

**Nr.: BV-135/2014****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 18.11.2014  
18.11.2014

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Frau Susann Scheffel  
Tel.: 421-665  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-135/2014

**Betreff :**

Bebauungsplan W 4a Alter Elbhafen / Aufstellung

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>		<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtrat</b>		<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

- Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Aufstellung des Bauleitplanes „Bebauungsplan W4a Alter Elbhafen“ für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit den Planzielen,
  - Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistungen“ zur Sicherung und Entwicklung des Standortes Elbe-Parks (Stadtteilzentrum)
  - Sicherung der inneren und äußeren Erschließung des Bereiches zwischen Rheinstraße und Neun Linden, einschließlich erforderlicher Festsetzungen mind. zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den östlich und westlich an das Sondergebiet angrenzenden Bereichen
  - Entwicklung von Wohngebieten unter Beachtung der Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes
  - Planerische Sicherung der Entwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete
  - Planerische Sicherung der Weiterführung des Radweges.

Die Erarbeitung des B-Planes kann in Teilplänen erfolgen.

2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Einstellung des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen und hebt die Beschluss-Nr.: IV/27-24-00 und IV/28-24-00 vom 26.09.2000 auf.
3. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Einstellung des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen und hebt den Beschluss-Nr.: IV/41-42-12 vom 05.11.2012 auf.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**ERGEBNISPLANUNG**

<b>Teilhaushalt</b>	61 Stadtentwicklung	
<b>Produkt</b>	Nummer	511101 Räumliche Planung
<b>Konten</b>	Aufwandskonto	543105 Geschäftsaufwendungen - Planung aus Eigenmitteln
	Ertragskonto	
<b>Kostenstelle/ Kostenträger</b>		

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand	Ertrag	Aufwand		Ertrag	
	Euro		Euro		Euro
veranschlagt	veranschlagt	Jahr		Jahr	
		2015	53.500	2015	
		2016	50.000	2016	
Bedarf	Bedarf	2017		2017	

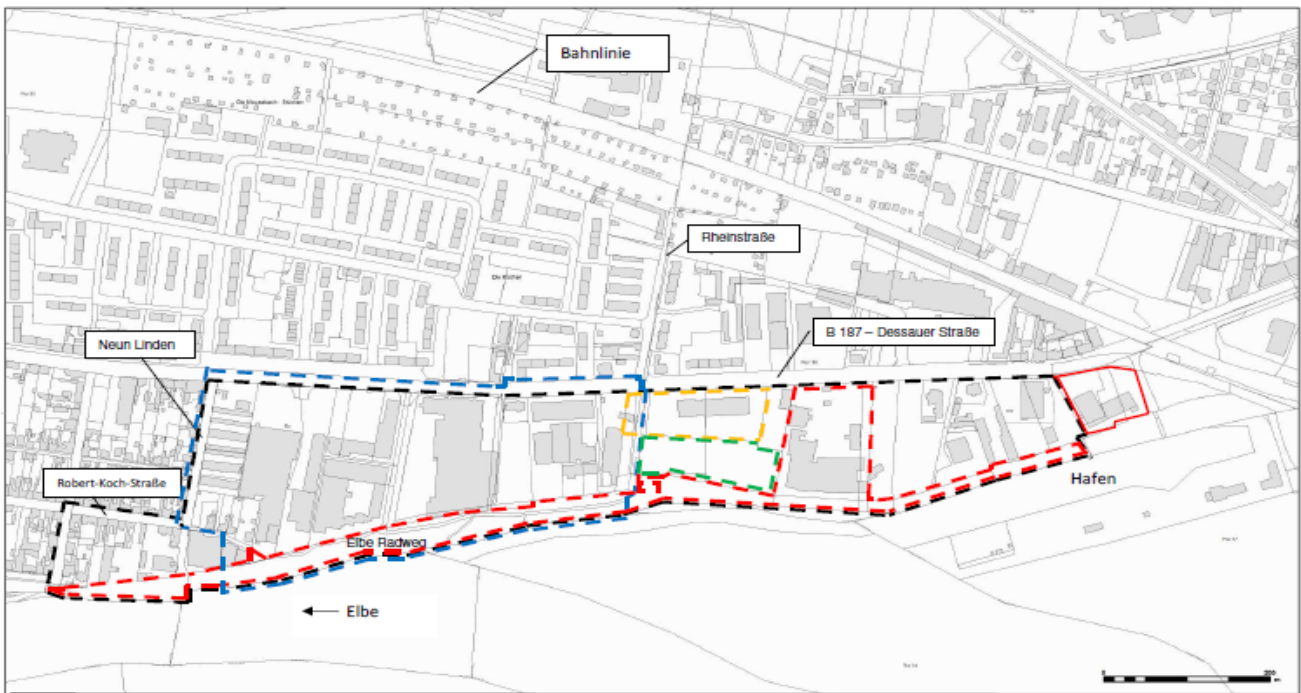
**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

