



15.08.2012

Fachbereich Stadtentwicklung

Frau Kerstin Venediger
421 347

Informationsvorlage Nr. IV-038/2012 - öffentlich

für den **Ausschuss Bau, Planung, Verkehr,
Umwelt und Landwirtschaft
Stadtrat**

Information zum Arbeitsstand - Bebauungsplan W14 "Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg" - Bebauungsplan W15 "Gewerbegebiet - Gewächshausanlage 1. bis 3. Bauabschnitt"

Bezug:

1. Bebauungsplan W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“/ Abwägung - Satzung
Beschluss-Nr.: I/121-11-10
2. Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet –Gewächshausanlage 1. bis 3. Bauabschnitt“/ Aufstellung
Beschluss-Nr.: IV/22-26-11

Sachverhalt:

1. Bebauungsplan W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“

1.1 Stand der Umsetzung

Die für die Umsetzung erforderlichen Baugenehmigungen liegen vor. Der Baubeginn ist durch den Vorhabenträger mit Ende August 2012 angekündigt.

1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf den städtischen und den im Eigentum des Landkreises Wittenberg befindlichen Flächen vollumfänglich umzusetzen. Für die Vorhaltefläche Fröbelstraße wurden Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt.

2. Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet –Gewächshausanlage 1. bis 3. Bauabschnitt“

2.1 Planungsstand

Die Stadt betreibt seit Sommer 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes W15 zur Erweiterung der Gewächshausanlage am Heuweg. Zu diesem Bebauungsplan fand am 09.03.2012 unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), der Behörden, der Vertreter des Investors und der Stadt ein gemeinsamer Scopingtermin statt. Dieser diente der Definition des Untersuchungsraums und des Grades der Detaillierung zur Umweltprüfung der

weiteren Planung. Dazu wurden die Varianten 1-3 vorgestellt. In Abwägung der Stellungnahmen der TöB zu diesem Termin ist die Planungsvariante 3 als die städtebaulich vertretbare weiter bearbeitet und modifiziert worden. Die Stadt hat auf Anfrage in der 36. Bauausschusssitzung am 16.04.2012 das weitere Verfahren dargestellt und die Vorzugsvariante 3 benannt.

Durch die Wittenberg Gemüse GmbH sind danach weitere Planungsvarianten (4 und 5) sowie Ende Juni auf die Planungsvariante 5 abzielende Gutachten vorgelegt worden.

2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die fachbezogene Einschätzung zu den Planungsvarianten und Gutachten soll bereits in der frühen Phase der komplexen Genehmigungsverfahren (B-Planung, Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Waldumwandlung) einfließen, um einen abwägungsfähigen Vorentwurf erarbeiten zu können.

Die Planungsvariante 3 (Anlage 1) zielt auf eine Errichtung von ca. 37,8 ha Gewächshausfläche (Anbauflächen) zuzüglich aller Nebenanlagen. In den Gesprächen und formellen Beratungen (am 26.01.2012, Scoping am 09.03.2012, am 27.07.2012) zu den Umweltbelangen mit den TöB sind keine grundsätzlichen Vorbehalte zum exponierten Vorhaben geäußert worden. Vielmehr wurde ein Konsens über die Verfahrensführung und gezielte Verknüpfung der Umweltverträglichkeitsuntersuchungen zum B-Planverfahren und der Waldumwandlung gefunden.

Die Ergebnisse der Beratungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

Das Anliegen des Investors zur maximalen Ausnutzung der vorhandenen Fläche nach Planungsvariante 5 (Anlage 2) mit einem Zugewinn von ca. 3 ha Gewächshausfläche wird unter wirtschaftlicher Betrachtung als legitim und mit angegebenen weiteren 30 Arbeitsplätzen (Planungsvariante 3: 370 Arbeitsplätze) auch abwägungsrelevant zur Kenntnis genommen. Der Investor legt weitere Gutachten zur Variante 5 vor.

Das B-Planverfahren sichert mit der Bewertung **aller** wirtschaftlichen, städtebaulichen und umweltbezogenen Faktoren eine ausgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Das Planvorhaben muss nachweislich umweltverträglich gestaltet werden.

Aus den Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden ist zu entnehmen, dass die durch den Vorhabenträger vorgelegten Gutachten nachzubessern und auf den weiter zu verfolgenden Planfall zuzuschneiden sind. Eine Reduzierung auf die möglichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes Ringstraße Apollensdorf greift zu kurz, da auch weitere Belange und Auswirkungen zu betrachten sind. In die Betrachtung der Umweltauswirkungen für den B-Plan W 15 sind die bereits geprüften Umweltauswirkungen des B-Plans W 14 kumulativ einzustellen und auf ihre Wechselwirkungen zu prüfen.

2.3 Planerische Belange

Festsetzungen

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, ist die Stadt bei den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung gebunden.

Die derzeit vorliegende Flächenbilanz weist für die Planungsvariante 3 Bauflächen (GE) von 50,891 ha und für die Planungsvariante 5 Bauflächen (GE) von 54,338 ha aus. Der im Planfall der Variante 3 erreichbare Abstand zwischen den Bauflächen und der Wohnbebauung an der Ringstraße von ca. 200 m verringert sich bei einer Bebauung nach Variante 5 auf bis zu 100 m.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange bereits bei der Umweltverträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen. Aus den bisher vorliegenden Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Betroffenheiten von Populationen einzelner besonders streng geschützter Arten mit Gefährdungen für einige Arten zu verzeichnen (insbesondere Zauneidechse, Sperbergrasmücke und Neuntöter). Konfliktlösungen zeichnen sich durch CEF-Maßnahmen¹ bislang nur für die Zauneidechse ab.

2.4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die für den Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Waldersatz-, Ausgleichs- und Ersatzflächen werden durch die Bildung eines Flächenpools akquiriert, der fortlaufend mit der Unteren Forst- und Naturschutzbehörde sowie unter Einbeziehung Dritter (u.a. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten SA) abgestimmt wird.

Für das Waldumwandlungsverfahren sind vorab Erstaufforstungsanträge zu stellen, die sich in Vorbereitung befinden.

2.5 Verfahrensfortgang

Auf Wunsch des Vorhabenträgers wird das Waldumwandlungsverfahren dem B-Planverfahren vorangestellt.

Mit Zusicherung der Kostenübernahme für zusätzliche Leistungen durch den Vorhabenträger kann aus städtischer Sicht auf die zeitlich gestraffte verknüpfte Verfahrensführung mit dem gleichlaufenden Waldumwandlungs- und Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

Die Lutherstadt Wittenberg wird ihre städtebaulichen und planerischen Belange (siehe Pkt. 2.1) im Rahmen des durch den Landkreis Wittenberg zu führenden Waldumwandlungsverfahrens einbringen.

Darüber hinaus erfolgt die weitere bauleitplanerische Bearbeitung in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Es wurde mit ihm vereinbart, dass alle den B-Plan W15 tangierenden Maßnahmen im Vorfeld der Durchführung mit der Lutherstadt Wittenberg abzuklären sind.

Eckhard Naumann

Anlagen:

- Anlage 1 Planungsvariante 3
- Anlage 2 Planungsvariante 5
- Anlage 3 Planungsvariante 1-2

¹ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Regelung von Eingriffen (Sonderregelungen im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG)

¹ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Regelung von Eingriffen (Sonderregelungen im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG)