

Niederschrift

über die öffentliche außerplanmäßige Sitzung des Bauausschusses am Dienstag, dem 01.06.2021, von 17:00 Uhr bis 18:48 Uhr, Stadthaus, Mauerstraße 18, 06886 Lutherstadt Wittenberg.

gez. Richter

(Joachim Richter)
Vorsitzender

gez. Schubert

(Steffi Schubert)
Protokoll

Anwesenheitsliste

Name	Funktion Bemerkung
------	-----------------------

Stimmberechtigt

Joachim Richter	Ausschussvorsitzender
Horst Dübner	stimmberechtigtes Mitglied
Klaus-Dieter Eckert	stimmberechtigtes Mitglied vertritt SR Zegarek
Dr. Reinhild Hugenroth	stimmberechtigtes Mitglied
Stefan Kretschmar	stimmberechtigtes Mitglied
Heiner Friedrich List	stimmberechtigtes Mitglied
Reinhard Rauschnig	stimmberechtigtes Mitglied vertritt SR Dr. Ehrig
Volker Scheurell	stimmberechtigtes Mitglied
Prof. Dr. Helmut Zühlke	stellvertretender Ausschussvorsitzender

Verwaltung

Jochen Kirchner	Bürgermeister
Janine Stiller	Fachbereich Stadtentwicklung

Gäste

Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt	Plan und Recht GmbH
Dr.-Ing. Volker Kleinschmidt	PRO TERRA TEAM GmbH
Dr. Werner Klinge	Deutsches Institut für Stadt und Raum

entschuldigt

Dr. Johannes Ehrig, med.	stimmberechtigtes Mitglied
Ronny Zegarek	stimmberechtigtes Mitglied

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ausschusses und der Beschlussfähigkeit
2. Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung
3. Informationen zu Planungsständen der Ortsumfahrungen B 187n, B 2n und L 126n
4. Einwohnerfragestunde (Beginn: 17:10 Uhr)
5. Expertengespräch Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz/Vorentwurf
Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz/Vorentwurf - Gutachten
Vorlage: IV-031/2021
6. Anfragen zu Informationsvorlagen, allgemeine Anfragen und Anregungen sowie Mitteilungen der Verwaltung

Protokollierung

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ausschusses und der Beschlussfähigkeit

Der **Vorsitzende** eröffnet die Sitzung des Bauausschusses der Lutherstadt Wittenberg. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit mit 9 anwesenden Mitgliedern fest.

Des Weiteren weist er darauf hin, dass während der gesamten Sitzung ein Mund-Nasen-Schutz zu tragen ist, sofern nicht gesprochen wird. Außerdem bittet er die Referenten um Einhaltung der Redezeit von 10 min.

Er **beantragt** im Namen von **SR Dübner** das **Rederecht** für Frau Doreen Hainich und Herrn Matthias Vogler.

TOP 2 Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Die vorliegende Tagesordnung wird **einvernehmlich** bestätigt.

TOP 3 Informationen zu Planungsständen der Ortsumfahrungen B 187n, B 2n und L 126n

Bürgermeister Kirchner informiert darüber, dass noch in dieser Woche, unter Beteiligung der betroffenen Städte Jessen, Zahna-Elster und der Lutherstadt Wittenberg, die Vorstellung der Varianten der Weiterführung der Nordumfahrung in Richtung Osten stattfinden wird. Im nächsten Bauausschuss wird er über den aktuellen Stand informieren.

SR Kretschmar bittet bezüglich der L 126, sofern es nicht zu viel Aufwand darstellt, für die nächste oder übernächste Sitzung des Bauausschusses um einen Vergleich, wie weit man bereits vorangeschritten war, was sich gesetzlich verändert hat und wie weit man zurückgefallen ist. Er sagt, in den letzten Monaten hat sich gezeigt, dass gemeinschaftlich Lösungen zu finden sind.

Bürgermeister Kirchner merkt dazu an, dass es beabsichtigt ist, in diesem Jahr die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens zur L 126 durchzuführen.

Er fügt hinzu, dass der 4. Antrag auf Einrichtung einer 30er-Zone zur Radverkehrssicherheit entlang der L 126 beim Landkreis gestellt worden ist.

TOP 4 Einwohnerfragestunde (Beginn: 17:10 Uhr)

Herr Hosche hat festgestellt, dass an der Belziger Chaussee seit einigen Wochen Vermessungsarbeiten stattgefunden haben und fragt, was dort geplant ist.

Bürgermeister Kirchner kündigt eine schriftliche Antwort dazu an.

TOP 5 Expertengespräch Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz/Vorentwurf

Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz/Vorentwurf - Gutachten Vorlage: IV-031/2021

Der **Vorsitzende** verweist auf das Mitwirkungsverbot und bittet ggf. betroffene Mitglieder darum, nicht an der Erörterung der Vorlage teilzunehmen und sich in den für Zuschauer vorgesehenen Bereich zu begeben.

Es meldet sich kein Mitglied als befangen.

Bürgermeister Kirchner berichtet einleitend, dass die Industrieanlagen seit Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden sind und eine große Bedeutung für die Stadt und die Region haben. Gleichzeitig haben Wohnansiedlungen stattgefunden, womit er beschreibt, dass die aktuelle Situation historisch gewachsen und in den Planungsunterlagen seit vielen Jahren Gegenstand der Betrachtungen ist.

Er merkt an, dass der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Urbanes Gebiet“ in der Stadtratssitzung im März 2021 beschlossen wurde und es eine aktuelle Informationsvorlage (IV-031/2021) gibt, welcher verschiedene Gutachten beigefügt sind.

