

Nr.: BV-136/2020**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 06.08.2020

Fachbereich
Stadtentwicklung
Strümpel, Jenny
Tel.: 421-91340**Beschlussvorlage**

Nummer BV-136/2020

Betreff:

Bebauungsplan I 3 - Wohnquartier Kupferstraße - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft	07.09.2020	öffentlich vorberatend
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes I 3 „Wohnquartier Kupferstraße“ nach § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit den Planzielen:

- Schaffung eines differenzierten marktgerechten Wohnraumangebotes durch Bestandsentwicklung und Integration neuer Wohnformen in die Altstadt,
- Stabilisierung und Erhöhung der Einwohnerzahl,
- Profilierung des Wohnens in der Altstadt (Qualität, Individualität, Nachbarschaften).

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

Teilhaushalt	61 - Stadtentwicklung	
Produkt	511101	Räumliche Planung
Konten	Aufwandskonto	543105 Geschäftsaufwendungen - Planungen aus Eigenmitteln
	Ertragskonto	
Kostenstelle/ Kostenträger	511101 1000 Räumliche Planung	

Aktuelles Haushaltsjahr			Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand		Ertrag	Aufwand		Ertrag	
	Euro		Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	130.000	veranschlagt	2021	23.000	2021	
			2022		2022	
Bedarf	0	Bedarf	2023		2023	

Begründung:I. Einleitungstext - Aktuelle Beschlusslage

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung einer altstadttypischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Quartier Kupferstraße gesichert werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Wittenberger Innenstadt“ (Beschluss-Nr. I/88-11-91 vom 09.01.1991 und Beschluss-Nr. I/118a-14-91 vom 03.04.1991), die für die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgestellt wurde. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier Kupferstraße sollen die Ziele der Erhaltungssatzung für das Plangebiet konkretisiert und gesichert werden.

Mit der örtlichen Bauvorschrift für die Altstadt Wittenberg (Gestaltungssatzung, Beschluss-Nr. I/309-21-96 vom 27.03.1996) sind Grundsätze für die Bebauung von Grundstücken in der Altstadt Wittenberg festgesetzt. Diese betreffen vor allem die Erhaltung und Bebauung der städtebaulich prägenden Parzellenstruktur sowie die Gestaltung der Bebauung an den öffentlichen Straßen und Plätzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Grundätze für das Plangebiet mit dem Ziel konkretisiert werden, eine beschleunigte Wiederbebauung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen zu ermöglichen.

Der 2007 beschlossene Städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt Wittenberg (Beschluss-Nr. I/247-29-07 vom 28.02.2007) als 1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes von 1996 (Beschluss-Nr. IV/091-48-96 vom 11.11.1996) konkretisiert Sanierungsziele für die Altstadt. Schwerpunkte bilden die:

- Schaffung eines differenzierten marktgerechten Wohnraumangebotes durch Bestandsentwicklung und Integration neuer Wohnformen in die Altstadt,
- Stabilisierung und Erhöhung der Einwohnerzahl,
- Profilierung des Wohnens in der Altstadt (Qualität, Individualität, Nachbarschaften).

In der Analyse der Potenziale und Defizite werden wesentliche Teile des Plangebietes westlich der Kupferstraße als Flächen mit Entwicklungspotenzial zur qualitätsvollen Nutzungsintensivierung ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Kupferstraße“ sollen diese Sanierungs- und Entwicklungsziele auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung (geplant für 2021) gesichert werden.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030 (Beschluss-Nr. I/516-55-19 vom 21.05.2019) wird die Brachfläche im Bereich der Fleischerstraße, Kupferstraße und Mittelstraße als ein gravierender städtebaulicher Missstand charakterisiert, der trotz einer überwiegend positiven Sanierungsbilanz noch nicht beseitigt werden konnte. Das ISEK 2030 formuliert für den Wohnungsstandort Altstadt das Ziel, ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen mit einer Schwerpunktsetzung auf junge Familien und höherwertige Wohnansprüche zu entwickeln. Neben den Raumprogrammen, Grundrisslösungen und der technischen Ausstattung haben dafür qualitätsvolle wohnungsnaher Freiräume eine große Bedeutung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Kupferstraße“ sollen die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gebietskonkret planungsrechtlich gesichert werden.

II. Beschlussgegenstand

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet „Wohnquartier Kupferstraße“ befindet sich in der Altstadt Wittenberg. Es hat eine Größe von 1,52 ha. Das Plangebiet ist westlich der Kupferstraße durch eine Vielzahl von Grundstücken geprägt, die nach Abbruch nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz bis heute nicht wieder bebaut wurden. Östlich der Kupferstraße befinden sich ehemals gewerblich genutzte Grundstücke, die für eine innenstadtverträgliche Nutzung umstrukturiert werden müssen.

Der Standort in der Kupferstraße ist durch seine Lage innerhalb der Wittenberger Altstadt fest in die gewachsene städtebauliche Struktur des historischen Flächendenkmals der Altstadt eingebunden. Darüber hinaus ist das Quartier durch eine sehr gute Erreichbarkeit aller notwendigen Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge gekennzeichnet. Das Quartier ist straßenseitig gut erschlossen und in das Netz der stadttechnischen Infrastruktur eingebunden. Es befindet sich zudem in der Nähe zu den Haltepunkten und Schnittstellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Aufgrund seiner Lage und Standortbedingungen weist das Quartier eine Vielzahl von Entwicklungspotenzialen auf, die für die Entwicklung eines modernen innerstädtischen Wohnquartiers mit differenzierten Wohnungsangeboten genutzt werden sollen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird der für die Entwicklung des Quartiers Kupferstraße erforderliche Bereich abgegrenzt und die Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Wiedernutzbarmachung und Neubebauung von innerstädtischen Brachflächen und untergenutzten Gewerbeflächen sowie die Nachverdichtung bilden als Maßnahmen der Innenentwicklung den Schwerpunkt des Bebauungsplanes. Damit werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt.

Die Reaktivierung von Brachflächen und untergenutzten Gewerbeflächen im Quartier Kupferstraße unterstützt die Innenentwicklung und eine flächenschonende Siedlungsentwicklung. Das 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. Mit dem vorliegenden Beschluss wird dieser Verpflichtung entsprochen.

III. Anlagen

Anlage 1 – zeichnerische Gebietsdarstellung

Anlage 2 – verbale Gebietsbeschreibung