als Minigolfanlage genutzt. Der Grundstückseigentümer möchte den gesamten Bereich des Waldbades Griebo zur gewerblichen Nutzung als Naherholungs- und Freizeitanlage neu gestalten. Neben der Bewirtschaftung des Waldbades mit Strandbereich soll eine bestehende 18 Loch Beton-Minigolf Anlage saniert werden. Im Bereich des Strandbades werden sportliche Betätigungen wie Badminton und Boccia ebenso angeboten wie Grillabende und 2-3 Beach-Party's je Saison. Zur Gewährleistung der Öffnungszeiten an Wochenenden und Feiertagen sowie zum Schutz vor Vandalismus, zur Bewirtschaftung und Pflege der Freizeitanlagen und Flächen soll eine Eigentümerwohnung auf dem Fundament der ehemaligen Gaststätte (in angepasster Form) errichtet werden. Unter Berücksichtigung dieser Planvorgaben wird der V+E Plan als Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, unter Beachtung der Bereitstellung der erforderlichen Anzahl an PKW Stellplätzen, entwickelt.

Für den Bereich Griebo gibt es keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, so dass dieser Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wird. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein B-Plan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird. Gilt bei Gebietsänderungen ein FNP fort (hier der FNP der Lutherstadt Wittenberg), kann ein vorzeitiger B-Plan auch aufgestellt werden, bevor der FNP ergänzt bzw. geändert ist.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Da die Flächen des vorhabenbezogenen B-Planes sowie die des Vorhaben- und Erschließungsplanes identisch sind, kann mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes gleichzeitig der Beschluss zur Einleitung des V+E – Planverfahrens gefasst werden. Der V+E - Plan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen.

In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher gesondert der Planbegründung beigelegt wird, beschrieben und bewertet.

Finanzielle Auswirkungen:

Der vorliegende Beschluss hat **keine** finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Lutherstadt Wittenberg, da alle mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten von dem Investor (Grundstückseigentümer im Plangebiet) übernommen werden. Die Kostenübernahmeerklärung erfolgte bereits mit der Antragstellung auf Durchführung des Planverfahrens im Schreiben vom 10.07.2008.

Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss vom Fachbereich Öffentliches Bauen vorzulegen.

Anlage:

- Übersichtsplan