Weiterhin erläutert er, dass die in der PowerPoint-Präsentation (S. 8 – 9) dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde (in den Plandokumenten bereits seit den 1990er Jahren). Damals wurde darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Gleichwohl wird dieses Gebiet kontinuierlich gemäß dem Vorentwurf aus dem Jahr 2017 und dem Entwurf aus dem Jahr 2020 zum Flächennutzungsplan 2030 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde immer vorgeschlagen, auch die in Rede stehenden Achtungsabstände nach Vorgaben der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) bzw. den sogenannten Abstandserlass auch räumlich darzustellen.

Er erinnert an die Diskussionen zu den städtebaulichen Zielen und Strategien im Zusammenhang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (2019), wobei auch deutlich gemacht wurde, dass der Abstandserlass vom Land Sachsen-Anhalt und die Prüfung der Ausweisung Urbaner Gebiete ein Thema ist. Dies wurde auch entsprechend gekennzeichnet, womit veranschaulicht wurde, dass der Situation planerisch begegnet werden muss, was letztendlich mit dem Aufstellungsbeschluss

zum Urbanen Gebiet im Jahr 2018 mit der 1. Veränderungssperre bis zum Vorentwurf in einer intensiven Bearbeitung gemeinsam mit dem von der Stadt beauftragten Büro von Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt sowie anderen Fachgutachtern versucht wurde, zu regeln. Hierbei erwähnt er auch Herrn Dr.-Ing. Kleinschmidt, da es einen bereits durch den Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH (SKW) und der Stadt gibt.

Des Weiteren erläutert er das Planungserfordernis. Aus Sicht der Stadt sollte die Anwendung der störfall- und abstandsrechtlichen Regelungen im Baugenehmigungsverfahren seit 2017 grundsätzlich planerisch geklärt und eine Sicherheit für alle Parteien herbeigeführt werden, die ein Verschlechterungsverbot hinsichtlich der Immissionen berücksichtigt. Das Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2018 nach intensiven Abstimmungen mit dem Landesverwaltungsamt sowie dem Landkreis begonnen. Es wurde nach Wegen gesucht, um sich von der Einzelfallbetrachtung bei Bauanträgen in diesem Gebiet zu lösen, um den großen Aufwand für die Investoren/ Bürger sowie die Verwaltungen zu minimieren und Unsicherheiten für die Antragsteller zu beseitigen. Mit dem Bebauungsplan soll Klarheit geschaffen werden, sowohl für den Bereich des Wohnens als auch für den Bereich von Industrie und Gewerbe. Ziel ist es, im Sinne einer ausgewogenen Berücksichtigung aller Belange Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Nach der Beschlussfassung im Stadtrat im März 2021 wurden bis zum 15.05.2021 die Offenlage und die Trägerbeteiligung durchgeführt. Verschiedene Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen aus der Bürgerschaft und von den Trägern öffentlicher Belange sind eingegangen. Hierbei gab es folgende Hauptpunkte, die benannt wurden:

- Grundstücksbezogene Einwendungen
- Keine sachgerechte Konfliktlösung durch Festsetzungen (Vorentwurf)
- Konfliktlösung alternativ in Anwendung „einfacher B-Plan in Nachbarschaft zu Betriebsbereichen“
- Planungsschaden durch Herabzonierung
- Grundsatzkritik am Geltungsbereich, Ermittlung der Plangrundlagen, Gutachten

Als nächster Schritt folgt die Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch. Hierbei sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis wird in einem Abwägungsvorschlag vorgelegt und der Entwurf erarbeitet, welcher ebenso zur Offenlage gebracht wird.

Das heutige Expertengespräch ist ein Ergebnis intensiver Diskussionen, insbesondere im Bauausschuss. Es war auch diskutiert worden, Fragen hinsichtlich der Grundstücksbewertung und des Gutachterausschusses hinzuzuziehen, was bisher nicht getan wurde und der Zukunft vorbehalten ist. Zunächst sollte man sich auf das Thema der am Verfahren beteiligten Bauleitplaner und Fachexperten konzentrieren.

Herr Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt stellt seine Person sowie das Büro „Plan und Recht“ vor, welches den Bebauungsplan im Auftrag der Lutherstadt Wittenberg bearbeitet.

Er benennt als Hauptziel des Bebauungsplans eine sachgerechte Lösung für alle Beteiligten. Aus den bislang eingegangenen Stellungnahmen geht hervor, dass die jetzige Lösung nicht von allen befürwortet wird. Er beschreibt das Planziel dahingehend, dass das zulässige Wohnen in dem Gebiet auf den Bestand festgeschrieben wird, sodass die Personen, welche dort bereits ein Wohnhaus besitzen und dieses nutzen, dies weiterhin tun können aber dass kein weiteres Wohnen hinzukommen soll. Ein besonderes Entgegenkommen gegenüber denen, die dort wohnen und Eigentum besitzen, besteht darin, dass diese nicht auf den „reinen Bestandsschutz“ reduziert sind, sondern dass jedes Gebäude vollständig neu gebaut werden darf. Mit dieser Methode soll den Interessen der Bewohner und Eigentümer nach modernen Gebäuden mit Wärmedämmung, Photovoltaik und Schalldämmung entgegengekommen werden.

Das Festschreiben auf den Bestand beruht darauf, dass sich nebenan das Industriegebiet befindet, weshalb es Einschränkungen geben muss. Das Immissionsschutzrecht fordert, dass Anwohner durch ein daneben befindliches Industriegebiet möglichst nicht geschädigt werden.

