

für den **Bauausschuss** **Stadtrat**

Fachbereich Stadtentwicklung
SE
Scheffel, Susann

Bauleitplanverfahren W4a Alter Elbhafen

Bezug:

BV-045/2015 Bebauungsplan W4a "Alter Elbhafen"/ Grundstück Dessauer Straße 10 -11 /
Verträglichkeitsuntersuchung der GMA vom 02.06.2015

Sachverhalt:

Im Vorfeld des Beschlusses zur 3. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tp. A wurde dem Bauausschuss das Investoreninteresse für die Entwicklung der Fläche Dessauer Straße 10/11 vorgestellt. Ziel des Investors war die Errichtung eines Supermarktes und die Entwicklung eines Wohngebietes im südlichen Grundstücksbereich. Die Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelseinrichtung in der Dessauer Straße wurde im Bauausschuss kontrovers diskutiert und mündete in dem Auftrag des Bauausschusses vom 04.11.2013 zur Untersuchung der GMA „Verträglichkeit eines Supermarktes und ergänzender Einzelhandelsbetriebe in Wittenberg Dessauer Straße“. Dabei wurde festgelegt, dass das Ergebnis der Untersuchung in einer separaten Beschlussvorlage dem Bauausschuss vorzulegen ist.

Mit dem Beschluss zur Neuaufstellung des B-Planes W4a Alter Elbhafen wurde das Planverfahren zur 3. Änderung des B-Planes W4 Alter Elbhafen, Tp. A eingestellt und dessen Planziele in das neue Verfahren übernommen.

Der separate Beschluss des Stadtrates zur Festsetzung eines Kerngebiets, das die Ansiedlung eines Supermarktes vorbereitet, ist aus Sicht der Verwaltung erforderlich. Nach bestehender Beschlusslage zum Zentrenkonzept ist die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich Dessauer Straße 10/11 nicht zulässig. Da der Beschluss zur Verträglichkeitsuntersuchung der GMA die Sachlage ändert, ist der Beschluss Voraussetzung für die einvernehmliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Bereich Dessauer Straße 10/11.

Bauausschuss 31.08.2015, TOP 7

Mit o.g. Beschlussvorlage wurde das Untersuchungsergebnis im Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg am 31.08.2015 vorgestellt:

Untersuchungsgegenstand:

- Bewertung der potenziellen Ansiedlung eines Supermarktes (1.162 m² Verkaufsfläche, VK) mit angeschlossener Getränkeabteilung (332 m² VK) ergänzt durch Drogeriefachmarkt (605 m² VK), Zoofachmarkt (338 m² VK) und weitere kleinere Betriebe (Apotheke, Blumen, Dienstleistungen).

Ergebnisse:

- Der Standort kann mit Supermarkt (Vollsortimenter) für die umliegenden Wohnquartiere Nahversorgungsfunktion übernehmen,
- Die städtebauliche Aufwertung des brachliegenden Areals ist möglich unter Beachtung raumordnerischer Kriterien, wie Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot (Prüfung ob von Einzelhandelsgroßprojekten wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur ausgehen)
 - wird für die Ansiedlung des Supermarktes eingehalten, (Umsatzumlenkungen max. 8%)
 - schädliche Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten
 - Für den geplanten Drogeriemarkt wird Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten (Umsatzumlenkungen bis 33 %)
 - Für die weiteren Nutzungen wird Beeinträchtigungsverbot eingehalten

Fazit:

- Der Ansiedlung eines Supermarktes (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Vollsortimenter) stehen keine städtebaulichen, landesplanerischen und wirtschaftlichen Gründe entgegen.
- Die Ansiedlung eines (weiteren) Drogeriefachmarktes ist auf Grund der hohen Umsatzumlenkung kritisch einzustufen.

Planerische Auswirkungen:

- Um die Möglichkeit gewerblicher und anderer Ansiedlungen vorhalten zu können, ist die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO vorgesehen.
- Dieses Kerngebiet kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der im FNP für diesem Bereich dargestellten Mischbaufläche entwickelt werden
- Die Umsetzung des Vorhabens muss bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes als (dann) vorhandener Standort mit aufgenommen werden.

(Auszug aus Präsentation BA 31.08.2015)

In der Diskussion wurden Einwände gegen das Einzugsgebiet des Supermarktes sowie gegen das generelle Erfordernis vorgebracht, die auch durch zusätzliche Erläuterungen des Verfassers des Untersuchungsberichtes nicht vollständig ausgeräumt werden konnten. Daher wurde der Antrag auf 1. Lesung mehrheitlich angenommen.

Bauausschuss 28.09.2015

Der Bauausschuss wurde über die konkreten (privaten) Eigentümerschaften der Flächen, die unmittelbar mit der Sicherung der Erschließung in Verbindung stehen und über die möglichen Flächennutzungen innerhalb des Plangebietes informiert. Dabei wurde deutlich, dass insbesondere Privatflächen für die Sicherung einer ausreichenden Erschließung der potenziellen Baugebiete notwendig sind.

In der Diskussion ergaben sich Anregungen, wie:

- Schaffung von fußläufigen Verbindungen der Quartiere prüfen

- Entwicklung eines zusammenhängenden, kompakten Gebietes mit Stadtteilzentrumfunktion durch Aufgabe der Baurechte des Discountmarktes, der derzeit wie ein Riegel wirkt
- Gastronomische Einrichtungen berücksichtigen,
- Dimensionierung des Knotens Rheinstraße /B187 in Abhängigkeit von der Festsetzung eines MI oder MK prüfen

die durch die Verwaltung in die Planung mit aufgenommen wurden.

