

Nr.: 133/2009**(1. Änderung)****Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**aktuelle Fassung vom: 21.04.2010
21.04.2010Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Körber / Frau Rohr
Tel.: 421 649 / 421 622
Aktz.:
Bezug:**Beschlussvorlage**

Nummer 133/2009

Betreff :

Bebauungsplan N 10 "Wohnbebauung Lerchenberg" Teilpläne B + C / Abwägung - Satzung

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C wird beschlossen.
2. Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C ist mitzuteilen.
3. Der Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B+C bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen wird als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C und der Erschließungsvertrag werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr 2010				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	33.200,- Euro	mit	381.100,00 Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					
0161400 65520		02/615295158					

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:**1. Fördermittel:**

Aus dem Förderprogramm „Stadtumbau-Ost“ Programmteil Aufwertung von Stadtteilen/Stadtquartieren sind aus dem Programmjahr 2007 für den Rückbau von Leitungen der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg, von Altkanälen des Entwässerungsbetriebes und des Rückbaus von Straßen, Wegen und Parkplätzen durch den Fachbereich Öffentliches Bauen der Lutherstadt Wittenberg 210.400,00 € Fördermittel bewilligt. Die jeweiligen Eigenanteile der Lutherstadt Wittenberg sind eingestellt bzw. gesichert.

2. Baulandumlegung:

Gemäß § 78 BauGB trägt die Lutherstadt Wittenberg die Kosten der Baulandumlegung. Die nicht durch Beiträge nach §64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten und die Verfahrenskosten werden im Einvernehmen mit der Lutherstadt Wittenberg durch schriftliche Vereinbarung entsprechend der Vorteilsnahme auf die Beteiligten aufgeteilt.

3. Erschließung:

Gemäß § 55 (2) BauGB erhält die Lutherstadt Wittenberg aus der Umlegungsmasse alle öffentlichen Verkehrsflächen für Straßen, Wege und Plätze.

Die Stadt überträgt nach § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung von Teilen des Bebauungsplangebietes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C auf den Erschließungsträger S-Baumanagement GmbH Sachsen-Anhalt & Co. Lerchenberg KG. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich abwassertechnischer Erschließungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser in eigenem

Namen, auf eigene Rechnung und zur kostenfreien Übergabe der Erschließungsanlagen entsprechend vertraglicher Regelung. Die Stadt trägt keinen Anteil an den Erschließungskosten.

Vermerk: Der Erschließungsvertrag wird derzeit noch mit dem Erschließungsträger verhandelt und es ist beabsichtigt über diesen in der Sitzung des Stadtrates zu informieren.

4. Öffentliche Grünfläche:

Gemäß § 55 (2) BauGB erhält die Lutherstadt Wittenberg aus der Umlegungsmasse alle für öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen. Die Kostenermittlung für die grünordnerischen Maßnahmen beträgt ca. 39.100,00 EUR

Begründung :

Zu 1.

Dem vorliegenden Abwägungsbeschluss liegen die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C, vom 02.03.2009 in der Fassung vom 18.02.2009/19.03.2009 (*Teil 1*) sowie das nach § 13 BauGB 1. einfache Änderungsverfahren im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.08.2009 (*Teil 2*) und das 2. einfache Änderungsverfahren im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.01.2010 (*Teil 3*) zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 02.03.2009 zu Grunde.

In den beiden zuvor genannten vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurden nur die von den Änderungen betroffenen Anlieger (Interessenvertreter und Behörden) eingeschränkt beteiligt.

Teil 1: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurfsbeschluss vom 02.03.2009 in der Fassung vom 18.02.2009/19.03.2009

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Nachbargemeinden wurden keine Hinweise, Bedenken oder Änderungen vorgebracht.

Planungsrelevante Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden in nachstehende Schwerpunktbereiche gegliedert:

Schwerpunkt 1: Archäologie (TÖB 25)

Das Plangebiet berührt im Bereich der Dr.-Behring-Straße ein urgeschichtliches Kulturdenkmal: urgeschichtliches Besiedelung.

Schwerpunkt 2: Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz- und Rettungswesen (TÖB 2)

Der erforderliche Löschwasserbedarf von min. 1.600/min (96 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden ist vorzuhalten und sicher zustellen.

