

Nr.: BV-061/2013**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 23.10.2013
23.10.2013

Fachbereich
Stadtentwicklung
Frau Juliane Rohr
Tel.: 421-622
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer BV-061/2013

Betreff :

Aufhebung Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße,
Teilplan A / Aufstellung

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Aufstellung der „Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“ für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit den Planzielen:

- Beseitigung des Rechts Scheins des Bauleitplanes „Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“
- Schaffung Möglichkeit für Neubau Bahnhofsgebäude auf der Bahnhofswestseite und zur Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes (Schnittstellenentwicklung).

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage1. Aktuelle Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße vom 06.03.1995 (Beschluss-Nr.: IV/017-09-95)
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A vom 25.02.1998 (Beschluss-Nr.: I/610-42-98)
- Informationsvorlage „Umgang mit von einem Ausfertigungsmangel behafteten Bebauungsplänen“ (Nr. IV-002/2013)

2. Sachstand

Durch den geplanten Neubau eines Bahnhofsgebäude auf der Bahnhofswestseite und der daraus resultierenden Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes (Schnittstellenentwicklung) wurde der Bauleitplan „Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“ hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass er an einem Ausfertigungsmangel leidet und die getroffenen Festsetzungen den beabsichtigten Maßnahmen entgegenstehen würden.

Nach der in der Informationsvorlage „Umgang mit von einem Ausfertigungsmangel behafteten Bebauungsplänen“ (Nr. IV- 002/2013) erläuterten Rechtslage bedürfen Bebauungspläne als Satzungen nach dem BauGB ihrer Ausfertigung und der nachfolgenden Bekanntmachung um wirksam zu werden.

Die Ausfertigung des Bauleitplanes „Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“ ist als grundlegendes Gültigkeitserfordernis nicht rechtskonform erfolgt.

Erkennt eine Gemeinde, dass ein Bebauungsplan wegen Rechtsmängel unwirksam ist, muss sie abwägen, ob sie den Rechtsschein des Bebauungsplans durch Aufhebung beseitigen oder den Plan durch Reparatur heilen will. Dabei sind die Belange der betroffenen Eigentümer angemessen nach Art und Qualität des zur Unwirksamkeit führenden Mangels zu berücksichtigen, so das OVG Nordrhein-Westfalen im Urteil vom 07.08.2006 – 7 D67/05.NE.

II. Beschlussgegenstand

Zum Beschlusspunkt:

Der Hauptbahnhof bildet nach wie vor einen wichtigen Stadteingang. Mit der Entscheidung für einen Neubau des Bahnhofsgebäudes auf der Bahnhofswestseite wird der Stadtauftritt für den Bahnreisenden erheblich aufgewertet. Vom zukünftigen Hauptbahnhof Lutherstadt Wittenberg soll eine direkte Wegeverbindung zur Altstadt angelegt werden, deren Gestaltung den

Qualitätsanforderungen eines historischen Stadtaufbaus und einer Weltherbestätte gerecht wird (Schnittstellenentwicklung).

Zur Umsetzung ist die Aufhebung des Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A erforderlich und wie folgt zu begründen:

1. Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) sind maßgeblich als Leitbild für die städtebauliche Planung heran zu ziehen.

Die Betrachtung und Bewertung der Entwicklung in der Lutherstadt Wittenberg führt zu handlungsweisenden Prinzipien, die insbesondere auf ein entsprechendes urbanes Umfeld mit Lebens- und Freizeitqualität, was ein hochwertiges innerstädtisches Verkehrsnetz einschließt, abstellen.. Hierzu gehören kurze Wege vom Hauptbahnhof in die Stadt, ein dichtes Fahrradwegenetz, gute und sicherere Fußwegeverbindungen.

Zwischen Bahnhof und Altstadt muss eine schnelle und komfortable Verbindung gewährleistet sein. Vorrang hat der ÖPNV. Auch für Besucher, die mit Fahrrad per Bahn kommen oder die Stadt von Beginn an fußläufig erkunden wollen, braucht es eine sichere und anspruchvoll gestaltete Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt.

Die städtebauliche Anbindung des Hauptbahnhofs, die Ordnung bzw. Aktivierung des westlichen Bahnhofsumfelds und Gestaltung einer attraktiven Wegeverbindung in die Innenstadt zählen mit zu den vorrangigen Aufgaben der Stadtentwicklung.

2. Der Bauleitplan „Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“ ist für die städtebauliche Ordnung nicht mehr erforderlich.

Die Notwendigkeit der damaligen Planung ergab sich aus dem Ausbau der IC-Strecke Berlin - Bitterfeld (Verkehrsvorhaben Deutsche Einheit Nr. 8,1) und damit verbundenen Veränderungen im Bahnhofsbereich, die den Neubau einer Westanbindung der Stadt an den Bahnhof bedingten.

Für die Erarbeitung dieses ersten Teilplanes A bestand Dringlichkeit durch die zeitliche Bindung von Fördermitteln des Landes für die verkehrliche Erschließung des neuen westlichen Bahnhofszuganges sowie der Errichtung eines zentralen Omnibusbahnhofes für Stadt- und Regionallinien und sonstige erforderliche Verkehrsflächen.

Weiterhin wurden nordöstlich und südwestlich des Bahnhofsvorplatzes Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In diesen Gebieten sind bauliche Nutzungen zulässig, die in Ergänzung oder in Verbindung zum Bahnhof bzw. zum Verknüpfungspunkt der verschiedenen Verkehrsträger stehen sollten.

Gleichwohl des Umsetzungswillens der Gemeinde ist es zurückliegend nur gelungen die verkehrliche Neuordnung durch einen neuen Bahnhofzugang und die Errichtung des Busbahnhofes zu realisieren. Die verbliebenen Gewerbeflächen konnten keiner Bebauung zugeführt werden. Auch in den im Bestand erfassten Wohnbaugebieten gab es keine baulichen Maßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplanes.

Die aktuellen Absichten das westliche Bahnhofsumfeld, aufgrund des Abrisses des Bahnhofsgebäudes auf dem Mittelbahnsteig und eines Neubaus auf der Westseite, nach den neusten Erkenntnissen umzugestalten sind nicht mit der bestehenden Planung vereinbar.

Eine städtebauliche Funktion des Bauleitplanes „Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“ besteht demnach nicht mehr, deshalb stoße die Planrechtfertigung an Grenzen.

Die Möglichkeiten im Umgang mit entgegenstehenden Bebauungsplänen (hier Aufhebung) sind nach STEK auszuschöpfen.

Die nach Aufhebung des Bebauungsplanes planungsrechtliche Betrachtung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Somit kann der Neubau des Bahnhofsgebäudes erfolgen und es besteht auch weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in Ergänzung zum Bahnhof bzw. Wohnungsbau im Bestand.

Das hierzu erforderliche Aufhebungsverfahren ermittelt in üblicher Weise die öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Abwägung ausgewogen zu berücksichtigen sind. Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Aufhebungsverfahren ist zur Beseitigung des Rechtsscheins des Bauleitplanes „Bebauungsplan O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße, Teilplan A“ zu führen.

Anmerkung:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans O3 Stadtumbau zwischen Bahnhofwestseite und Friedrichstraße vom 06.03.1995 (Beschluss-Nr.: IV/017-09-95) bleibt bestehen. Die sich noch im Verfahren befindlichen Teilpläne B und C werden zeitnah eingestellt.

III. Anlagen

Anlage 1 zeichnerische Gebietsdarstellung

Anlage 2 verbale Gebietsbeschreibung