

Nr.: BV-040/2011**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 04.05.2011
04.05.2011

Fachbereich
Stadtentwicklung
Herr Klaus Gille
Tel.: 421-663
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer BV-040/2011

Betreff :

Bebauungsplan W15 Gewerbegebiet - Gewächshausanlage 1. bis 3. Bauabschnitt / Aufstellung

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Aufstellung des Bauleitplanes Bebauungsplan W15 Gewerbegebiet - Gewächshausanlage – 1. bis 3. Bauabschnitt für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss verbal und zeichnerisch dargestellte Plangebiet mit den Planzielen:

- Weitestgehende Übernahme der Festsetzungen und Darstellungen aus dem gesamten Plangebiet des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes W14 Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg.
- Mit diesem Bebauungsplan, welcher nun insgesamt ca. 68,1 ha umfasst, soll eine schrittweise Erweiterung der Gewächshausanlage des 1. Bauabschnitts mit einem 2. und 3. Bauabschnitt zeitnah und angepasst an die natürlichen Raumgrenzen ermöglicht werden.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hans-Heinrich-Frank-Straße.
- Alle erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den ermittelten Untersuchungsergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Anlage 1 Nr.18.5.2 ausgeführt.

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					

Die Gesamtkosten für diesen Bebauungsplan werden in voller Höhe von der Firma Wittenberger Gemüse GmbH übernommen. Die Erklärung zur Kostenübernahme liegt mit Schreiben vom 07.02.2011 vor.

Bau- oder Folgekosten für Erschließungsanlagen entstehen nicht, da alle möglichen baulichen Änderungen ausschließlich auf den Grundstücken der vorstehend genannten Firma zu deren eigenen Kosten und Lasten erfolgen.

Begründung :

I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner 11. Sitzung am 26.05.2010 unter der Beschluss-Nr. I/121-11-10 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan W14 „Gewächshausanlage westlich Heuweg“ gefasst. Diese Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 04.06.2010 in Kraft getreten.

Weiterhin hat die Lutherstadt Wittenberg einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), welcher nach Genehmigung vom 16.04.2004 durch das Regierungspräsidium Dessau mit der Bekanntmachung am 10.06.2004 in Kraft getreten ist.

Aufgrund der im Zuge der in den letzten Jahren durchgeführten Eingemeindungen wurde die grundsätzliche Überarbeitung des FNP erforderlich. Deshalb wurde am 20.05.2009 vom

Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für einen neuen FNP gefasst (12.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht), welcher alle bis zum 01.01.2009 eingemeindeten Ortsteile zum Stadtgebiet erfasst.

II. Beschlussgegenstand

Nach den Darstellungen des gegenwärtig rechtswirksamen FNP sind diese Flächen als Wald- bzw. Wiederaufforstungsflächen dargestellt und erfüllen damit nicht die Voraussetzungen für die Planentwicklung einer Gewächshausanlage an diesem Standort.

Auch besteht keine Möglichkeit der entsprechenden Änderung des noch rechtswirksamen FNP, da bereits der Aufstellungsbeschluss für einen neuen FNP vorliegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) W15 Gewächshausanlage westlich Heuweg – 1. bis 3. Bauabschnitt (BA) erfolgt deshalb als vorzeitiger B-Plan, im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB, da nach der vorstehend genannten Vorschrift auch ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt werden kann, bevor ein FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn dieser B-Plan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entgegen stehen. **Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP für den Zeitraum der Entwicklung des B-Planverfahrens W15 ruht.**

Wichtige städtebauliche Gründe für diesen vorzeitigen B-Plan sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB, Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im Sinne dieser gesetzlichen Vorschrift werden folgende wichtigen städtebaulichen Gründe für die Entwicklung dieses B-Planes geltend gemacht:

1. Standortwahl – Belange der Wirtschaft

Wärme und CO₂ in den für großflächige Gewächshausanlagen erforderlichen Größenordnungen können nur mit hohen Aufwendungen über größere Entfernungen transportiert werden. Von den SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH können diese Grundstoffe in großen Mengen zur Verfügung gestellt werden, da sowohl Abwärme als auch „sauberes“ CO₂ als Neben- bzw. Abfallprodukt im Produktionsprozess entstehen. Da sich das Plangebiet unmittelbar westlich neben dem Werksgelände der SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH befindet, sind kurze Transportwege für Wärmeenergie und CO₂ gesichert. Schon aus diesen Gründen wurde der B-Plan W14 entwickelt, weil nur an diesem Standort alle wichtigen Voraussetzungen zum Betreiben von großflächigen Gewächshausanlagen, aus betriebswirtschaftlicher Sicht, erfüllt werden konnten.

Zum Betreiben der Gewächshäuser bieten sich die Nutzungen von vorhandenen Wärmequellen, die nicht für den Produktionsprozess benötigt und als Fernwärme für andere Heizzwecke eingesetzt bzw. verkauft werden können, geradezu an. Deshalb wurden im Zuge der Investition für den 1. BA (B-Plan W14) bereits vom Investor Wärmetauscher mit einer Leistung von 2x20 MW bei den SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH, welche den Bedarf auch für den 2. und 3. BA sichern, installiert. Die erforderlichen Wärmeleitungen sind im Investment des Investors geplant, mit den SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH vertraglich fixiert und werden derzeit auf dem Firmengelände der SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH errichtet. Wärmetauscher und die erforderlichen Leitungen sind schon jetzt auf die Endausbaustufe (ca. 40 ha) ausgelegt.