Schwerpunkt 3: Deutsche Telekom AG (TÖB 12)

Im westlichen, nördlichen und östlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen, die zur Versorgung des nördlich gelegenen Wohngebiets Lerchenbergsiedlung und für das Gebiet östlich der Schulstraße benötigt werden.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.02.2009/19.03.2009 wurden nachstehende Änderungen vorgenommen:

→ Änderungen zu Schwerpunkt 1:

1. Nachrichtliche Übernahme des archäologischen Kulturdenkmals in der Planzeichnung

2. Übernahme der nachstehenden Formulierung auf der Planzeichnung unter Punkt Hinweise: „Bau- und Erschließungsmaßnahmen im als archäologisches Kulturdenkmal gekennzeichneten Planbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Für die außerhalb des archäologischen Kulturdenkmals gekennzeichneten Bebauungsplanflächen sind keine denkmalrechtlichen Genehmigungen erforderlich. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde sind die den Bau ausführenden Betriebe auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß §9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt hinzuweisen“.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

- Von den Änderungen werden nicht die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund sind die von der Änderung betroffenen Anlieger in einem vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB erneut zu beteiligen.

→ Änderung zu Schwerpunkt 2:

Die Forderung nach Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.600l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden wird mit der Benennung der Löschwassermenge und der Entnahmestelle in der Begründung unter Punkt 3.10 benannt.

- Die Änderung wird redaktionell in der Begründung berücksichtigt.

→ keine Änderung zu Schwerpunkt 3:

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes werden die im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes liegenden Telekommunikationsleitungen zurückgebaut und in der Otto-Nuschke-Straße bzw. im Fußweg der Dr.-Behring-Straße neu verlegt. Der Erschließungsträger übernimmt die finanziellen Kosten des Rückbaus und der neuen Verlegung.

Teil 2: Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.08.2009 – 1. einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03 2009

Am 27.08.2009 wurde in der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau das eingeschränkte Beteiligungsverfahren zu der von der Änderung 1 betroffenen Anliegern (Behörden und Interessenvertretungen) durchgeführt und über eine weitere redaktionelle Änderung in der Begründung zur Planstraße H hinsichtlich Trennungsprinzip mit beidseitigem Fußweg und Geschwindigkeitsdämpfung und über die Anpassung der einheitlichen Kurvenradien von 11m im inneren Erschließungsbereich abgestimmt.

Erneute Hinweise und Anregungen der von den Änderungen Betroffenen (Wohnungsgesellschaft WIWOG und WBG, Fachbereich Öffentliches Bauen, Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg, Entwässerungsbetrieb Lutherstadt Wittenberg sowie der Landkreis Wittenberg) wurden nicht geäußert.

(Protokollauszug der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.08.2009 (Anlage 1 zum Abwägungsbericht))

Teil 3: Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.01.2010 – 2 einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03 2009

Anlass des 2. einfachen Änderungsverfahrens war der von den Wohnungsgesellschaften und dem Erschließungsträger gestellte Antrag, die Planfassung der Teilpläne B+C hinsichtlich flexiblerer Festsetzungen im Interesse einer besseren Vermarktung analog des Pilotprojektes für den Bebauungsplan N10, Teilplan A zu prüfen.

Die beantragte Änderung hat Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen der reinen Wohngebiete WR 1 – WR 7 von Einzelhaus (E) in Einzel- und Doppelhaus (ED). In der Planzeichnung wird der entsprechende Einschrieb in den Nutzungsschablonen der reinen

Wohngebiete WR 1 – WR 7 vorgenommen und die Begründung entsprechend angepasst. Die Grundzüge zur Entwurfsplanung vom 02.03.2009 werden nicht berührt. Aus diesem Grund wurden in dem 2. einfachen Änderungsverfahren nach § 13 BauGB nur die von den o. g. Änderungen betroffenen Anlieger eingeschränkt beteiligt.

Erneute Hinweise und Anregungen der von den Änderungen Betroffenen (Wohnungsgesellschaft WIWOG und WBG, Fachbereich Öffentliches Bauen, Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg, Entwässerungsbetrieb Lutherstadt Wittenberg sowie der Landkreis Wittenberg) wurden nicht geäußert.

Protokollauszug der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.01.2010 (Anlage 3 zum Abwägungsbericht)

Abwägungsergebnis aus Teil 1, Teil 2 und Teil 3

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen

- **aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurfsbeschluss vom 02.03.2009 in der Fassung vom 18.02.2009/19.03.2009,**
- **der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.08.2009 – 1. einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03 2009 und**
- **der eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.01.2010 – 2 einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03 2009**

wurden sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu 3.

Das Bebauungsplanverfahren N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB in der derzeitiger aktuellen Fassung durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung für die Teilpläne B+C fanden sowohl die aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ vom 10.06.2003 (Beschluss Nr.IV/61-84-03) formulierten Planziele als auch die städtebaulichen Ziele der 1. und 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Lutherstadt Wittenberg von Dezember 2001 (Beschluss Nr. : I/394-36-01) und September 2007 (Beschluss Nr. I/281-33-07) sowie die Vorgaben aus der städtebaulichen Rahmenplanung Lerchenberg vom 18.06.2003 (Beschluss. Nr. I/615-54-03) zur ehemaligen Großsiedlung Trajuhscher Bach–Lerchenberg Beachtung. Der Bearbeitung des Bebauungsplanes N10 erfolgte in Teilplänen. Teilplan A ist seit dem 14.07.2006 rechtskräftig (Beschluss Nr. I/198-23-06).