- Satzungsbeschluss zum B-Plan W4 Alter Elbhafen, Tpl. A vom 24.03.1999, rechtsverbindlich seit 23.04.1999, Beschluss-Nr.: I/753-54-99

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tpl. A bestehen weitere Beschlüsse:

- Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tp. A vom 26.09.2000, Beschluss-Nr.: IV/27-24-00
- Satzungsbeschluss zum B-Plan W4 Alter Elbhafen, Tpl. A – 2. Änderung vom 27.03.2002, rechtsverbindlich seit 23.08.2002, Beschluss-Nr.: I/438-40-02
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan W4 Alter Elbhafen, Tpl. A – 3. Änderung vom 05.11.2012, Beschluss-Nr.: IV/41-42-12
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan W 4 Alter Elbhafen, Tp. A – 4. Änderung vom 31.03.2014, Beschluss-Nr. IV/55-56-14

**Übersicht B-Plan W4 Alter Elbhafen, Tp. A mit allen Änderungsverfahren**



### Legende

Rechtsverbindlich seit 23.04.99	— — — —	Plangebietsabgrenzung W 4, Tpl. A
Entwurfsbeschluss vom 26.09.00	- - - - -	Plangebietsabgrenzung W 4, Tpl. A – 1. Änderung (WIKANA)
Rechtsverbindlich seit 23.08.02	- - - - -	Plangebietsabgrenzung W 4, Tpl. A – 2. Änderung (Autohaus BMW Müller)
Aufstellungsbeschluss vom 05.11.12	- - - - -	Plangebietsabgrenzung W 4, Tpl. A – 3. Änderung
Aufstellungsbeschluss vom 31.03.2014	- - - - -	Plangebietsabgrenzung W 4, Tpl. A – 4. Änderung
Rechtsverbindlich seit 30.05.03	▭	Plangebietsabgrenzung VE 1 „Aldi – Dessauer Straße“ im Plangebiet W 4 „Alter Elbhafen“

Seit dem 23.04.1999 verfügt die Lutherstadt Wittenberg über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan W4 „Alter Elbhafen“, Tp. A, der die städtebauliche Entwicklung des innenstadtnahen Bereiches zwischen der Dessauer Straße (B 187) und dem Elbhafen steuert.

Der Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Erschließung der verschiedenen Baugebiete, nicht möglich.

Die stetige und dynamische Entwicklung, einhergehend mit der Vergrößerung der Zahl der Eigentümer durch Teilungen und Verkäufe von Grundstücken lässt die bisher vorgesehene Erschließung über die Nutzung privater Flächen nicht mehr zu.

Die gesicherte Erschließung kann zukünftig nur durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete gewährleistet werden.

Von besonderer Wichtigkeit sind die Auswirkungen des Verkehrs des Sondergebietes sowie der östlich und westlich angrenzenden Baugebiete, in Abhängigkeit von deren zukünftigen Nutzungspotenzialen, auf den Anschluss auf die Bundesstraße B187.

Dazu wurden durch die Lutherstadt Wittenberg zwei Untersuchungen, die derzeit als vorläufige Fassungen vorliegen und behördenintern abgestimmt werden, beauftragt:

- a.) verkehrstechnische Untersuchung für den Bereich zwischen Rheinstraße und Neun Linden

- b.) Verträglichkeitsuntersuchung zur Einschätzung bestimmter Nutzungsinhalte im östlich an das Sondergebiet angrenzenden Bereich, die durch einen Investor vorgetragen wurden.

