

Nr.: BV-006/2011

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 01.03.2011

Fachbereich
Stadtentwicklung
Juliane Rohr
Tel.: 421622
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer BV-006/2011

Betreff :

Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" / Abwägung und Satzung

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Durchführungsverträge (Anlage 1a+b) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt das Abwägungsergebnis zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" gemäß der Abwägungsliste vom 25.02.2011 (Anlage 2). Das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen.
3. Der Stadtrat nimmt die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" (Anlage 4) zustimmend zur Kenntnis.
4. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Anlage 3) als Satzung .

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
15.969					

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					

Erläuterung zu finanzielle Auswirkungen:

Es wurde mit den Vorhabenträgern die Erschließungs- und Durchführungsverträge geschlossen, die die Übernahme der für die Erschließung notwendigen Kosten in den Vorhaben- und Erschließungsplänen absichern.

Für den Bereich der Radwegeführung von der Anbindung im Westen bis zum Elbufer (vgl. Übersicht der Vorhabengebiete) zeichnet die Stadt Wittenberg verantwortlich. Es handelt sich um Fremdgrundstücke, die derzeit weder im Eigentum der Stadt noch im Eigentum der Vorhabenträger sind. Die Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb entstehen, und sonstige damit verbundene Aufwendungen (z.B. Wertgrundgutachten) sind durch die Stadt Wittenberg zu tragen. Die geschätzte Höhe der Kosten für die Herstellung dieses Abschnittes (105 m) beträgt 15.960 €.

Begründung :

I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Aktuelle Beschlusslage:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan O1 „Kuhlache/südlich Dresdener Straße“ vom 23.03.1994 (Beschluss-Nr.: I/568-52-94)
- Entwurfsbeschluss Bebauungsplan O1 „Kuhlache/südlich Dresdener Straße“ vom 01.12.1997 (Beschluss-Nr.: IV/139-69-97)
- Entwurfsbeschluss Bebauungsplan O1 „Kuhlache/südlich Dresdener Straße“ Teilplan 1 vom 07.04.2008 (Beschluss-Nr.: IV/27-43-08)
- Einleitungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 (VE1) „Intersport Klöpping“ vom 06.09.2010 (Beschluss-Nr.: IV/10-15-10)
- Einleitungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.2 (VE2) „Firma Schandert“ vom 06.09.2010 (Beschluss-Nr.: IV/11-15-10)
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" vom 01.11.2010 (Beschluss-Nr.: IV/13-18-10)
- Entwurfsbeschluss Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" vom 01.11.2010 (Beschluss-Nr.: IV/13-18-10)

Die Einstellung des Verfahrens sowie Aufhebung des Beschlusses zum O1 „Kuhlache/südlich Dresdener Straße“ Teilplan 1 (Beschluss-Nr.: IV/27-43-08) ist geplant.

Sachstand:

Auf Antrag der Vorhabenträger wurde im Bauausschuss in der Sitzung am 06.09.2010 die Einleitung des Planverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 VE1 „Intersport Klöpping“ und VE2 „Firma Schandert“ mit den Planzielen entsprechend der Anträge beschlossen.

Die Ziele sind die Schaffung einer kundenbegeisternden Erlebniswelt für Sport- und Fahrradartikel in Stein, Holz, Metall und Glas auf einer Verkaufsfläche von max. 3500qm, ergänzt durch gastronomische Einrichtungen, Beherbergung und Wohnen. Aufgrund der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Elbe in diesem Bereich ist der Standort prädestiniert für die zukünftige Nutzung. Durch die geplante Anlegung eines Radweges wird dies noch zusätzlich unterstützt und wirkt sich somit optimal auf die Umsetzung des Vorhabens aus.

Auch der Firmensitz der Firma Schandert soll durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden erweitert werden. Nach den Sanierungsmaßnahmen, bei denen Wert auf ein angemessenes Gesamterscheinungsbild mit dem angrenzenden Vorhaben des Unternehmens Intersport Klöpping gelegt wird, sollen Flächen für Lager, Verkauf und Büro (Reifenlager, Einzelhandel, Reise-, Versicherungs-, Maklerbüro), ergänzt durch Wohnen als Einzel- oder Doppelhäuser, geschaffen werden.

Voraussetzung für die Realisierung der Vorhaben ist eine verbindliche Bauleitplanung.