In Bezug auf den Störfallschutz kam der Leitfaden KAS 18 zur Anwendung. Dieser nimmt Bezug darauf, dass es im Allgemeinen sinnvoll ist, von gefährlichen Nutzungen einen gewissen Abstand einzuhalten. In dem Leitfaden wird eine Methode zur Einrichtung dieser Abstände vorgeschlagen. Dabei gibt es zunächst einen Achtungsabstand, also den Abstand, in dessen Umfeld man davon ausgehen muss, dass Wirkungen eintreten. Dies ist der 500-Meter-Radius um SKW und die anderen Industriebetriebe in der besagten Fläche. Im Umfeld von 500 m kann man nach den Stoffen, welche dort verarbeitet werden, damit rechnen, dass Auswirkungen eintreten können. Die Hauptauswirkungen werden i. d. R. durch Auflagen in allen Betrieben so gehalten, dass sie unschädlich sind. Trotzdem sei mit sogenannten „Dennoch-Unfällen“ zu rechnen, sodass die Entstehung eines Störfalls nicht ganz ausgeschlossen werden kann. Für diesen Fall muss der Bebauungsplan vorsorglich für die Vermeidung und Minderung von Personenschäden sorgen, was dadurch geschieht, dass die künftigen Nutzungen so gestaltet werden, dass keine besonders empfindlichen Nutzungen hinzukommen. Dies stellt eines der Grundprinzipien dieses Bebauungsplanes dar.

Anhand eines Übersichtsplanes erläutert er, dass es lauter einzelne Baugebiete gibt, in denen am Rand der Straße gebaut werden darf. Für jedes einzelne Baufeld gibt es spezielle textliche Festsetzungen. Für die Baufelder im Osten, welche sich näher an SKW befinden, gibt es größere Einschränkungen als für die etwas weiter entfernten.

Er merkt an, dass die Grundentscheidung von den Stadträten bereits mit der Aufstellung des FNP getroffen wurde. Vor diesem Hintergrund meint das Planungsbüro, dass der Plan abwägungsgerecht ist, da er alle Interessen berücksichtigt, die sich in dem Umfeld befinden.

Es gab eine Frage dazu, warum sich der Bebauungsplan nur auf die Wohnbaufläche begrenzt und nicht auch das Industriegebiet einbezieht. Aus Sicht des Planungsbüros ist das nicht nötig, da die Vorkehrungen, die in einem Industriegebiet gelten, durch das Immissionsschutzrecht weitgehend abschließend geregelt sind. Sofern jemand anderer Ansicht ist oder Anregungen hat, bittet er um eine Information, da man sich derzeit bei der Erarbeitung des Vorentwurfes befindet, wo jeder Hinweise, Zweifel und Kritik äußern kann.

Herr Dr. Klinge führt an, dass ihn SR Dübner um Beratung bezüglich des Bebauungsplans gebeten hat. Er arbeitet für das Büro Plan und Praxis aber vertritt in der heutigen Sitzung das Deutsche Institut für Stadt und Raum, in welchem er im Vorstand ist und welches Kommunen, Bürger und Vorhabenträger kostenfrei berät. (Als Gegenleistung bittet das Institut um Erlaubnis der anonymisierten Nutzung der Fallbeispiele in Fortbildungsveranstaltungen.)

Er erläutert, dass eine solche Nutzungsmischung, wie die vorliegende, dazu führt, dass sich die Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Für die Überplanung solcher Gemengelagen hat die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Grundsätze ermittelt und diese sind bei der Überplanung von Gemengelagen zwingend zu berücksichtigen. Dies steht auch im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, worauf heute mehrfach hingewiesen wurde. Darin steht, dass schutzwürdige Nutzungen und nicht schutzwürdige Nutzungen nach Möglichkeit räumlich voneinander zu trennen sind. Die Formulierung „nach Möglichkeit“ bezieht sich auf die Neuplanung. Im Bestand sagt diese Formulierung, dass der Grundsatz der Durchbrechung zugänglich ist. Aus diesem Grund hat das Bundesverwaltungsgericht Grundsätze entwickelt, wie solche Strukturen zu überplanen sind. Dies ist in entsprechenden Geboten dargelegt.

Hierbei gibt es das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das Gebot der Konfliktbewältigung nach Maßgabe der Mittelwertrechtsprechung mit gesteigerten Duldungspflichten (für die schutzwürdige Nutzung) und verminderten Entwicklungsmöglichkeiten (für die störende Nutzung). Es ist die Aufgabe der Gemeinde, unter Einsatz aller konfliktmindernden Mittel eine Lösung zu finden, die dafür sorgt, dass das Gewerbe an dem

Standort verbleibt. Die Betriebe müssen aufzeigen, welche Mittel und langfristigen Entwicklungsperspektiven benötigt werden, sodass alle Instrumente der Bauleitplanung eingesetzt werden können, um ihnen gesicherte Planungsmöglichkeiten geben zu können. Er sagt, hierbei gibt es zwar die höheren Duldungspflichten für die benachbarte Wohnnutzung aber in dem Wohngebiet selbst gibt es viele rechtliche, technische und bauliche Möglichkeiten, um vor einem Störfall zu schützen. Er hinterfragt, warum in all diesen Gebieten Einrichtungen für soziale Anlagen, Kinderspielplätze, Kindertagesstätten oder Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen sein sollen, da dies seiner Ansicht nach die Wohnbedingungen der Anwohner verschlechtern würde. Die Anwohner befinden sich dort genauso lange, wie die Industrie, womit sie die gleichen Rechte haben, um am Standort zu verweilen.