Die abgestimmten Ergebnisse beider Untersuchungen werden in je einer separaten Beschlussvorlage dem Bauausschuss zur Entscheidung einer Vorzugsvariante bzw. Umsetzung des Investorenvorhabens vorgetragen. Diese Beschlüsse sind spätestens für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen zu fassen. Im Rahmen des Vorentwurfs können und sollten gem. § 3 Abs. 1 BauGB planerische Varianten zur Diskussion gestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tpl. A wurden beginnend ab dem Jahr 2000 vier Änderungsverfahren begonnen, wovon jedoch nur ein Verfahren mit einer rechtsverbindlichen Satzung abgeschlossen wurde.

Das bereits im Jahr 2000 begonnene Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tp. A hatte die partielle Anpassung gewerblicher Bauflächen für WIKANA zum Inhalt. Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt, da betrieblich bedingte Änderungen/Erweiterungen innerhalb der Festsetzungen des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tp. A umgesetzt wurden.

- Mit der Aufstellung des B-Planes W4a Alter Elbhafen werden die Potenziale der Entwicklung des Gewerbegebietes überprüft und mit den Erfordernissen des ansässigen Betriebes abgeglichen, ggf. angepasst.

Für den Bereich des BMW-Autohauses liegt der seit dem 23.08.2002 rechtsverbindliche B-Plan W4 „Alter Elbhafen“, Tp. A – 2. Änderung BMW-Müller vor.

- Die Festsetzungen werden in die Aufstellung des B-Planes W4a Alter Elbhafen übernommen.

Die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tp. A werden in den städtebaulichen Zusammenhang des Gesamtquartiers gestellt. Das Verfahren zur 3. Änderung wurde nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt, da die dafür notwendigen Aussagen der verkehrstechnischen Untersuchung zu möglichen Varianten der Verkehrsführung im Bereich des Sondergebietes erst seit September 2014 als vorläufiges Ergebnis vorliegen. Die Verträglichkeitsuntersuchung zur Einschätzung der Verträglichkeit eines Supermarktes, die als Auftrag des Bauausschusses an die Verwaltung am 04.11.2013 festgelegt wurde, liegt ebenfalls als Kurzanalyse vor. Die Beauftragung der Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte zweistufig und wird als abschließendes Gutachten zum Ende des Jahres vorliegen.

- Daher wird die Inklusion des Verfahrens zur 3. Änderung in die Neuaufstellung des B-Planes W4a Alter Elbhafen aus städtebaulicher Sicht angestrebt.

Südlich des BMW-Autohauses wird derzeit durch den Bebauungsplan W4 „Alter Elbhafen“, Tp. A – 4. Änderung die Entwicklung eines Wohngebietes im beschleunigten Verfahren vorbereitet. Das Verfahren wird separat beendet und die Festsetzungen werden dann Bestandteil des B-Planes W4a Alter Elbhafen.

- Die Nutzung ist mit den dazugehörigen weiteren Festsetzungen dann ebenfalls in die Aufstellung des B-Planes W4a Alter Elbhafen zu übernehmen.

In den anderen Bereichen soll die mit dem derzeit rechtsverbindlichen B-Plan W4 „Alter Elbhafen“, Tp. A verfolgte städtebauliche Grundidee beibehalten werden, d.h. (weitere) Änderungen zur Art der Nutzung sind nicht vorgesehen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Mit dem vorliegenden Beschluss wird dem Erfordernis entsprochen.

Um auf zeitliche und oder inhaltliche Erfordernisse innerhalb des Planverfahrens reagieren zu können, soll die Erarbeitung des B-Planes in Teilplänen möglich sein.

Aus diesem Grund wird der derzeit verbindliche B-Plan nicht im parallel geführten Verfahren aufgehoben. Dies erfolgt erst nach Rechtskraft des Gesamtplanes bzw. aller Teilpläne. Bis dahin deckt die jeweils neuere Planung den bestehenden Bebauungsplan ab bzw. der ältere Bebauungsplan findet (weiter) Anwendung in den Bereichen, die nicht neu überplant werden (können).

## II. Beschlussgegenstand

Zu 1.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird die Entwicklung des innenstadtnahen Quartiers zwischen Neun Linden und Stadtanbindung West auf den erforderlichen Bereich abgegrenzt und die Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht.

Zu 2. und 3.

Durch die Einbeziehung der Flächen der 1. und 3. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen in die Neuaufstellung sind die bisher separat geführten Verfahren einzustellen und die dazu gefassten Beschlüsse aufzuheben.

## III. Anlage/n

Anlage 1 zeichnerische Gebietsdarstellung

Anlage 2 verbale Gebietsbeschreibung