

Nr.: BV-044/2011

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 18.05.2011

18.05.2011

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Juliane Rohr
Tel.: 421-622
Aktz.:
Bezug: BV 133/2009

Beschlussvorlage

Nummer BV-044/2011

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:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Bauleitplanes „Bebauungsplan N10 Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B + C“ gemäß der Abwägungsliste (Anlage 1).
2. Der Stadtrat nimmt die Begründung des Bauleitplanes „Bebauungsplan N10 Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B + C“ (Anlage 3) zustimmend zur Kenntnis.
3. Der Stadtrat beschließt die Satzung des Bauleitplanes „Bebauungsplan N10 Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B + C“ (Anlage 2) bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

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

Haushaltsjahr 2011 ff				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
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	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	33.200,00 Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					
01/6140065520							

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

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

2. Erschließung:

Gemäß § 55 Abs. 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 liegt vor.

Begründung :

I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ vom 10.06.2003 (Beschluss-Nr.: IV/61-84-03)
- 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes vom Dezember 2008 (Beschluss-Nr.: I/426-54-09)
- städtebauliche Rahmenplanung Lerchenberg vom 18.06.2003 (Beschluss-Nr.: I/615-54-03)
- Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ Teilplan A, seit dem 14.07.2006 rechtskräftig (Beschluss-Nr.: I/198-23-06)
- Entwurfsbeschluss Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ Tp. B+C vom 02.03.2009 (Beschluss-Nr.: IV/39-55-09)

Hinweis zur Beschlussvorlage Nr.: 133/2009 - 1. Änderung:

Die BV Nr.: 133/2009 (1. Änderung) zum Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C / Abwägung - Satzung wurde am 03.05.2010 im Bauausschuss behandelt und für die Weitergabe zur Fassung des Satzungsbeschlusses dem Stadtrat (SR) empfohlen.

Aufgrund des noch fehlenden Erschließungsvertrages konnte die BV 133/2009 (1. Änderung) nicht im SR gelesen werden. Während der Erarbeitung des noch fehlenden Vertrages wurde beim Ausbau Otto-Nuschke-Straße im Plangebiet ein Drainagesystem gefunden und neue Erkenntnisse zum Denkmalsbereich gewonnen. Diese Sachverhalte mussten in die Planung aufgenommen werden.

Infolgedessen wird die BV 133/2009 (1. Änderung) zurückgezogen und die BV- 044/2011 zum Bebauungsplan N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C / Abwägung - Satzung (einschließlich der 3. einfachen Änderung zu benannten Punkten) dem BA und SR zur Beschlussfassung vorgelegt.

II. Beschlussgegenstand

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), das 2. einfache Änderungsverfahren im Rahmen der Kleinen Lenkungsrunde Stadtumbau vom 27.01.2010 (Teil 3) und das 3. einfache Änderungsverfahren im Rahmen der Beratung vom 06.04.2011 (Teil 4) zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 28.04.2011 zu Grunde.

In den drei zuvor genannten vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurden nur die von den Änderungen Betroffenen (Interessenvertreter und Behörden, Anlieger) 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: urgeschichtliche Besiedelung.

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

Der erforderliche Löschwasserbedarf von min. 1.600 l/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 1.600 l/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))

Teil 4: Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Interessenvertretungen im Rahmen der Beratung vom 06.04.2011 – 3. einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03.2009

Anlass des 3. einfachen Änderungsverfahrens war, dass aufgrund der Erkenntnisse des grundhaften Ausbaus der Otto-Nuschke-Straße, der Fund der Drainageleitung in die Planunterlagen übernommen werden muss und der Wunsch nach einer Anpassung des Denkmalbereichs bestand.

Der Hinweis des Entwässerungsbetriebes Lutherstadt Wittenberg, das ein Leitungsrecht für die Regenwasserleitung zum Regenrückhaltebecken noch zu ergänzen ist, wurde mit aufgenommen.

Die Änderungen haben Auswirkungen auf die textlichen Festsetzungen des Denkmalbereichs und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. In der Planzeichnung werden die entsprechenden Änderungen vorgenommen und die Begründung angepasst.

Ebenso bedurfte der Formulierung zu den Stellplätzen eine Überarbeitung in der Begründung.

Die Grundzüge zur Entwurfsplanung vom 02.03.2009 werden nicht berührt. Aus diesem Grund wurden in dem 3. einfachen Änderungsverfahren nach § 13 BauGB nur die von den o. g. Änderungen Betroffenen eingeschränkt beteiligt.

Weitere Hinweise und Anregungen der von den Änderungen Betroffenen (WIWOG, WBG, S-Baumanagement, Fachbereich Öffentliches Bauen und Gebäudemanagement, Entwässerungsbetrieb Lutherstadt Wittenberg, Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg sowie der Landkreis Wittenberg und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) wurden nicht geäußert.

(Protokoll der Beratung vom 06.04.2011 (Anlage 4 zum Abwägungsbericht)).

Abwägungsergebnis aus Teil 1, Teil 2, Teil 3 und Teil 4

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,**
- **der eingeschränkten 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 und**
- **der eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen im Rahmen der Beratung vom 06.04.2011 – 3. einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB zur Entwurfsplanung vom 02.03.2009**

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

Das Bebauungsplanverfahren N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“, Teilpläne B+C wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BauGB in der derzeitig 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., 2. und 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Lutherstadt Wittenberg von Dezember 2001 (Beschluss Nr.: I/394-36-01), September 2007 (Beschluss-Nr.: I/281-33-07) und Dezember 2008 (Beschluss Nr.: I/426-54-09) sowie die Vorgaben aus der städtebaulichen Rahmenplanung Lerchenberg vom 18.06.2003 (Beschluss-Nr. I/615-54-03) zur ehemaligen Großsiedlung Trajuhnsher Bach–Lerchenberg Beachtung. Die 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. 70 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.

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.

Zum 1. Beschlusspunkt:

Das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Bauleitplans „Bebauungsplan N10 Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B+C gemäß Abwägungsliste wird durch den Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschlossen.

Zum 2. Beschlusspunkt:

Die Begründung des Bauleitplans „Bebauungsplan N10 Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B+C wird durch den Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zum 3. Beschlusspunkt:

Die Satzung des Bauleitplans „Bebauungsplan N10 Wohnbebauung Lerchenberg, Teilpläne B+C bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wird durch den Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschlossen.

III. Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsliste
Anlage 2	Bebauungsplan vom 02.05.2011
Anlage 3	Begründung einschließlich Umweltprüfung
Anlage 4	Erschließungsvertrag

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 digitaler Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.