Er bedauert, dass der Bebauungsplan nur diese eine Nutzung aufgreift und nicht auf die dynamische Nutzung eingeht. Aus diesem Grund ist ihm wichtig, dass der Blick größer gefasst wird. Hierbei ist ihm aufgefallen, dass sich zwischen dem Industriegebiet und dem Wohngebiet die Hauptfeuerwehrwache der Stadt, die Rettungsstation und der Katastrophendienst befinden. Das heißt seiner Ansicht nach, dass die Feuerwehr in wenigen Minuten eintreffen würde, um den dort lebenden Menschen notwendige Anweisungen zu geben, wenn ein Störfall eintreten und sich auf die angrenzende schutzwürdige Nutzung auswirken würde. Deshalb meint er, dass der derzeit gewählte Ansatz geändert werden und auch betrachtet werden sollte, was die Betriebe im Industriegebiet können und brauchen, damit sie sich auf einer gesicherten Rechtsgrundlage entwickeln können. Dabei können viele Instrumente eingesetzt werden und gesicherte Investitionsmöglichkeiten am Standort gegeben werden.

Er macht deutlich, dass der Bebauungsplan keine gesicherten Entwicklungsmöglichkeiten gibt, da die Fachbehörde des Immissionsschutzes immer auf die angrenzende schutzwürdige Nutzung Rücksicht nehmen muss, wobei nicht relevant ist, ob es sich dabei um ein Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet oder Urbanes Gebiet handelt. Somit hilft der Bebauungsplan dem Industriegebiet seiner Ansicht nach in keiner Weise und wäre somit nicht erforderlich oder sein Umgriff müsste weiter sein, damit die Konflikte nach den Grundsätzen von Gemengelage abgearbeitet werden.

Darüber hinaus gibt es das Problem des nächtlichen hohen Lärmwerts durch den Güterbahnhof, der sich nahezu an der Gesundheitsschwelle befindet. Wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass alle Gebäude mit Fenstern mit einem bestimmten Schalldämmmaß errichtet werden, wird dies erst dann tatsächlich umgesetzt, wenn die Eigentümer der Gebäude die Fenster ohnehin auswechseln müssen. Somit würde die Festsetzung seiner Einschätzung nach erst nach etwa 20 Jahren greifen. Andernfalls müsste ein Fensterschutzprogramm aufgelegt werden, jedoch fehlen der Stadt dafür die finanziellen Mittel.

Er regt an, das besondere Städtebaurecht anzuwenden, wie in der Altstadt. Somit könnten Fördermittel eingeworben werden und es könnte den Betrieben und der Wohnnutzung helfen. Es könnte auch gewährleistet werden, dass in den Wohngebieten KITAS, Kinderspielplätze sowie gesundheitliche und soziale Einrichtungen zulässig werden.

Er hält das Gebiet nicht für ein Urbanes Gebiet. Er würde es als Allgemeines Wohngebiet bzw. Besonderes Wohngebiet festsetzen. Ein Urbanes Gebiet bräuchte seiner Ansicht nach ein Leitbild und kann nicht die Summe aller Ausschlusswirkungen sein. Dies heißt er an der Planung nicht gut. Die Konfliktlösung sollte in einem größeren Bereich gesucht werden und es würde 10 – 20 Jahre dauern, um einen solchen Zustand wie in der Altstadt zu erreichen. In dieser Zeit müssten alle zur Verfügung stehenden Instrumente eingesetzt werden, damit alle (Gewerbe, Wohnen, Bahn, Straße) vernünftige Ausgangsbedingungen haben.

Herr Dr.-Ing. Kleinschmidt geht auf die Grundlagen zur Entstehung der Idee eines Bebauungsplans „Urbanes Gebiet“ ein.

Er stellt voran, dass seit über 20 Jahren kein einziger Störfall stattgefunden hat. Die Firmen des Agro-Chemie Parks (SKW, Omnival, Dreyfus, Agrofert, Borealis) führen ein extrem hohes Sicherheitsniveau. Dennoch müssen die planerischen Instrumente ergriffen werden.

Hinsichtlich der Aussagen von Herrn Dr. Klinge erklärt er, dass man konform ist mit der Rechtsprechung (EuGH von Datteln, von Mücksch) und den entsprechenden Urteilen, die auf Bundesebene oder den oberverwaltungsgerichtlichen Ebenen ergangen sind.

Das heißt, es wurde als klare Aufgabe an die Planung ausgesprochen, dass Industriebetriebe nicht mehr ohne Weiteres stehen gelassen oder angesiedelt werden können, sondern dass die Planung in der Umgebung dazu verpflichtet ist, bestimmte Regeln festzulegen. Die Einhaltung der Regeln für die Industriebetriebe des Agro-Chemie Parks wird regelmäßig bei allen Genehmigungsverfahren überwacht. Die Störfall- und Sicherheitsberichte müssen gründlich dokumentiert werden und das Landesverwaltungsamt kommt bei jeder dieser insgesamt 10 Anlagen im Agro-Chemie Park zwischen 1 und 3 Jahren regelmäßig vorbei und erstellt Berichte, welche öffentlich auf der Homepage des Landesverwaltungsamtes abrufbar sind.