Gleiches gilt für die Abnahme von sauberem CO₂, welches bei der SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH im Produktionsprozess als Abfallprodukt anfällt und sehr sinnvoll in der großflächigen Gewächshausanlage verwendet werden kann. Gewächshausstandorte können nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn neben den anderen Faktoren wie Wärme, Wasser und Fläche genügend "sauberes" CO₂ zur Verfügung steht. Je Hektar Gewächshausfläche und je Lichtstunde muss eine Menge von 500 kg vorgehalten

werden. Entsprechend Pflanzenmenge und Lichtintensität wird die CO₂-Menge dosiert eingeleitet. Da es sich um Nahrungsmittel handelt und während des Einleitprozesses Menschen im Gewächshaus sind, muss das CO₂ frei von schädlichen Beimengungen sein. Bei den vorgesehenen ca. 25 ha werden je Jahr 32.000 - 34.000 t CO₂ eingesetzt.

Diese sehr wesentlichen Voraussetzungen werden, auch im größeren Umkreis betrachtet, nur von dem gewählten Standort westlich des Heuweges in vollem Umfang erfüllt.

2. Arbeitsplätze

Je Hektar umbaute Gewächshausfläche wird mit ca. 10 Arbeitsplätzen gerechnet, d.h. im Bauabschnitt 2 und 3 entstehen ca. 250 neue Arbeitsplätze im direkten Produktionsbereich. Dienstleistungen wie Transport und Service der Elektro-, Wasser-, Heizungs- und Klimaanlage sind dabei nicht berücksichtigt. Allgemein wird für diese Bereiche mit einem Faktor von 0,8-1,0 gerechnet, d.h. zusätzlich 200-250 Arbeitsplätze werden gesichert bzw. neu geschaffen.

3. Versorgung der Bevölkerung mit Gemüseprodukten

In Abhängigkeit vom Markt werden Tomaten, Gurken, evtl. u.a. auch Paprika produziert. Bei Tomaten werden 35-60 kg/m² je nach Sorte und Größe und bei Gurken 80-90 kg/m² erzeugt. Bei vorsichtiger Kalkulation von 50 kg/m² sind das 12.500 t/Jahr. Die Produktion läuft von März bis Oktober (8 Monate x 30 Tage = 240 Tage), damit ca. 40-80 t je Tag = 2-4 LKW je Tag.

Nach Rücksprache mit EDEKA bzw. Kaufland sind diese Handelsketten an der Versorgung des Raums östlich Hannover/Hamburgs interessiert. Es soll mit dem Label "in der Region produziert" bzw. "in Deutschland produziert" beworben werden.

4. Verkehrserschließung

Die ausgebaute Hans-Heinrich-Franck-Straße wird durch den Investor verlängert und ist für die Transportmenge ausreichend. Ein zusätzlicher Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist nicht erforderlich.

5. Da für den ersten Bauabschnitt bereits Baurecht besteht (B-Plan W14), ist zur Sicherung eines kontinuierlichen Bauablaufs in der Folge (B-Plan W15 für den 2. und 3. BA) für alle drei Bauabschnitte eine zügige Durchführung dieses Planverfahrens unverzichtbar.

Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren wird, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 8 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt, vom Grundstückseigentümer selbst auf dessen Antrag hin und zu seinen Lasten durchgeführt und ist demzufolge nicht Bestandteil dieses B-Planverfahrens.

Die Realisierung dieses Planvorhabens ist nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich, da die dafür benötigten Flächen im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegen.

Die Plangebietsgrenzen des B-Planes W15 wurden so gewählt, dass die Flächen des bereits rechtskräftigen B-Planes W14 Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg von diesem überlagert werden und damit ein flächenübergreifendes Planwerk für die gesamte Gewächshausanlage entsteht.

Mit der Planaufstellung für den B-Plan W15 Gewächshausanlage westlich Heuweg – 1. bis 3. BA werden folgende Planziele verfolgt:

- Weitestgehende Übernahme der Festsetzungen und Darstellungen aus dem gesamten Plangebiet des derzeit rechtskräftigen B-Planes W14 Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg.

- Mit diesem B-Plan, welcher nun insgesamt ca. 68,1 ha umfasst, soll eine schrittweise Erweiterung der Gewächshausanlage des 1. BA mit einem 2. und 3. BA zeitnah und angepasst an die natürlichen Raumgrenzen ermöglicht werden.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hans-Heinrich-Frank-Straße.
- Alle erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden entsprechend den ermittelten Untersuchungsergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr.18.5.2 ausgeführt.

III. Anlagen:

Anlage 1 - zeichnerische Gebietsdarstellung

Anlage 2 - verbale Gebietsbeschreibung