Die zwischen den Wohnungsgesellschaften WIWOG und WBG, den Stadtwerken Lutherstadt Wittenberg, dem Entwässerungsbetrieb und der Lutherstadt Wittenberg abgestimmte städtebauliche Rahmenplanung Lerchenberg bildet die Grundlage für die weitere bauliche Neuordnung im Plangebiet der Teilpläne B+C. Hier sollen entsprechend dem Leitbild des Stadtumbaus auf den Rückbauflächen ca. 77 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Das Plangebiet umfasst 7,3 ha.

Die Entwurfsplanung wurde mehrfach in der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau diskutiert und abgestimmt.

Analog zum Teilplan A des Bebauungsplans N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ werden mit dem Umlegungsverfahren im Plangebiet die erforderlichen Bauflächen für die Realisierung der Teilpläne B+C geschaffen.

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

1. In der 84. Sitzung des Ausschusses Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft der Lutherstadt Wittenberg wurde am 10. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ (Beschluss Nr. IV/81-84-03) beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.08.2003 im Amtsblatt „Die Neue Brücke“, Jahrgang 10, Nr. 16 veröffentlicht. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes N 10 erfolgte in Teilplänen.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, bekannt gemacht im Amtsblatt „Die Neue Brücke“ vom 13.06.2008, Jahrgang 15, Nr. 12, wurde ab dem 23.06.2008 für die Dauer eines Monats der Vorentwurf für die Teilplan B+C (Arbeitsstand 10.06.2006) öffentlich ausgelegt.
3. Mit Schreiben vom 25.06.2008 wurden frühzeitig die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Interessenvertreter bis zum 28.07.2008 beteiligt. Die abgegebenen Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden geprüft, abgewogen und bei der weiteren Entwurfsplanung berücksichtigt.
4. In der 55. Sitzung des Ausschusses Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft der Lutherstadt Wittenberg wurde am 02.03.2009 die Entwurfsplanung der Teilpläne B+C (Arbeitsstand 18.02.2009/19.03.2009) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.
5. Die öffentliche Bekanntmachung zur Entwurfsplanung der Teilpläne B+C, erfolgte im Amtsblatt „Die Neue Brücke“, am 26.03.2009, Jahrgang 16, Nr. 7.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes N10, Teilpläne B+C, bestehend aus der Planzeichnung A und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 30.03.2009 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.
7. Mit Schreiben vom 26.03.2009 sind die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 30.04.2009 beteiligt worden.
8. Die im Rahmen des vorgenannten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen. Aufgrund einer abwägungsrelevanten Stellungnahme, die aber nicht die Grundzüge der Planung berührt, musste eine Änderung in der Planzeichnung und in der Begründung vorgenommen werden.
9. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.08.2009 – 1. einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03.2009. Erneute Hinweise und Anregungen der von den Änderungen Betroffenen (Wohnungsgesellschaft WIWOG und WBG, Fachbereich Öffentliches Bauen, Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg, Entwässerungsbetrieb Lutherstadt Wittenberg sowie der Landkreis Wittenberg) wurden nicht geäußert.
10. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.01.2010 – 2. einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03.2009. Erneute Hinweise und Anregungen der von den Änderungen Betroffenen (Wohnungsgesellschaft WIWOG und WBG, Fachbereich Öffentliches Bauen, Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg, Entwässerungsbetrieb Lutherstadt Wittenberg sowie der Landkreis Wittenberg) wurden nicht geäußert.

Im nunmehr vorliegenden Satzungsbeschlussvorschlag sind alle aus dem vorliegenden Abwägungsergebnis resultierenden Änderungen bzw. Ergänzungen, sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung eingearbeitet worden.

Damit liegen die Unterlagen für den Satzungsbeschluss in entsprechender Form vor.

Hinweis:

Die komplette Beschlussvorlage wurde an die ordentlichen Mitglieder des Bauausschusses (ohne Vertreter), an die Fraktionsvorsitzenden und den Stadtratsvorsitzenden verteilt.

Die weiteren Stadträte erhalten die Unterlagen in digitalisierter Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.

Anlagen:

1. Abwägungsergebnis
2. Satzungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht
3. Erschließungsvertrag (beabsichtigt über diesen in der Sitzung des Stadtrates zu informieren)