In den benachbarten Bereichen gab es diese Transparenz nicht so sehr. Das heißt, die Firmen des Agro-Chemie Parks wurden vom Landkreis oder der Stadtverwaltung informiert, wenn es in dem Gebiet (Innenbereich) einen Antrag gab und die Nachbarn wurden befragt. Dabei gab es Diskussionen über die Entwicklung von Wohnbebauung oder einzelnen Nutzungen.

Er verweist auch auf das gemeinsame Feuerwehrzentrum, welches dort eingerichtet wurde und was zeigt, dass man sehr daran interessiert ist, dass die Feuerwehr möglichst schnell verfügbar ist.

Er sagt, es sollte vermieden werden, dass jemand plant, eine private Einrichtung (z. B. Pflegeheim oder Ferienwohnung) in dem Gebiet zu entwickeln und hierfür einen Architekten beauftragt, welcher einen entsprechenden Antrag stellt und dieser Antrag nach Befragung der Firmen des Agro-Chemie Parks durch den Landkreis abgelehnt wird. Somit wurde bereits viel Geld von Privatpersonen „verbrannt“. Deshalb wurde mit der Lutherstadt Wittenberg und den Firmen besprochen, dass man transparente Regeln aufstellen will. Diese sollten als oberste Prämisse die Bestandssicherung haben und Herr Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt hat bereits deutlich gemacht, dass es hier sogar eine optimierte Bestandssicherung gibt, also dass auch ein vollständiger Neubau nach einem Abriss akzeptiert wird, sodass die Bestandssicherung zukunftssicher ist. Er sagt, dadurch gibt es keinesfalls eine Wertminderung in diesem Gebiet, sondern einen Schutz des gesamten Bestandes.

Weiterhin führt er aus, dass die Abstände nach Störfall statistisch abgesichert sind. Das Bundesumweltamt führt seit 40 – 50 Jahren eine Statistik über die Störfälle und dabei kann man zu jedem Stoff abrufen, in welcher maximalen Entfernung sich die Wirkungen zeigen. Auf dieser statistisch abgesicherten Basis erfolgte die Verknüpfung mit den Zielen des Flächennutzungsplans. Das heißt, dass das Gebiet mit dem „M“ (Gemischte Baufläche) versehen ist. Dabei kann man entweder ein „MI“ (Mischgebiet) oder ein „MU“ (Urbanes Gebiet) festsetzen. MI würde Einschränkungen für den Bestand bedeuten. Das heißt, dabei wären bestimmte Verhältnisse zwischen Wohnen und Gewerbe verbindlich vorgeschrieben, sodass man in den Bestand des Wohnens eingreifen müsste. Ziel der Zusammenarbeit zwischen den Firmen und der Lutherstadt Wittenberg war es, dass man keinen Eingriff in den Bestand vornimmt. Das MU hat ähnliche Eigenschaften wie das MI aber bietet die flexible Konstellation zwischen Gewerbe, Wohnen und anderen Nutzungen, die hier auch befördert werden sollen. Es können sich z. B. auch Handwerker oder kleinräumige wohnungnahe Versorgungsanlagen etablieren. Der Bebauungsplan ist gestaltend und enthält transparente Regeln.

Abschließend sagt er, dass es überraschend war, dass das Lärmgutachten in Bezug auf die öffentliche Bahnstrecke sehr hohe Werte gezeigt hat, welche nicht weit entfernt von einer Gesundheitsgefährdung sind. Hierzu müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Das von Herrn Dr. Klinge angesprochene Sanierungsgebiet wäre durch das Urbane Gebiet nicht

ausgeschlossen, jedoch sollte dabei bedacht werden, dass gemäß § 154 BauGB die in dem Gebiet realisierten Maßnahmen zu einer Wertsteigerung bei den Eigentümern führen, die abzuschöpfen ist.

Haupt-Zielsetzung ist, dass transparente Regeln aufgestellt werden, die in einem Planverfahren nach demokratischen Regeln entstehen sollen.

Der **Vorsitzende** lässt über den Antrag auf Rederecht für **Frau Hainich** und **Herrn Vogler** abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen
 Ja-Stimmen : 9
 Nein-Stimmen : 0
 Enthaltungen : 0

Herr Vogler äußert sich als überrascht über die Aussagen der Experten. Er möchte wissen, ob die Stadt weiterhin das Ziel verfolgt, das Urbane Gebiet durchzusetzen, obwohl man seiner Meinung nach an den Aussagen von Herrn Dr. Klinge erkennen müsse, dass es eigentlich nicht das richtige Instrument dafür sei.

Er bemängelt, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Lärmpegel von bis zu 63 Dezibel von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig wäre. Zudem ist er der Ansicht, dass sich dadurch eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke ergibt.

Frau Hainich weist darauf hin, dass die „Interessengemeinschaft Urbanes Gebiet“ eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben hat. Damit man sich innerhalb dieser über die Inhalte der heutigen Sitzung verständigen kann, bittet sie um Bereitstellung der PowerPoint-Präsentationen sowie der Niederschrift.

Sie berichtet über ihre bisherigen Berührungspunkte mit der Thematik seit dem Jahr 2018, wobei sie Unstimmigkeiten bei der verbalen Beschreibung, der textlichen Aufführung der Flurstücke und der Karte festgestellt hatte. Hierzu bemängelt sie die Reaktionen der Verwaltung auf ihre Nachfragen und Hinweise sowie die Dauer der Beantwortung ihrer Fragen.