Das zu beplanende Gebiet wird erfasst durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes O1 „Kuhlache / südliche Dresdener Straße“ vom 23.04.1994, Beschluss-Nr. I/568-5, einschließlich der 1. Entwurfsplanung vom 01.12.1997, Beschluss-Nr. IV/139-69-97 und steht dessen Planzielen nicht entgegen.

Die beplante Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Die Planziele werden im Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt.

Die Planung entspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

Die Plangrenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind weiter gefasst, als die der Vorhaben- und Erschließungspläne. Dies ist aus Sicht der Stadtentwicklung zur Realisierung eines an das bestehende Radwegsystem angeschlossenen Radweges erforderlich.

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes sowie der überwiegend baulich genutzten Flächen sind die Bedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt.

Der Bebauungsplan für die Innenentwicklung unterliegt nicht den Bestimmungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, d.h. er ist keiner Umweltprüfung zu unterziehen. Das beschleunigte Verfahren findet Anwendung, da mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner 18. Sitzung am 01.11.2010 die Aufstellung und den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" vom 01.11.2010 (Beschluss-Nr.: IV/13-18-10) beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Zeit vom 15.11.2010 für die Dauer eines Monats.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 08.11.2010.

II. Beschlussgegenstand

zum 1. Beschlusspunkt:

Zwischen der Lutherstadt Wittenberg und dem Investoren wurden Städtebauliche Verträge zur Erschließung und Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" abgeschlossen, die durch den Stadtrat zur Kenntnis zu nehmen sind.

zum 2. Beschlusspunkt:

Dem vorliegenden Abwägungsbericht liegen die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) "Intersport Klöpping" und Nr. 2 (VE2) "Firma Schandert" in der Fassung vom 21.10.2010 zu Grunde.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgebracht und gegen- und untereinander gerecht abgewogen. Die planungsrelevanten Stellungnahmen wurden in nachstehende Schwerpunkte gegliedert:

Schwerpunkt 1: Coswig (TÖB 40)

- aus Sicht Stadt Coswig handelt es sich nicht um Mischbauflächen, sondern um Sondergebietsflächen für Einkaufszentren gem. § 11 BauNVO.
- aufgrund dessen kein vorzeitigen Plan, da er nicht aus FNP entwickelt
- Fachmarkt für Sport- und Freizeitartikel gehört zu zentrenrelevanten Sortiment
- Kaufkraftabfluss aus der Stadt Coswig und seines Verflechtungsbereiches

Schwerpunkt 2: Wasser- und Schifffahrtsamt Dresden (TÖB 25)

- die geplanten Straßen, Stellplätze und geänderten Böschungen dürfen nicht über das jetzige Höhenniveau hinausreichen, um Abflussquerschnitt Elbe bei Hochwasser nicht weiter einzuschränken
- eine Aufschüttung des Geländes auf mindestens 70,00m HN wird deshalb grundsätzlich abgelehnt

Schwerpunkt 3: Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost (TÖB 43)

Erschließung

- gemäß § 12 FStrG Kreuzungsvereinbarung zwischen Stadt Wittenberg und LBB NL Ost
- mittels Konzept Nachweis, ob Anbindung umgestaltet werden muss; dabei Flächenbedarf auf Grundlage Bemessungsfahrzeug LkW bestimmen

Radweg

- Führung Radweg im vorderen Bereich über die Haupteerschließungsstraße als Mischverkehrsfläche; unter Beachtung Rechtsfahrgebot Radfahrer gezwungen Haupteerschließungsstraße im ungünstigsten Fall 2 Mal zu queren
- dieser Sachverhalt für Radfahrer Gefahrenpunkt

Schwerpunkt 4: Altlastenverdachtsfläche (TÖB 1 und TÖB 2)

obere Abfallbehörde (Referat 401) Landesverwaltungsamt (TÖB1):

- Planungsgebiet auf Altlastenverdachtsfläche "ehemalige Möbelwerke GmbH Wittenberg" mit laufender Nummer 00026 gemäß Bodenschutzzinformationssystem des Landes Sachsen Anhalt
- Rücksprache zum aktuellen Gefährdungspotential gemäß Bundesbodenschutzgesetz mit den unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Wittenberg wird empfohlen

FD Umwelt - untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Wittenberg (TÖB2):

- Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden folgende Hinweise gegeben:
Gemäß Altlasten-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen. Demzufolge sind Bodenkontaminationen nicht bekannt

Schwerpunkt 5: Sicherheitsaspekt Kindergarten (a)

