

**Nr.: BV-072/2018****(1. Änderung)****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 10.09.2018

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Polzer, Stefan  
Tel.: 421-91320  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-072/2018

**Betreff :**

Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Alter Elbhafen“,  
nach **§ 165 Abs. 4 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft	10.09.2018	öffentlich vorberatend
Stadtrat	26.09.2018	öffentlich beschließend

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Beginn vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Alter Elbhafen“ nach **§ 165 Abs. 4 BauGB** für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit den vorläufigen Planzielen:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Schaffung neuer Wohnlagen mit Wasserbezug
- Verbesserung der Erschließung, insb. Anschluss an die Altstadt

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

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

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Ergebnisplanung					
Aufwand		Ertrag		Aufwand		Ertrag	
	Euro		Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	45.000,00*	veranschlagt		2019		2019	
				2020		2020	
Bedarf	45.000,00*	Bedarf		2021		2021	

\*vorläufige Kostenschätzung

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

Die Lutherstadt Wittenberg liegt an einem der größten deutschen Fließgewässer. Dennoch ist die Elbe im Selbstverständnis der Stadt bisher unterrepräsentiert. Mit der Aufstellung des neuen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) nimmt nun das Leitbild „Stadt an der Elbe“ einen Schwerpunkt in der Stadtentwicklung der kommenden Jahre ein. Mit dem Alten Elbhafen verfügt die Stadt über ein Quartier mit hoher geschichtlicher Bedeutung und einem großen Potenzial, sowohl als Erholungs- und Freizeitort als auch als Wohn- und Arbeitsort am Wasser.

Mit dem Bebauungsplan W 4 TPA Alter Elbhafen wurde schon 1999 der Grundstein für ein vielfältiges, durchmischtes Quartier gelegt. Seitdem haben sich eine Vielzahl an Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere in den gebietsprägenden Fabrikanlagen aus dem 19. Jh. angesiedelt. Ansässige Firmen wie die WIKANA Keks- und Nahrungsmittel GmbH haben sich am Markt etabliert, ebenso kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Betriebserweiterungen stehen in den nächsten Jahren an. Das Stadtteilzentrum Elbe-Park hat sich als zentraler Versorgungsbereich entwickelt und erzeugt einen quartiersübergreifenden Einzugsbereich. Mit der Nutzung der alten Hafenterrasse als Teil des Elberadwegs konnte die öffentliche Zugänglichkeit des Alten Elbhafens in großen Teilen erreicht werden.

Dennoch ist zu konstatieren, dass sich die Entwicklung nicht durchgängig in allen Bereich des Elbhafens vollzogen hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans W4a in aktueller Bezugnahme sind die Planziele zur Entwicklung des Bereichs Alter Elbhafen insbesondere mit dem Versorgungsbereich Elbe-Park, der Sicherung der Erschließung der Baugebiete und

Entwicklung der vorhandenen Gewerbe- und neuen Wohngebiete fortgeschrieben worden. Allerdings hemmen die vielschichtigen Problemlagen eine weitere Entwicklung des Gebiets, besonders die Wohnnutzung konnte bisher kaum bis gar nicht im Gebiet etabliert werden. Hervorzuhebende Problemlagen sind hierbei die Erschließungsengpässe, die heterogene Eigentümerstruktur und bestehende Denkmalschutzbelange, die eine städtebauliche Entwicklung behindern. Lange Planungszeiträume und verschiedene Ansätze mittels Teil- und Einzelplänen konnten nicht zur Wiederbelebung der brachliegenden Flächen im Quartier beitragen. Die Bebauungsplanung des W4a „Alter Elbhafen“ ist unter Berücksichtigung der vielschichtigen abwägungsrelevanten Belange und der städtebaulichen Planziele, insbesondere unter Berücksichtigung des Leitbilds des neuen ISEK, zu vertiefen.

## II. Beschlussgegenstand

Der Beschluss eröffnet Handlungsfähigkeit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer übergeordneten konzeptionellen Herangehensweise und im Einzelnen eine zeitnahe Umsetzung und Entwicklung des Stadtquartiers. Mit der in Planung befindlichen Wohnbebauung der Kaimauer sind erste Entwicklungen bereits gestartet. Diese stehen der vorbereitenden Untersuchung nicht entgegen.

Durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach **§ 165 Abs.4 BauGB** soll in einer vorbereitenden Untersuchung das Quartier umfangreich analysiert werden, um daraus die richtigen Entwicklungsstrategien für das weitere Vorgehen abzuleiten und die rechtlichen Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zu schaffen. Ziel soll es sein, die Entwicklung des Quartiers am Alten Elbhafen durch die Erschließung des Hafengeländes einschließlich angrenzender Gewerbe- und Hafennutzung mit der durchgängigen Radwegeverbindung und einer attraktiven Hafenpromenade voranzubringen.

Die steigende Frequentierung des Hafengeländes bietet neue Impulse, das Gebiet erlebbar zu gestalten. Neben der freiräumlichen Qualität soll auch die städtebauliche Struktur analysiert und Missstände, insbesondere im Bereich der ungenutzten Fabrikanlagen, behoben werden. Dabei spielt der Wohnraum eine entscheidende Rolle. Mit dem bestehenden Leitbild der Stadtentwicklung und den neuen strategischen Ansätzen 2017+ - Stadt an der Elbe -, spiegelt sich die Bedeutung dieses Quartiers in der gesamtstädtischen Entwicklung wieder. Wohnangebote verschiedener Typologien mit Bezug zum Wasser werden stark nachgefragt, sind in Wittenberg aber so gut wie nicht vorhanden. Für die Entwicklung des Alten Hafens zu einem multikodierten, durchmischten und vielfältigen Quartier müssen nun Anstrengungen, sowohl aus stadtplanerischer als auch aus finanzieller Sicht, gebündelt werden. Allein die Bauleitplanung ist nicht im Stande dies zu leisten. Es bedarf einer Vertiefung in abwägungsrelevanten Sachverhalten. Insbesondere die im Allgemeinwohl liegenden Planziele lassen sich mittels städtebaulicher Entwürfe und Wettbewerbe mit konträren Belangen sowie den Eigentümerinteressen vertiefend bearbeiten.

Mit den Ergebnissen aus den vorbereitenden Untersuchungen wird der Entwicklungsbereich festzulegen sein. Dabei sollen die vorbereitenden Untersuchungen feststellen, welches Planungsinstrument schlussendlich zur Anwendung kommt. Eine Möglichkeit besteht mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Sinne einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB. Da Planungen von Investoren und Grundstückseigentümern oft langwierig geführt und Teilpläne bislang durch tangierende Problemlagen blockiert wurden, eröffnet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme neue Handlungsmöglichkeiten, um Probleme zusammenfassend lösen zu können und die erfolgversprechenden Investitionen voranzubringen.

## III. Anlagen

Anlage 1 - verbale Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Anlage 2 - Lageplan des Untersuchungsgebiets