Sie bittet darum, dass 3 – 4 Vertreter der Interessengemeinschaft durch die Stadt direkt am weiteren Verfahren beteiligt werden, um neue Informationen nicht erst aus der Zeitung oder im Ausschuss zu erhalten.

SR Dübner begrüßt die Durchführung des heutigen Expertengesprächs und greift den Vorschlag von Bürgermeister Kirchner auf, dass die Beratung mit dem Gutachterausschuss nachgeholt wird.

Er drückt seinen Dank an Herrn Dr. Klinge für die gute Zusammenarbeit und den Informationsaustausch aus und macht deutlich, dass dieser um Hilfe und Unterstützung gebeten wurde, da es mit dem „Urbanen Gebiet“ noch wenige Erfahrungen gibt und weil dieser Vorentwurf des B-Planes mit 12 Verboten beginnt.

Er sagt, der Vorentwurf macht den Eindruck einer Veränderungssperre mit Ausnahmen und hofft, dass man andere Lösungen oder Kompromisse findet.

Er stellt folgende Fragen:

1. Gibt es deutschlandweit ein anderes Beispiel dafür, dass in unmittelbarer Nähe eines Störfallbetriebes, faktisch auf dessen Grenze, ein Urbanes Gebiet entwickelt worden ist? Wo kann man sich dieses ggf. ansehen?
2. Herr Dr. Klinge sprach von der Mittelwertrechtsprechung mit gesteigerten Duldungspflichten. Er bittet um Erläuterung.

3. Herr Dr. Klinge sagte auch, man sollte mehr Instrumente der Konfliktminderung zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen zur Anwendung bringen. Dazu bittet er um Benennung, wo er momentan Mängel in dem Vorentwurf sieht und wo sich unter Umständen Potenziale zur besseren Bewältigung dieser Konflikte befinden.
4. Es hieß auch, dass alle Nutzungen den gleichen Anspruch auf Entwicklung am Standort haben. Hierzu bittet er in Anbetracht der verschiedenen MU-Gebiete um Erläuterung.
5. Hinsichtlich des Eingriffs in die Eigentumsrechte der Betroffenen fragt er, was unternommen werden könnte und ob es Beispiele oder Rechtsprechung zu der Situation gibt, um unmittelbar an dieser Stelle aktiv zu werden, um die Wertminderungen konkret zu benennen und wie man damit umgeht.

SRin Dr. Hugenroth ist der Ansicht, dass die Firma SKW an diesem Standort bleiben soll. Sie möchte wissen, wer das Schallgutachten und das Umweltgutachten bezahlt hat.

Sie befürwortet die Vorschläge von Herrn Dr. Klinge, wonach auch im Wohngebiet Dinge ermöglicht werden können, denn sie sieht keinen Grund dafür, die Einrichtungen gemäß den Vorschlägen unter Punkt 4 der Anlage 2 auszuschließen.

Bezüglich der Redebeiträge der beiden Bürger merkt sie an, dass sich die Hauptsatzung und die Geschäftsordnung derzeit in Überarbeitung befinden und sie der Ansicht ist, dass es insbesondere für Bauvorhaben eine dezidierte Onlineberatung geben sollte, wo die Expertisen von Interessengemeinschaften oder Bürgerinitiativen konkret einfließen können.

Der Bitte von Herrn Dübner hinsichtlich Gutachterausschuss schließt sie sich an.

SR List führt an, dass sich in dem Gebiet kein Gewerbe und keine Firmen befinden und es sich um ein reines Wohngebiet handelt. Da die Firma SKW ihre Anlagen in das bestehende Wohngebiet verlegt hat, meint er, dass die Anwohner ein gewisses Recht hätten, sich zu schützen.

Er ist der Ansicht, dass eine Wertminderung der vorhandenen Grundstücke vorliegt und bittet um eine ehrliche Meinung.

Außerdem fragt er, ob es möglich ist, dass sich das Urbane Gebiet bis zur Piesteritzer Siedlung oder in andere Bereiche ausdehnt.

SR Kretschmar hält fest, dass eine Neubebauung in der Form, wie zuvor, nicht mehr möglich sein wird. Bezüglich der Wünsche der Anwohner, wie eine Begrünung oder Spielplätze, kann er sich eine Umsetzung in den nächsten 20 Jahren nicht vorstellen.

Zu den Ausführungen von Herrn Dr. Klinge sagt er, dass es in Piesteritz die aus seiner Sicht beste Infrastruktur in der Lutherstadt Wittenberg für alle dort lebenden Menschen gibt.

SR List hatte heute im Zusammenhang mit der Biodieselanlage Kontakt mit einem Vertreter des Landesverwaltungsamtes, welcher ihm mitteilte, dass die Belastungen in einem Urbanen Gebiet im Jahr bis zu 10 % höher sein können, was 36 Tagen entspricht.

Herr Dr. Klinge führt an, dass es grundsätzlich um die Frage geht, ob eine störende Nutzung neben einer schutzwürdigen Nutzung sein darf, wenn diese jahrzehntelang nebeneinander gewachsen ist. Dieses beantwortet er mit „ja“, sofern die Konflikte unter Einsatz aller Instrumente gelöst werden und eine Verbesserung erzielt wird.