- Eltern möchten nicht, dass es Dritten möglich ist aus den bodentiefen Fenstern des zukünftigen Sportgeschäftes ihre Kinder zu beobachten oder in Vorbereitung einer Straftat ausspähen, wann die Kinder wo unbeobachtet sind; Lichtband in ca. 4m Höhe wäre ausreichend

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.10.2010 wurden in Bezug auf die oben genannten Schwerpunkte nachstehende Änderungen vorgenommen:

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 1:

- von Stadt Coswig vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich überwiegend auf öffentliche Belange, die nicht durch die Stadt Coswig als Nachbargemeinde zu vertreten sind
- Vermutung Kaufkraftabflusses für die Betroffenheit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coswig nicht ausreichend
- geplanter Fachmarkt für Sport- und Freizeitartikel steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung

-> keine Änderungen

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 2:

zu vorgebrachten Bedenken und Hinweisen erfolgte am 11.01.2011 Erörterung zwischen Stadt, Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA), unteren Wasserbehörde (uWB) sowie Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) (Protokoll Erörterung vom 21.02.2011 und Email Herr Schulz vom 14.02.2011).

Ergebnis:

- befürchtete Auswirkungen (Einschränkung Abflussquerschnitt; Auswaschung Bühnenköpfe) nicht messbar, nachweisbar
- Rückfluss Elbe bei Hochwasser nicht gefährdet
- bei gefordertem Hochwasserschutz gleiche Auswirkungen, wie durch Aufschüttung
- keine Bedenken/Einwände von TÖB 2 und TÖB 30
- Hochwasserschutz für rückwärtige Bereiche
- planerische Anpassung an bisher bestehende Verhältnisse auf Anregung WSA
- hier Einzelfallentscheidung, auf diesen Bereich beschränkt (da Bauen im Bestand (Innenentwicklung); keine zusätzliche Flächenausweisung)

-> Radwegführung nicht auf Niveau Aufschüttung, sondern bestehenden; wird im Plan entsprechend dargestellt

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 3:

Erschließung

- nach Abstimmungen zwischen Stadt und Landesbetrieb Bau wird geplante Anbindung an die Dresdener Straße (Haupterschließung) wegen des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als Grundstückszufahrt bewertet
- eine formelle Kreuzungsvereinbarung (Kommunale Straße mit Bundesstraße) ist demzufolge nicht erforderlich.

Radweg

- in Bezug auf Führung Radverkehrs folgt Stadt den vorgebrachten Hinweisen zur möglichen Verkehrsgefährdung
- die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Radweg unmittelbar östlich der Anbindung an die Dresdener Straße entfällt zugunsten der Stellplatzfläche
- ein Kreuzen der Verkehrsberuhigten Zone durch Radfahrer aus östlicher Richtung ist damit nicht mehr möglich.

-> Änderung wird im Plan berücksichtigt

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 4:

- nach Aussage von Frau von Kurnatowski sind die Angaben des Landkreises aktuell
- dies bestätigte auch Frau Mörtzsch, die benannte Altlastenverdachtsfläche (00026 „ehemalige Möbelwerke GmbH Wittenberg“) ist seit 1997 aus dem Altlastenkataster entlassen

-> keine Änderungen

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 5:

- Der Anregung zur Anordnung von Fenstern auf der Südseite des Fachmarktes ohne Einsicht auf den Kinderspielplatz wird insofern gefolgt, daß auf bodentiefe Fenster verzichtet wird. Es wird Fenster im Verkaufsgeschoss nur als Oberlichter und größere Fenster nur im Cafébereich geben, so dass eine Beobachtung des Spielplatzes weitestgehend ausgeschlossen ist.

-> keine Änderungen

zum 3. Beschlusspunkt:

Dem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Begründung beizufügen. Die Begründung beinhaltet Ausführungen zu Anlass, Ziel und Zweck der Planung und erläutert die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Sie ist jedoch nicht Bestandteil der Satzung und daher (nur) zur Kenntnis zu nehmen.

zum 4. Beschlusspunkt:

Die sich aus der Abwägung ergebenden Änderungen und Anpassungen der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gegenüber dem Planentwurf wurden eingearbeitet.

Der vorliegende Satzungsbeschlussvorschlag liegt damit in der für den Satzungsbeschluss entsprechenden Form vor.

Der Stadtrat hat den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

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.

III. Anlage/n:

- | | |
|-------------|---|
| Anlage 1a+b | Durchführungsverträge (Entwurf) |
| Anlage 2 | Abwägungsliste |
| Anlage 3 | Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) |
| Anlage 4 | Begründung (einschl. Grünordnungsplan) |