

Informationsvorlage Nr. IV-048/2019 - öffentlich

für den Bauausschuss und den Stadtrat

13.08.2019

Fachbereich Stadtentwicklung
SE-1
Venediger, Kerstin
421-91314

Bebauungsplan W4A - 5. Änderung „Wohngebiet am Stadthafen“

Bezug:

Beschluss-Nr.: I/753-54-99 vom 24.03.1999 - Überarbeiteter Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan W4 „Alter Elbhafen“, Teilplan A
Informationsvorlage Nr.: IV-017/2018 vom 12.04.2018 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan W4 TPA Alter Elbhafen wurde 1999 als Satzung beschlossen, um den Bereich am Alten Elbhafen zu einem innenstadtnahen Quartier mit vielfältiger Nutzungsstruktur und der Ausnutzung des Potenzials des Hafengeländes zur Ansiedlung von geeigneten Dienstleistungen, Gewerbe- und Wohnnutzungen in kleinräumlicher verträglicher Mischung städtebaulich zu entwickeln. Desweiteren ist die Durchgängigkeit der Hafenpromenade und öffentliche Zugänglichkeit der elbangrenzenden Flächen als wesentliches Planziel festgesetzt worden.

Mit dem Abriss des Silos und weiterer Baulichkeiten im Bereich der Kaimauer ist die Planung im Kontext des Planverfahrens zum Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 (ISEK) vertieft worden. Insbesondere das Leitbild „Stadt an der Elbe“ bietet großes Potenzial für alle Dimensionen der Stadtentwicklung.

Die Ausschöpfung der wasser-, rad- und wandertouristischen Potenziale, die Nutzung für Freizeit und Sport, die Profilierung des Themas Wohnen am Wasser sowie die Landschaftspflege und der Hochwasserschutz sind wesentliche Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung und Anlass, die Satzungen und Pläne anzupassen. Um die Attraktivität der Lutherstadt Wittenberg als Wohnstandort langfristig zu erhalten, bedarf es eines zeitgemäßen Wohnungsangebots, das sich sowohl am Bedarf orientiert als auch einer sozial gerechten Durchmischung in Quartieren im Sinne der familienfreundlichen Stadt entspricht.

Informationsgegenstand:

In einem Teilbereich am Alten Elbhafen soll sich Wohnen in exponierter Lage an der Elbe entwickeln.

Für das neue Wohnquartier sind Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen Wohneinheiten und Geschosswohnungsbau mit breit gefächertem Wohnungsangebot sowie vier Einzelgebäude für individuelle Wohnbebauung an der Wasserkante vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Wahl der Bezeichnung „Wohngebiet am Stadthafen“ betont einmal mehr, das urbane Leben am Fluss mit neuen Impulsen zu befördern.

Die Gebäudehöhen nehmen Bezug zur umgebenden Bebauung bzw. der Historie des Ortes. In ihrer Geschossigkeit sollen sie in Teilen nach Rücknahme des alten Speichergebäudes die neue städtebauliche Dominante und den Gegenpol zum bestehenden Hafenspeicher am Übergang zur Altstadt bilden. Ziel ist es, mindestens ein Drittel der Mietwohnungen zwischen 80 - 100 m² anzubieten, um auch für Familien, junge Personen in der Familiengründungsphase, aber auch für Zuzieher aus dem Umland, ein entsprechendes Angebot für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu unterbreiten und damit auch dem Anspruch an ein sozial gerechtes und durchmischtes Wohnquartier zu entsprechen.

Weiteres wesentliches Planziel soll die Fortführung der Hafensperrmauer mit dem Lückenschluss an der Kaimauer vom Alten Elbhafen bis zu den neuerrichteten Schiffsanlegern in der Straße „An der Elbe“ sein. Dabei ist die für die gesamte Hafensperrmauer eingeleitete Untersuchung und Planung eines neuen städtischen Freiraums unmittelbar an der Elbe aufzunehmen. Ziel der aktuellen Planung ist es, markante und repräsentative Uferabschnitte am Alten Elbhafen, ausgehend vom Altstadtübergang bis zu den Schiffsanlegern an der Elbe, zu schaffen und attraktive erlebbare Bereiche zum Wohnen, Arbeiten und Erholen für die Bewohner Kleinwittenbergs, angrenzender Stadtquartiere als auch für die Besucher der Lutherstadt Wittenberg entstehen zu lassen.

Das Gebiet wird durch die Straßen Neun Linden/Robert-Koch-Straße erschlossen. Die Entwicklungsabsichten des angrenzenden Stadtteilzentrums Elbe-Park mit seinen charakteristischen denkmalgeschützten Industriebauten sind für die Planung des Wohngebiets städtebaulich zu beachten.

Für die denkmalgeschützte Reismühle wurde die Abrissgenehmigung vom Landesverwaltungsamt erteilt. Überplant werden soll eine Fläche von ca. 2 ha.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg 2004 entwickelt. Das Planverfahren soll im Sinne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geführt werden. Insbesondere Belange des Hochwasser-, Denkmal- und Artenschutzes sind hinlänglich bekannt. Die städtebauliche Planung beinhaltet die besondere Abstimmung mit den grünordnerischen und landschafts- und verkehrsplanerischen Belangen der Hafensperrmauer am Alten Elbhafen.

Die Errichtung einer kommunalen Hochwasserschutzanlage bis zu hochwassersicheren Lagen östlich der Elbhafenturnhalle soll den bestehenden Hochwasserschutz in Kleinwittenberg komplettieren und macht die Erschließung des Wohngebiets in Verlängerung der Straße Neun Linden erst möglich. Ein entsprechender Förderantrag wurde am 22.03.2019 eingereicht und mit Schreiben vom 30.07.2019 bewilligt.

Die Fortführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt mit einer gleichlautenden frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den Planzielen. Die Vorlage von Entwurfsunterlagen ist für Oktober/November 2019 vorgesehen.

Torsten Zugehör

Anlagen:

- Anlage 1 - Abgrenzung Plangebiet
- Anlage 2 - Luftbild 2018