

Nr.: 103/2010

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 03.09.2010

03.09.2010

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Scheffel
Tel.: 421 665
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer 103/2010

Betreff :

Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 "Einkaufszentrum am Arsenalplatz" - 1. Änderung / Aufstellung - Entwurf

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Das Planverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Arsenalplatz“- 1. Änderung entsprechend des Antrages des Vorhabenträgers vom 30.08.2010 wird eingeleitet. (Anlage 1)
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz “- 1. Änderung in den in der Anlage 2a zeichnerisch und Anlage 2b verbal dargestellten Grenzen ist aufzustellen.
3. Den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 Einkaufszentrum Arsenalplatz - 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange bestimmt. (Anlage 3)
4. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ - 1. Änderung wird 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				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
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	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

Begründung :

Vorliegende Beschlüsse zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“:

- Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2007, Beschluss-Nr. IV/19-34-07
- Entwurfsbeschluss vom 14.10.2008, Beschluss-Nr. IV/33-49-08
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 25.02.2009, Beschluss-Nr. I/ 404-51-09
Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:
 1. der städtebauliche Vertrag zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 2. die Konkretisierung des Rahmenplanes „Altstadt Wittenberg“ (Fortschreibung 2007) bezüglich der Sanierungsziele zur Entwicklung des Arsenalplatzes
 3. das Abwägungsergebnis zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“
 4. das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen
 5. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen als Satzung.
 6. die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2“ Einkaufszentrum Arsenalplatz“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachstand:

Gemäß dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ bereitet der Vorhabenträger derzeit das Bauvorhaben in Form des erforderlichen Bauantrages vor. Aus dem Bearbeitungsstand und den weiteren einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften wurde ersichtlich, dass das Vorhaben entsprechend der getroffenen Festsetzungen nicht vollständig umsetzbar ist.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der erforderlichen Korrekturen hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 30.08.2010, Posteingang 01.09.2010 die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ beantragt, um größtmögliche Rechtssicherheit zu erreichen. (Anlage 1)

Im Einzelnen handelt es sich um 4 Anpassungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Planes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“

1. Änderung der textlichen Festsetzung § 1 (3), Ausschluss reiner Parkhäuser in den Kerngebieten
 - Entsprechend der derzeit geltenden textlichen Festsetzung sind reine Parkhäuser in den Kerngebieten unzulässig. In der überarbeiteten Vorhabenkonzeption sollen jedoch die Stellplätze ausschließlich im MK 2 angeordnet werden. Die zuvor über alle Baukörper vorgesehenen Parkebenen entfallen. Dabei ist zu beachten, dass das Parkhaus in funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung „Einkaufszentrum“ steht, somit keine eigenständige Nutzung darstellt. Im MK 2 sind neben dem Parken weitere Funktionen wie Anlieferung und Haustechnik vorgesehen.
2. Änderung der textlichen Festsetzung § 2 (1), 2. Halbsatz, Geschossigkeit im östlichen Randbereich
 - Die Änderung der Geschossigkeit ist erforderlich, um die Parkgeschosse im Bereich des MK 2 so anzuordnen, dass eine hinreichende Stellplatzanzahl möglich ist und Flexibilität für die Ausbildung eines Untergeschosses als eventuell anzurechnendes Vollgeschoss besteht. Dabei ist zu beachten, dass die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze sich gegenüber der ursprünglichen Anzahl nicht verringert sowie die Gesamthöhe des nördlichen Baukörpers sich gegenüber der bisherigen Planung nicht erhöhen wird.
3. Erweiterung der zeichnerischen Festsetzung zur Mindesttraufhöhe im MK 1 (mittlerer Baukörper) auf 10 m
 - Trotz des Wegfalls der Parkgeschosse in diesem Bereich wird durch die Vorgabe einer Mindesttraufhöhe sichergestellt, dass sich der Baukörper mit seiner Höhe städtebaulich in die umgebene Bebauung einfügen wird.
4. In diesem Zusammenhang wird die im rechtskräftigen B-Plan I2 vorgesehene Baugrenze in eine Baulinie geändert, um entsprechend der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Zielsetzung eine Bebauung entlang der Straßenfluchten zu erreichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die beabsichtigten Änderungen positive Auswirkungen bezüglich

- des Kultur- und Sachgüterschutzes (Schutz der Dachlandschaft)
- des Immissionsschutzes (Verringerung der Belastung in den Quartieren östlich der Bürgermeisterstraße)
- städtebaulicher Belange (Bebauung in historischen Fluchten, entlang der Straßenbegrenzungslinie) zu erwarten sind.

Die Änderungen werden im Rahmen eines einfachen Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt. Das bedeutet, dass die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in angemessener Frist zu beteiligen sind. Des Weiteren ist keine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes für die Änderung erforderlich.

(Hinweis: Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Planes VEP „Einkaufszentrum Arsenalplatz“, resultierend aus dem damaligen Umweltbericht, bleiben erhalten.)

Es wurde geprüft, ob die Abweichungen von dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ unter Inanspruchnahme des § 31 Abs. 2 BauGB, Befreiung von den Festsetzungen, genehmigungsfähig sein könnten. Im Ergebnis dessen sowie der durch den Vorhabenträger gewünschten Rechtssicherheit wurde festgestellt, dass die einfache Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ erforderlich ist.

Die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ - 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg als Mischbaufläche dargestellt. Damit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungskosten gem. § 12 (2) BauGB bereit erklärt. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

(Hinweis: Der städtebauliche Vertrag zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes muss vor Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ – 1. Änderung entsprechend den Änderungen ebenfalls geändert werden.)

Beschlussgegenstand:

Zu 1.

Gem. § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde über den Antrag des Vorhabenträgers zu entscheiden, ein Planverfahren mit den Inhalten des Antrages bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuleiten.

(Anlage 1)

Zu 2.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird der für die Änderungen erforderliche Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegrenzt. Des Weiteren kann der Aufstellungsbeschluss im Laufe des Verfahrens für die Inanspruchnahme des Baurechts während der Planaufstellung (Baurecht gem. § 33 BauGB) erforderlich sein.

(Anlage 2a und 2b)

Zu 3.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 Einkaufszentrum Arsenalplatz - 1. Änderung wird beschlossen. Gem. § 13 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauGB sind der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen TÖB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist zu geben.

(Anlage 3)

Zu 4.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan I2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ – 1. Änderung ist gem. § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Anlage/n:

- Anlage 1 - Antragsschreiben von MIB
- Anlage 2 a - zeichnerische Gebietsdarstellung
- Anlage 2 b - verbale Gebietsbeschreibung
- Anlage 3 - Planzeichnung + VEP + Begründung

Hinweis:

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

Die Vertreter der Bauausschussmitglieder erhalten die Unterlagen in digitaler Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.