

Nr.: BV-170/2021

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 30.09.2021

Fachbereich Öffentliches
Bauen
Damm, Thomas
Tel.: 421-91410
Aktz.:
Bezug: BV-012/2016
BV-036/2018

Beschlussvorlage

Nummer BV-170/2021

Betreff :

2. Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortschaftsrat Apollensdorf	11.10.2021	öffentlich anzuhören
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft	11.10.2021	öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt die 2. Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Bauleitplan W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“ (Anlage) und beauftragt den Oberbürgermeister, den Änderungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein**Begründung :**I. Einleitungstext - Aktuelle Beschlusslage

Mit Beschluss vom 24. Februar 2016 hat der Stadtrat den Bebauungsplan W15 „Gewerbegebiet – Gewächshausanlage 1.-3. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen (Beschluss.-Nr. I/218-19-16). Zur Umsetzung dieses B-Plans, insbesondere der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wurde mit dem Investor Wittenberg Gemüse GmbH ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Beschluss des Bauausschusses vom 15. Februar 2016, Beschluss-Nr. IV-7-18-16).

Aufgrund der Nichtdurchführbarkeit einzelner Maßnahmen wurde zu diesem Vertrag ein 1. Änderungsvertrag abgeschlossen (Beschluss des Bauausschusses vom 20. Juni 2018, Beschluss-Nr. IV/21-44-18).

Mit weiterem Fortschritt der Planung und Umsetzung des Vorhabens stellte der Vorhabenträger fest, dass einige der im Bebauungsplan festgesetzten und in dem darauf aufbauenden Städtebaulichen Vertrag festgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht in der ursprünglich geplanten Form umgesetzt werden können. Hierfür gab es verschiedene Ursachen, wie z.B.

- Probleme bei der Verfügbarkeit der Grundstücke
- von den ursprünglichen Annahmen abweichende Standortbedingungen,
- Abstände zu Leitungen u.Ä.
- Änderungen bei der Umsetzung des Vorhabens (z.B. neues Entwässerungskonzept).

Durch den Vorhabenträger wurden daher Maßnahmen (meist in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landkreises) in geänderter Form umgesetzt, verlagert oder einzelne Maßnahmen durch andere ersetzt. Diese geänderten Ausführungen entsprechen nicht dem aktuellen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.

Zweck des Städtebaulichen Vertrages ist die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Um nachvollziehen zu können, ob diese Zielstellung des Gesamtausgleichs erreicht wird und einen Nachweis zum aktuellen Erfüllungsstand des Vertrages zu bekommen, wurde der Vorhabenträger aufgefordert, eine Zwischenbilanzierung vorzulegen, aus der hervorgeht, wie der Stand der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist, an welchen Stellen und in welchem Umfang er von den Vorgaben abgewichen ist und welche Auswirkungen diese Änderungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung haben.

Durch das von ihm beauftragte Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt wurde daraufhin eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt und maßnahmebezogen bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch mit den geänderten Maßnahmen der Gesamtausgleich für den Bebauungsplan erreicht wird.

Auf der Grundlage der sehr umfangreichen Evaluierung des Büros für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt vom 02. Juli 2021 und dem vom Vorhabenträger am 03. August 2021 gestellten Antrag auf Vertragsänderung sollen nunmehr die vertraglichen Regelungen an die veränderten Gegebenheiten angepasst werden.

Neben den vom Vorhabenträger veranlassten Änderungen ergab sich auch Anpassungsbedarf

durch die Überplanung von Ausgleichsflächen durch den Bebauungsplan N14 „Sondergebiet für sportliche und kirchliche Zwecke“ (Konfi-Camp).

Die abschließende Entscheidung über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB obliegt gemäß § 6 Abs. 5 Nr. 2 der Hauptsatzung dem Bauausschuss.

II. Beschlussgegenstand

Gegenstand des 2. Änderungsvertrages sind im Wesentlichen die durch den Vorhabenträger vorgenommenen Maßnahmeänderungen wie sie sich aus dem Antrag des Vorhabenträgers in Verbindung mit den umfangreichen Evaluierungsunterlagen ergeben.

Darüber hinaus erfolgt auch die vertragliche Umsetzung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum N14 abgestimmten und beschlossenen Maßnahmeänderungen für die Flächen nördlich der Maxim-Gorki-Straße. Der Garagenabriss und die Entsiegelung der Flächen, die Begrünung und die ersten Pflegemaßnahmen wurden umgesetzt und die Maßnahmen damit größtenteils erfüllt. Die ursprünglich vorgesehene Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche wurde mit der Überplanung hinfällig. Die Maßnahme wurde aufgegeben und mit Beschluss über den B-Plan N14, 1. Änderung aus der Bindung an den B-Plan W14/W15 entlassen.

Zielstellung des komplexen Ausgleichskonzeptes ist die vollständige Kompensation der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Evaluierung hat ergeben, dass nach Umsetzung der Maßnahmen mit den vorgenommenen Änderungen der erforderliche Kompensationsumfang vollständig abgegolten werden kann und sich rechnerisch weiterhin ein Überschuss ergibt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat am 27. August 2021 erklärt, dass nach Prüfung der vorgelegten Evaluierungsunterlagen aus fachlicher Sicht keine Einwände gegen die Änderungen bestehen.

Der Bericht zur Untersuchung/Evaluierung zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat einen Umfang von knapp 700 Seiten und enthält sensible Daten die dem Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der Wittenberg Gemüse GmbH unterliegen. Der Bericht kann deshalb bei Bedarf nach Terminabsprache im Fachbereich Öffentliches Bauen eingesehen werden.

III. Anlage

2. Änderungsvertrag zum Städtebaulichen Vertrag W15