Als Annahme stehen im Flächennutzungsplan die typisierten Abstandswerte aus der Kommission für Anlagensicherheit, welche sehr groß sind. Laut dem Gutachten, welches der Planung zugrunde liegt, gibt es in dem Gebiet typisierte Abstände von 500 m und einen Betrieb, der einen typisierten Abstand von 200 m hätte, es aber auf einen angemessenen Abstand von 28 m schafft. Er stellt in Frage, warum die anderen Betriebe nicht auch einen angemessenen Abstand angeben, sodass die Darstellung im FNP völlig anders wäre und man nicht in Erwägung ziehen müsste, das

schutzwürdige Gebiet so umzustrukturieren, wie es geplant ist. Er ist der Ansicht, dass das Gebiet als Wohngebiet festgesetzt werden sollte, wenn die Bewohner es als solches betrachten. Darin sollten weiterhin alle Nutzungen zulässig sein und nur bei Veränderungen oder Neubau müsste man auf einen theoretischen Störfall achten (z. B. Einbau luftdichter Fenster, regelmäßige Schulung der KITAS für den Störfall). Als Beispiel führt er an, dass in Hannover neben einem Störfallbetrieb mit 30 – 40 m Abstand eine KITA geplant wird und die Hafencity in Hamburg, welche ein Wohngebiet ist und sich unmittelbar neben großen Störfallbetrieben befindet.

Instrumente zur Konfliktminderung, welche eingesetzt werden können, sind bauliche und sonstige Maßnahmen. Er meint, dass bisher nicht daran gedacht wurde, so etwas zu machen. Mittels Einsatz einer Fremdkörperfestsetzung kann man einer Nutzung, die zukünftig nicht mehr gewünscht ist, über den Bestandsschutz Entwicklungsmöglichkeiten am Standort geben, wenn der Eigentümer bereit ist, mehr als den Stand der Technik zu erbringen. All dies wäre möglich in dem Gebiet. Er merkt an, dass auch die dynamischen Betriebe ein Gegenstand der Betrachtung sein müssen, da sich diese stärker entwickeln wollen, als das Wohngebiet. Die Betriebe können mit jeder Investition einen Schritt weiter in Richtung des aktuellen Standes der Technik gehen, sodass das Gefahrenpotenzial reduziert wird. Diese sollten langfristig darlegen, in welche Richtung sie sich entwickeln wollen, sodass dafür das Baurecht geschaffen werden kann. Er sagt, beispielsweise könnten die großen Parkflächen für gewerbliche und industrielle Zwecke genutzt werden und in die Flächen dazwischen ein Parkhaus gebaut werden, um einen Schall- und Immissionsschutz herzustellen.

Zum Begriff der Mittelwertrechtsprechung führt er an, dass es in solchen Gemengelagen Lärmprobleme gibt. Der Mittelwert zwischen dem Lärm, der von einem Gewerbegebiet und von einem Wohngebiet ausgehen darf, ist ungefähr der Wert eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes. Die Mittelwerte gelten als Maßstab, an dem man sich zu orientieren hat.

Er erklärt, dass die heutige Wohnnutzung, welche unmittelbar an den Störfallbetrieb grenzt, auf den Bestandsschutz festgeschrieben ist und nicht weiterentwickelt werden kann. Nach den Festsetzungen des Urbanen Gebietes kann dort nur noch ausnahmsweise ein Nahversorger etabliert werden oder Handwerk und Gewerbe. Faktisch ist dies aus seiner Sicht ein Gewerbegebiet. Dies stellt für ihn einen Entwicklungsstopp dar. Lediglich Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sind noch zulässig. Eine gesicherte Grundlage für Investitionen am Standort in diesem Bereich gibt es nicht, wobei dies nicht erforderlich wäre. Er meint, der Störfallbetrieb ist auf dem aktuellen Stand der Technik und könnte sich noch weiterentwickeln. Zudem seien die großen Abstände nicht erforderlich. Wenn der Störfallbetrieb durch Gutachten nachweist, dass er keine 500 m Abstand benötigt, gäbe es viel bessere Lösungen.

Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstadt geht auf die Fragen von Herrn Vogler ein. Die Probleme in dem Gebiet werden nicht durch die Tagwerte verursacht, diese werden eingehalten und liegen unter 60 dB (A). Er erklärt, dass die Eignung des Urbanen Gebiets darin liegt, dass es eine breitgefächerte Nutzung erlaubt und dass es dazu bestimmt ist, in solchen Gemengelagen eingesetzt zu werden. In diesen Gemengelagen befindet man sich im Bereich der sogenannten Mittelwertrechtsprechung, wie Herr Dr. Klinge bereits erläutert hat, wozu er aber ergänzt, dass es sich dabei um eine Faustformel handelt. Es gibt die Zulässigkeit von 40 dB (A) in Wohngebieten und von 45 dB (A) in Mischgebieten. Das Bundesverwaltungsgericht sagt, wenn sich solche Wohn- oder Mischgebiete in der Nähe von Gewerbegebieten befinden, gibt es Zuschläge zu den 40 oder 45 dB (A), die geduldet werden müssen. Bei Mischgebieten beträgt dieser Zuschlag 3 dB (A), wobei es sich dabei nur um einen Hinweis dazu handelt, was durch die Abwägung erreicht werden kann. Er sagt, wenn man sich mit dem Schienenlärm befasst, kommt man mit den Mittelwerten nicht hin, sondern es müssen individuelle Lösungen durch den Bebauungsplan gefunden werden. In Bezug auf den Schienenlärm ist man nicht dem Vorschlag des Lärmgutachters gefolgt, wonach das Wohnen nicht zulässig sein würde, sondern hat für diese Bereiche sehr wirksame Schallschutzmaßnahmen angeordnet, welche bei einem Neubau notwendig wären. Dabei sollte geprüft werden, ob man Neubauten mit entsprechenden Förderprogrammen unterstützen könnte.

