

Bebauungsplan W4A 5.Änderung "Wohngebiet am Stadthafen"

Informationsblatt über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie die Auswirkungen der Planung

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Mit dem im Mai 2019 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) ist die städtebauliche Entwicklung der Lutherstadt Wittenberg neu ausgerichtet worden. Das Leitbild „Stadt an der Elbe“ verfolgt das Ziel, elbnahe Bereiche für eine städtebauliche Entwicklung attraktiv und erlebbar zu nutzen. Zudem besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen.

Die vorgesehene Nutzung und Bebauung erfordert für den Planbereich die Änderung des Bebauungsplans W4A Teilplan 1, da die rechtswirksamen Festsetzungen aus den Jahren 2009 diesen neuen Planvorhaben entgegenstehen.

Erfolgte Abrissmaßnahmen auf der Gewerbebrache und eine daraus resultierende Neuordnung der Erschließung bieten Chancen für die Quartiers- und Stadtteilzentrentwicklung und die Etablierung weiterer Wohnbauflächen an der Elbe/ am Alten Elbhafen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Kleinwittenberg angrenzend bzw. einnehmend der Straßen Neun Linden, Robert-Koch-Straße, Am Hafen und Hermann-Kürschner-Straße.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um Konversionsflächen aus ehemals gewerblicher Nutzung sowie Bestandsbebauung Kleinwittenbergs (Wohnen und Turnhalle).

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die Ergänzung des Quartiers Kleinwittenberg mit moderner Wohnbebauung in unmittelbarer Elbnähe und angrenzend zum Stadtteilzentrum Elbe-Park ausgerichtet. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die Änderung erfolgt durch Aufstellung des Teilplans „Wohnbebauung am Stadthafen“ für den zu ändernden Planbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Die Lutherstadt Wittenberg verfolgt im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit einem Leitbild „Stadt an der Elbe“ das Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung für das Gebiet am Alten Elbhafen und Ausweisung eines neuen modernen Wohngebiets (am Stadthafen). Neben der Bestandsbebauung sind auf der Fläche nunmehr mehrgeschossiges Wohnen und 4 Einzelhäuser geplant.

Die Sicherung der Turnhallennutzung (Sport und Spiel) sowie durchgängige Wegebeziehungen für die geplante Hafenspazierpromenade sind als weitere städtebauliche Ziele der Planung hervorzuheben.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung zielt auf die Nachnutzung und Verdichtung von Innenbereichsflächen ab. Die Reaktivierung von Brachen ist eine der Aufgaben der flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Dabei steht die Absicht des Vorzuges der Innen- vor der Außenentwicklung im Mittelpunkt. Brachennutzung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Baugesetzbuch im § 1a BauGB mit der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden formuliert sind. An gleicher Stelle wird gefordert, das Flächen wiedergenutzt und nachverdichtet werden und eine Innenentwicklung stattfinden soll. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Für die Nachnutzung sind die



wirtschaftlichen und ökologischen Chancen herauszustellen.

Zudem werden die Voraussetzungen für die Komplettierung des Hochwasserschutzes Kleinwittenbergs geschaffen.

5. Planauswirkungen

Der Standort an der Nahtstelle zwischen dem Wohngebiet Kleinwittenberg und dem überwiegend gewerblich geprägten Stadtteilzentrum Elbe-Park erlangt durch die zusätzliche Lagegunst an der Elbe/ am Alten Elbhafen eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die Entwicklung zu einem attraktiven und modernen Wohngebiet als auch die hohen Erwartungen, die sich aus dem Leitbild „Stadt an der Elbe“ ergeben, sollen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesteuert werden. Zur Ausformung des Planziels sollen geeignete Festsetzungen insbesondere zu städtebaulicher Form und Gestaltung, Höhenstaffelung, Baudichte und Erschließung unter Berücksichtigung des baulichen Bestands getroffen werden.

Die Nachnutzung der Brache am Alten Elbhafen ist verbunden mit dem Verlust von Baudenkmalen. Aus der Bedeutung der ehemals stadtbildprägenden Silhouette mit dem Silo als markante Landmarke ist der Gedanke zur Wohnbebauung mit einem Wohngebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen entstanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar am Rand des verordneten Überschwemmungsgebietes der Elbe. Die Ausgrenzung aus dem Überschwemmungsgebiet erfolgte auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans W4A. Zur Sicherung der Bebaubarkeit der überschwemmungsgefährdeten Bereiche und zur Vermeidung von Hochwasserschäden werden textliche Festsetzungen (Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) für eine Hochwasserschutzanlage mit einem Höhenniveau von 69,30 m üNN (HS 150) getroffen werden.

Neben der Entwicklung eines Wohngebiets sollen für die Gestaltung einer Hafensperrmauer im durchgängigen Kontext von der Altstadt bis zu den westlichen Schiffsanlegern entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Uferbefestigung, zu Terrassenbereichen mit Aufenthaltsqualität und Einbindung der Außenbereiche der Turnhalle sowie zur Weiterführung des auf der Trasse der ehemaligen Hafenbahn bestehenden Elberadweges in westliche Richtung getroffen werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Betroffenheit des besonderen Artenschutzes auszugehen und demgemäß entsprechende Artenschutzmaßnahmen festzusetzen.

