

Nr.: BV-062/2012**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 21.08.2012
21.08.2012

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Juliane Rohr
Tel.: 421-622
Aktz.:
Bezug: BV-026/2012

Beschlussvorlage

Nummer BV-062/2012

Betreff :

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1, Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“ gemäß der Abwägungsliste vom 07.08.2012 (Anlage 1).
2. Der Stadtrat nimmt die Begründung des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1, Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“ (Anlage 3) zustimmend zur Kenntnis.
3. Der Stadtrat beschließt die Satzung des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1, Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“ (Anlage 2) bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro
15.960					

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 finanziellen Auswirkungen:

Es wurden 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 Radwegführung 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 - 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)
- Satzungsbeschluss „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1, Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert“ vom 30.03.2011 (Beschluss-Nr.: I/209-21-11)
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1, Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“ vom 07.05.2012 (Beschluss-Nr.: IV/38-37-12)

Von der Änderung ist direkt nur der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert betroffen.

Jochen und Hendrik Schandert (Gesellschafter der Autohaus Schandert GmbH) beabsichtigen, am Standort Dresdener Straße 165, ihren Firmensitz durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden zu erweitern. Es sollen Flächen für Verwaltung und Gewerbe, ergänzt durch Wohnen, geschaffen werden.

Voraussetzung für die weitere Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ausgangspunkt der Beantragung zur Änderung war die Feststellung, dass die Lage der gebauten Straße nicht mit der Festsetzung der Verkehrsfläche im rechtskräftigen B-Plan übereinstimmt.

Mit der Planung soll dieser Missstand beseitigt werden.

Das Ziel ist es, durch geometrische Korrektur der Planzeichnung auf Grundlage einer aktualisierten Vermessung und entsprechender Anpassung der Begründung die Abweichungen zu beheben.

Zudem sollen die textlichen Festsetzungen um einen weiteren Punkt, der Zulässigkeit für Solaranlagen, ergänzt werden.

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes sowie der überwiegend baulich genutzten Flächen sind die Bedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 37. Sitzung am 07.05.2012 die Aufstellung und den Entwurf des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“ vom 12.03.2012 (Beschluss-Nr.: IV/38-37-12) beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Zeit vom 06.07.2012 für die Dauer eines Monats.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2012.

Zwischen der Lutherstadt Wittenberg und den Investoren wurden Städtebauliche Verträge zur Erschließung und Durchführung des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert“ abgeschlossen, welche von der 1. Änderung inhaltlich nicht betroffen sind

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat die Durchführungsverträge (Anlage a und b) zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1, Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1)- Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert“ mit Satzungsbeschluss vom 30.03.2011 (Beschluss-Nr.: I/209-21-11) zustimmend zur Kenntnis genommen, welche von der jetzigen Änderung nicht betroffen sind und somit weiter gelten.

II. Beschlussgegenstand

Zum 1. Beschlusspunkt:

Dem vorliegenden Abwägungsbericht liegen die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange des Entwurfs des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1 (VE1) - Intersport Klöpping und Nr. 2 (VE2) - Firma Schandert / 1. Änderung“ in der Fassung vom 12.03.2012 zu Grunde.

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

Schwerpunkt 1: Landkreis Wittenberg (TÖB 2)

- aus wasserrechtlicher Sicht folgender Hinweis:
 - mit Neufassung WHG vom 31.07.2009 und WG LSA vom 16.03.2011 Veränderungen in Bezeichnungen einzelner Paragraphen

Schwerpunkt 2: IHK (TÖB 14)

- keine Zustimmung zu Festsetzung Solaranlagen

Schwerpunkt 3: LVermGeo (TÖB 15)

- Anmerkung:
 - Vertauschung von Flurstücksbezeichnungen
 - fehlender Quellenvermerk für Kartenauszüge

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.03.2012 wurden in Bezug auf die oben genannten Schwerpunkte nachstehende Änderungen vorgenommen:

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 1:

- Anpassung Bezeichnungen Paragraphen
- > Änderung wird im Plan / Begründung berücksichtigt

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 2:

- Konkretisierung zu Solaranlagen
- > Änderung wird in Begründung berücksichtigt

→ Auswirkungen durch Schwerpunkt 3:

- Korrektur der Flurstücksbezeichnungen und Einfügen der entsprechenden Quellenvermerke

-> Änderung wird im Plan / Begründung berücksichtigt

zum 2. 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 3. 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.

III. Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsliste
Anlage 2	Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan)
Anlage 3	Begründung (einschließlich Grünordnungsplan)
Anlage a	Durchführungsvertrag Klöpping
Anlage b	Durchführungsvertrag Schandert

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.