Er stellt klar, dass es sich nicht um abschließende Festlegungen handelt. Momentan soll eine sinnvolle Anpassung der Möglichkeiten eines Urbanen Gebietes auf die vorhandenen Gegebenheiten erfolgen. Beispielsweise wurden nicht ohne Weiteres die Kindertagesstätten und Seniorenbetreuungseinrichtungen ausgeschlossen, sondern da man wusste, dass es diese Einrichtungen bereits in der Nähe gibt. Das Gebiet ist seiner Ansicht nach gut versorgt, es soll nur nichts hinzukommen.

Herr Dr.-Ing. Kleinschmidt greift die Aussagen seines Vorredners auf und ergänzt, dass das Störfallregime in Bezug auf die KITAS detailliert mit dem Landkreis abgesprochen wurde, sodass alle bekannten Sicherheitsmaßnahmen geschult wurden.

Zum Thema Lärm erläutert er, dass SKW sowie die anderen Firmen des Agro-Chemie Parks bereits seit 20 Jahren gemäß einer Vereinbarung bei jeder Erweiterung darauf achten, dass die Lärmwerte in der Nachbarschaft nicht erhöht werden. Diesbezüglich finden jedes Jahr Gespräche mit dem Landesverwaltungsamt über längerfristig geplante Maßnahmen statt. Das Urbane Gebiet ist nicht dafür gedacht, Entwicklungsmöglichkeiten für die Firmen des Agro-Chemie Parks zu schaffen, sondern um Klarheit über die Regeln zu erwirken.

Er macht deutlich, dass die Geruchsimmissionsrichtlinie für Mischgebiete und Wohngebiete 10 % der Jahresstunden als zulässiges Maximum vorsieht. Durch das Urbane Gebiet kann keine Erhöhung von Gerüchen entstehen. Dies ist gesetzlich abgesichert und wird durch die Auflagen der jeweiligen Genehmigungsbescheide gewährleistet.

SR Dübner führt an, dass das Lärmgutachten und das Störfallgutachten von Januar 2019 sind. Er nimmt an, dass die Beschlussfassung zum B-Plan nicht vor 2022 stattfinden wird. In den Unterlagen ist an vielen Stellen die Rede von unzureichender Datenlage und pauschalen Größen. Er fragt, was dafür getan wird, dass diese ungenügende Datenlage in dem weiteren Prozess qualifiziert wird.

Außerdem fragt er in Anbetracht einer geplanten Kapazitätserweiterung von SKW, ob man darauf eingestellt ist und die Planungsgrößen mit berücksichtigt werden, sodass diese in die aktuellen Gutachten einfließen.

Bürgermeister Kirchner bezieht sich auf die Aussagen von Herrn Dr. Klinge, wonach die Stadt die Dinge „größer fassen und weiter blicken“ sollte und sagt, dass dies in der Vergangenheit getan wurde. Er verweist ausdrücklich auf die Diskussion im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK), wo auch diese Themen besprochen sowie beschlossen wurden. Im STEK und im FNP gibt es eine entsprechende Anlage, welche die Grenzen zeigt, die sich nicht nur auf das Gebiet des B-Plans W17 beziehen, sondern größer gefasst sind. Man betrachtet es als Auftrag, wenn es politisch beschlossen wurde, dass man sich über das Umfeld weitere Gedanken macht. Zudem macht er darauf aufmerksam, dass in der Vergangenheit sehr viele Investitionen in Piesteritz getätigt wurden und dass man sich in den letzten 30 Jahren im Sinne der Konfliktbewältigung sehr bemüht hat.

Zu der Frage nach den Finanzierungen von Frau Dr. Hugenroth sagt er, dass es einen Beschluss zu einem Vertrag gibt, den die Stadt mit SKW abgeschlossen hat und worin die Modalitäten zur Kostenbeteiligung klar geregelt sind.

Hinsichtlich des bestehenden Mischgebietes sagt er, dass nicht außer Acht gelassen werden sollte, dass viele Einzelfallentscheidungen auf der Grundlage der Festsetzungen des FNP bzw. im Einzelfallverfahren mit den anderen Behörden getroffen wurden. Dies soll mit der Kontinuität der Planung fortgeführt werden.

Er versichert, dass die Hinweise und Anregungen der Interessengemeinschaft ernst genommen werden. Die Fragen wurden beantwortet und die Stellungnahme wird in die Abwägung aufgenommen. Er bietet Frau Hainich einen Termin an, um sich nochmals zu verständigen.

Als nächsten Schritt benennt er die Abwägung. Zu der Frage von Herrn Vogler, ob man bei der Variante des Urbanen Gebiets bleiben wird, erläutert er, dass es Beschlüsse gibt, bei deren Umsetzung es das Ziel ist, das Urbane Gebiet unter Beachtung der gegebenen Hinweise weiter zu verfolgen und zu qualifizieren. In nächster Zeit wird ein Abwägungsvorschlag vorbereitet, der Entwurf bearbeitet und in die Gremien eingebracht. Danach erfolgt die Offenlage mit den bisher beauftragten Gutachten und Expertisen.

**TOP 6 Anfragen zu Informationsvorlagen, allgemeine Anfragen und Anregungen sowie
Mitteilungen der Verwaltung**

Es liegen keine Anfragen, Anregungen oder Mitteilungen vor.

Der **Vorsitzende** schließt die Sitzung um 18:48 Uhr.