

Nr.: 083/2010

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 01.09.2010

01.09.2010

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Kerstin Venediger
Tel.: 421 347
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer 083/2010

Betreff :

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M1 "Abstell- und Lagerfläche in Mochau" / Aufstellung und Einleitung

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Zur Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Errichtung eines Lager- und Abstellplatzes in Mochau erfolgt die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Antrag vom 15.06.2010 (Anlage 1).
2. Für das in den Anlagen 2 und 3 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan M1 „Abstell- und Lagerfläche Mochau“ mit den Planzielen
 - Errichtung einer Abstellfläche für Baufahrzeuge, -wagen und Werkzeugcontainer,
 - Errichtung einer Lagerfläche als Zwischenlager für Restbaustoffe
 - verkehrliche Erschließung über den vorhandenen Weg zur K 2011
 nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird angeordnet.

3. Die gewerbliche Flächenausweisung zur Errichtung der Abstell- und Lagerfläche ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Wittenberg vorzusehen.
4. Die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger sind über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan M1 „Abstell- und Lagerfläche Mochau“ und deren Auswirkungen frühzeitig und parallel zum Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Wittenberg zu unterrichten.

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
keine					

Haushaltsjahr 2010 ff				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input 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	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

Begründung :

Zu 1:

Mit Schreiben vom 15.06.2010 (siehe Anlage 1) wurde die Einleitung eines Verfahrens zur Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Nutzung einer Teilfläche des Flurstückes 365 (beantragt 47 –alt-), Flur 3, Gemarkung Mochau am Kolonieweg als Lager- und Abstellplatz für den Straßenbaubetrieb Kretzschmar beantragt. Eigentümer des Flurstückes ist Frau Petra Kretzschmar. Die Übernahme aller anfallenden Kosten wurde zugesichert.

Die Gemeinde hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. In diesem Sinne muss ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben sein, wonach Bebauungspläne aufzustellen sind, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Weiter ist mit der Planung in gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange eine nachhaltige Entwicklung i.S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes zu berücksichtigen und das Vorhaben muss dem planerischen Konzept der Gemeinde folgen. Auf Planaufstellung besteht nach § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch.

Im Juni 2004 wurde durch das Landesverwaltungsamt in einem Ortstermin zur gewerblichen Nutzung am Kolonieweg festgestellt, dass die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben war. Maßgeblich wurde damals bereits mit Verweis auf den rechtskräftigen FNP Mochau die fehlende städtebauliche Begründung für die gewerbliche Ansiedlung in unmittelbarer Wohngebietsnähe (Bebauungsplan „Siedlung am Kolonieweg“) angezeigt. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen Landkreis Wittenberg und Herrn Kretzschmar zur Duldung dieser Außenbereichsnutzung bis 2010 wurde durch den Gemeinderat Mochau zustimmend mit Beschluss vom 07.04.2006 zur Kenntnis genommen. Die nunmehr zum Ablauf der Duldungsfrist 01.07.2010 beantragte Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bedeutet für das Unternehmen vorerst einen Räumungsaufschub. Eine Versagung der Verfahrenseinleitung bedeutet für das Unternehmen die sofortige Nutzungsuntersagung und Rückbauaufforderung durch den Landkreis Wittenberg.

Zu 2:

Die planungsrechtliche Ausweisung der gewerblichen Abstell- und Lagerfläche kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) für Mochau entwickelt werden. Infolgedessen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Wittenberg aufgestellt werden. Die genannten Planziele sind durch einen mit Lutherstadt Wittenberg abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan zu konkretisieren. Der Vorhabenträger ist gefordert, planerische Aktivitäten zu veranlassen und die Abstimmungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne der Planungsarbeiten zum Vorentwurf des FNP zu forcieren, auch um der Nutzungsuntersagung durch den Landkreis Wittenberg zu entgehen, die bei Planungsstillstand droht. In der abzuschließenden Kostenübernahmevereinbarung sind entsprechend notwendige Fristen zur Vorlage und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu benennen.

Der in der Ortschaftsratsitzung in Mochau vom 15.03.2010 formulierte Standpunkt zum Gewerbestandort am Kolonieweg schließt eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung am Kolonieweg aus. Der Festsetzungskatalog für die gewerbliche Nutzung der Abstell- und Lagerfläche ist deshalb eng zu fassen. Die verkehrliche Erschließung der Abstell- und Lagerfläche mit dieser atypischen gewerblichen Nutzung ist über den nördlich angrenzenden Weg (siehe Anlage 2) zu führen. Nur wenn es gelingt, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine konfliktfreie Nutzung der im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuweisenden Fläche darzustellen und die im LSG „Wittenberger Vorflämung/ Zahnabachtal“ liegende Erschließung zur Kreisstraße K 2011 naturschutzrechtlich angemessen im Abwägungsprozess zu berücksichtigen, wird sich das Vorhaben verwirklichen lassen.

Zu 3:

Das planerische Verfahren ist auch im gesamtstädtischen Kontext zu führen. Mit den vorliegenden FNP der Lutherstadt Wittenberg mit ihren Ortsteilen für Wittenberg (Gebietsstand 2004), Nudersdorf (2004), Mochau (1993), Kropstädt (1993), Abtsdorf (1993), Straach (2003) und Boßdorf 2005 sind unterschiedlichste städtebauliche Entwicklungsbilder vorhanden, die im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gesamtstädtisch bewertet und zusammengeführt werden müssen. Das sich damit entwickelnde planerische Konzept der Lutherstadt Wittenberg im Planungshorizont der nächsten 15-20 Jahre eröffnet zukünftige städtebauliche Entscheidungen im Sinne der kommunalen Planungshoheit.

Mit Aufnahme der gewerblichen Fläche in Mochau in den Vorentwurf des FNP kann die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung der beantragten Planung begründet werden. Derzeit stehen nur Standortalternativen in vorhandenen Gewerbegebieten ab einer Entfernung von über 10 km zum Kolonieweg zur Verfügung (siehe Anlage 5). Eine weitere gewerbliche Flächenausweisung für die Ortschaft Mochau unterbleibt, wie auch das noch im FNP Mochau 1993 gegenständliche 5 ha großen Gewerbegebiet nahe der Bundesstraße 2.

Die Einrichtung des Lagerplatzes ließe sich zeitlich befristen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen können nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, Baurecht auf Zeit, für einen bestimmten Zeitraum als zulässig festgesetzt werden. Die Folgenutzung ist ebenfalls festzusetzen. Dabei sollte ein Baurecht auf Zeit insbesondere nicht über einen

Zeiträumen von 10 Jahren hinausgehen, um entstehende Erwartungshaltungen an eine Weiternutzung nicht zu nähren. Es wird vorgeschlagen, diese Option als alternative Planungsvariante für beide Planverfahren offen zu halten und dann im Verfahrensverlauf die Ausweisung der gewerblichen Baufläche für den Vorentwurf des FNP festzulegen.

Zu 4:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll in den parallel geführten Planungsverfahren bereits belastbare und abwägungsrelevante Positionen im frühen Planungsstadium ermitteln und die planerischen Aktivitäten zur Neuaufstellung des FNP unterstützen.

Anlage/n:

- Anlage 1 Antrag vom 15.06.2010
- Anlage 2 zeichnerische Plangebietsabgrenzung
- Anlage 3 verbale Gebietsbeschreibung
- Anlage 4 Luftbild
- Anlage 5 Gewerbegebiete im Stadtgebiet