

Nr.: BV-088/2012

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 24.10.2012
24.10.2012

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Kerstin Venediger
Tel.: 421 347
Aktz.:
Bezug: IV-013/2012

Beschlussvorlage

Nummer BV-088/2012

Betreff :

Bebauungsplan W15 "Gewerbegebiet - Gewächshausanlage 1. bis 3. Bauabschnitt" /
Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg bestimmt die Planungsvariante 5 (Anlage 1) zur Grundlage des zu erarbeitenden Vorentwurfes für den Bebauungsplan W15 "Gewerbegebiet - Gewächshausanlage 1. bis 3. Bauabschnitt".

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					

Begründung :I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses Beschluss-Nr. IV/26-22-2011 vom 30.05.2011

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 (Anlage 3) benannt.

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

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.

Mit mehreren Planungsvarianten in der Vorentwurfsphase in die frühzeitige Beteiligung zu gehen, ist aufgrund sehr unterschiedlicher Flächeninanspruchnahme und verschiedener Eingriffsausprägung sowie der Verfahrensverknüpfung (B-Plan mit Waldumwandlung) mit zusätzlichem Planungs- und Kostenaufwand verbunden.

II. Beschlussgegenstand

Ein eingehender Abstimmungsprozess ist mit den maßgeblichen Behörden hinsichtlich der Umweltbelange zu beiden Planungsvarianten geführt worden (Scoping am 09.03.2012, Beratung am 27.07.2012), siehe Informationsvorlage IV-038/2012.

Die Planungsvariante 5 zielt auf eine Errichtung von ca. 40,8 ha (Planungsvariante 3 ca. 37,7 ha) Gewächshausfläche (Anbauflächen) zuzüglich aller Nebenanlagen.
(Bauflächen gesamt: Planungsvariante 5 -> 54,02 ha; Planungsvariante 3 -> 50,68 ha)

Laut zusammenfassender Ausführungen der Wittenberg Gemüse GmbH vom 08.10.2012 (Anlage 2) sollte der Vorentwurf aus folgenden Gründen auf die Planungsvariante 5 abstellen:

- Die Unabwendbarkeit der Variante 5 auf Grundlage der Gespräche mit Handelsketten, die eine Mindestgröße von 40 ha für die Installation eines eigenen Markenproduktes („Wittenberg Gemüse“) feststellen.
- Räumliche Einschränkungen bestehen zudem durch die vorhandenen Versorgungsleitungen (Hochspannungs-, Gasleitung und Heiztrasse). Der Investor verweist auf die für mindestens 40 ha Gewächshausfläche ausgelegten abgeschlossenen Investitionen für die Wärme- und CO₂-Lieferung. Das geplante Logistikzentrum mit eigener Verpackungslinie benötige darüber hinaus die der 40 ha Gewächshausfläche entsprechenden Produktionsmenge von mindestens 20.000 t (je ha ca. 500 t Gemüse (Tomaten/ Gurken/ Paprika)).
- Im Hinblick auf die Erschließungssituation gibt der Investor an, dass die Infrastruktur des neuen Planfeldes ausschließlich zu Lasten der Gewächshausbetreiber herzustellen sei und die Reduzierung der Gewächshausfläche das Projekt zusätzlich belaste.
- Nicht zuletzt entstehen bei der Planungsvariante 5 mindestens 10 Arbeitsplätze je ha zusätzlich (insgesamt 30 Arbeitsplätze).

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, sind im weiteren Verfahren die wirtschaftlichen und städtebaulichen Faktoren für eine ausgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung heranzuziehen. Bei den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Stadt an den Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung gebunden. Die Gutachten sind für das weitere Planverfahren auf den Planfall (Gewerbe/ Sondergebiet Gewächshausanlage) abzustellen.

Mit dem Vorentwurf erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

III. Anlagen:

- Anlage 1 Planungsvariante 5
- Anlage 2 Darstellung des Investors
- Anlage 3 Planungsvariante 3
- Anlage 4 Visualisierung

Hinweis:

Die komplette Beschlussvorlage wurde an die ordentlichen Mitglieder des Bauausschusses (ohne Vertreter), an die Fraktionsvorsitzenden und den Stadtratsvorsitzenden verteilt.

Die Vertreter der Bauausschussmitglieder erhalten die Unterlagen in digitalisierter Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.