(Vereinbarung: Information der Fraktionen durch die BA-Mitglieder und darauffolgend die 2. Lesung der BV 045/2015 im BA Dez.)

Am 11.11.2015 fand eine öffentliche Fraktionssitzung der Partei DIE LINKE unter Teilnahme der Stadtverwaltung/FB Stadtentwicklung und des Gutachters der GMA statt.

Auf Grund der Brisanz der fehlenden inneren Erschließung, insbesondere für den Baumarkt sowie diverser Nachfragen von Grundstückseigentümern und Mietern dieses Bereiches hat die Verwaltung die Planung des B-Planes W4a Alter Elbhafen fortgeführt und wegen des fehlenden Beschlusses zur GMA-Untersuchung 2 Varianten für die frühzeitige Beteiligung erarbeitet.

Die Varianten beinhalten nach der Darstellung einer Mischbaufläche im FNP die **beiden** Möglichkeiten daraus resultierender Baugebietsfestsetzungen für den Bereich Dessauer Straße 10/11, um dem Beschluss des SR nicht vorzugreifen

- Variante 1: MK → großflächiger Einzelhandel (hier: Supermarkt, Lebensmitteleinzelhandel) ist zulässig
- Variante 2: MI → großflächiger Einzelhandel ist unzulässig

Die Anregungen des BA wurden in die Planvarianten aufgenommen.

Bauausschuss 30.11.2015, TOP 9, 2. Lesung

Im Zusammenhang mit der BV-045/2015 wurden dem BA die 2 Planvarianten vorgestellt sowie die Notwendigkeit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erläutert.

Frühzeitige Beteiligungen:

- Frühzeitige Beteiligung zum B-Plan W4a wird derzeit mit 2 Planvarianten für Grundstück Dessauer Straße 10-11 durchgeführt, um Beschluss des Stadtrates nicht vorzugreifen, mit den beiden Möglichkeiten der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 1. Festsetzung eines Kerngebietes: → großflächiger Einzelhandel möglich
 2. Festsetzung eines Mischgebietes: → großflächiger Einzelhandel nicht möglich

(Auszug aus Präsentation BA 30.11.2015)

Der Bauausschuss folgt dem Vorschlag der Verwaltung, die Entscheidung pro oder kontra zur Ansiedlung eines Supermarktes auf eine 3. Lesung zu vertagen, wenn die Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen vorliegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.11.2015 in der Zeit ab 30.11.2015 für die Dauer eines Monats. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 02.12.2015 unter Fristsetzung bis zum 30.12.2015.

In der Bauausschusssitzung am 18.01.2016 wurde der TOP 7 durch die Verwaltung zurückgezogen, da die der Stellungnahme der IHK mit ihren Hinweisen geprüft werden sollte. Die Übersendung der Stellungnahme der IHK wurde zugesagt.

Bauausschuss 15.02.2015, TOP 9, 3.Lesung

Im Zusammenhang mit der BV 045/2015 wurden dem BA die wesentlichen Schwerpunkte in Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen vorgestellt.

- Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes bei der Aufstellung des B-Planes, insbesondere die Ausführungen zum Stadtteilzentrum Elbe-Park (Landesplanungsbehörde)
- Nebeneinander von WA und GE (Var. 1) sowie Zusammenfassung von WA und GE zu MI (Var. 2) wird kritisch gesehen (IHK)
- Die beabsichtigte Vergrößerung der Handelsfläche in relativer Nähe zur Innenstadt sollte hinterfragt werden (IHK)
- Berücksichtigung der Verkehrstechnischen Untersuchung und Abstimmung des Erschließungskonzeptes mit den Behörden (LK Wittenberg, LSBB, Eigentümer – Baumarktfläche)

Dem BA wurde zugesagt, dass **für die Sitzung im April die komplette** Abwägung der frühzeitigen Beteiligungen zur Verfügung gestellt wird.(s. Anlagen)

Die Abwägung wurde in der Form aufbereitet, dass

- die eingegangenen Stellungnahmen **komplett** übernommen wurden
- **alle Arbeitsaufgaben, Prüfaufträge u.ä. , die im Rahmen der Entwurfserarbeitung noch zu leisten sind in roter Schrift dargestellt sind**
- alle erledigten Aufträge sowie die Stellungnahmen, die keiner weiteren Abwägung bedürfen wie gewohnt in schwarzer Schrift dargestellt sind.

Anmerkung:

Neben den zum 15.02.2016 vorgestellten Schwerpunkten der Abwägung wurden durch folgende Beteiligte ein positives Votum für die Ansiedlung eines Supermarktes abgegeben:

- OBI (siehe Anlage 2, Buchstabe e)
- Eigentümer des Grundstückes des Baumarktes OBI (siehe Anlage 2, Buchstabe d)
- WBG (siehe Anlage 1, Nr. 28)

Aus Sicht des FB Stadtentwicklung wird der Vorschlag zur planerischen Vorbereitung der Ansiedlung eines Supermarktes durch Festsetzung eines Kerngebietes beibehalten. Der Beschluss ist zur Erarbeitung der Entwurfsfassung des B-Planes W4a Alter Elbhafen notwendig. Vordringliches Ziel bleibt neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes Dessauer Straße 10/11 und der Entwicklung der einzelnen Baugebiete die Sicherung der inneren Erschließung sowie die abgestimmte verkehrliche Anbindung der Baugebiete an die B 187/Dessauer Straße.

Torsten Zugehör

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungstabelle –frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Anlage 2 - Abwägungstabelle - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit