

Nr.: BV-231/2021

(1. Änderung)

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 14.12.2021

Fachbereich
Stadtentwicklung
Scheffel, Susann
Tel.: 421-91313
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer BV-231/2021

Betreff :

Bebauungsplan N4 Teucheler Kaserne, Teilplan D/2. Entwurf

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft	13.12.2021	öffentlich vorberatend
Stadtrat	22.12.2021	öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Änderung des Plangebietes gemäß Anlage 1 zeichnerische Gebietsabgrenzung und Anlage 2 verbale Gebietsbeschreibung.
2. Der Stadtrat nimmt die Begründung zum 2. Entwurf des Bauleitplanes Bebauungsplan N4 Teucheler Kaserne, Teilplan D (Anlage 3) zur Kenntnis.
3. Der Stadtrat billigt den 2. Entwurf (Anlage 4) bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen.
4. Der Stadtrat bestimmt den 2. Entwurf des Bauleitplanes Bebauungsplan N4 Teucheler Kaserne, Teilplan D einschließlich Begründung zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB *i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB* und zur Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB *i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB* sowie der Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Die Folgekosten der Straßenunterhaltung werden zum Satzungsbeschluss ermittelt.

Begründung :

I. Einleitungstext - Aktuelle Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss B-Plan N4 Teucheler Kaserne vom 20.12.1999, Beschluss-Nr. IV/8-8-99
- 1. Änderung zum Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2011, Beschluss-Nr. IV/21-25-11
- Frühzeitige Beteiligung vom 29.07.2019 bis 17.08.2019
- Entwurfsbeschluss vom 27.05.2020, Beschluss-Nr. I/108-9-20
- Erneute Auslegung des geänderten Entwurfs vom 27.05.2020

Sachstand:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auf die Erweiterung des Wohngebietes „Teucheler Kaserne“ ausgerichtet, das bisher auf Grundlage mehrerer Teilpläne des B-Planes N4 Teucheler Kaserne errichtet wurde. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in unterschiedlichen Wohnformen. Das Angebot ist sowohl dem seniorengerechten Wohnungsbau als auch dem Wohneigentum zugänglich. Art und Maß der baulichen Nutzung tragen diesem Ziel Rechnung. Der Standort ist durch seine Lage städtebaulich gut integriert und begrenzt zukünftig den Bereich Teuchel nach Süden. Er bietet darüber hinaus den Vorzug einer guten Anbindung an den ÖPNV sowie Versorgungseinrichtungen.

Der Schwerpunkt Wohnen ist Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

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 § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Das Verfahren nach § 13 b wurde 2017 in das BauGB aufgenommen, befristet bis zum Jahresablauf 2021. Das Verfahren des Bebauungsplanes wurde bisher nach dieser Vorschrift geführt, jedoch nicht beendet. In der Änderung des BauGB 2021 ist das Verfahren nach § 13 b BauGB erneut enthalten, wieder befristet, bis zum Jahresablauf 2024.

Die Kosten der Planung trägt der Grundstückseigentümer, der auch vertraglich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gebunden wird.

Gegenüber dem geänderten Entwurf enthält der vorliegende 2. Entwurf eine Änderung der Plangebietsabgrenzung, die einen erneuten Beschluss bedingt. Darüber hinaus wurden Anpassungen der Erschließung im mittleren und nördlichen Bereich vorgenommen.

II. Beschlussgegenstand

Zu 1:

Das Plangebiet wurde den aktuellen Anforderungen angepasst. Die Verkehrsflächen des Traminerweges wurden herausgenommen. Die Planung des Traminerweges als öffentliche Verkehrsflächen wird in einem separaten Verfahren geführt.

Zu 2:

In der Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans N4 Teucheler Kaserne, Teilplan D sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt.

Die mit der Planaufstellung umzusetzenden Ziele basieren auf den ursprünglichen Zielen des Aufstellungsbeschlusses vom 20.12.1999.

Sie umfassen:

- Entwicklung eines Stadtquartiers für den Einfamilienhausbau mit den Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Sport unter Berücksichtigung der notwendigen äußeren und inneren Erschließung,
- Berücksichtigung des Trassenkorridors zur Verlängerung der Annendorfer Straße vom Teucheler Weg bis zur Weinbergstraße.

Der Zweck der Planung besteht in der planungsrechtlichen Absicherung dieser Ziele auf den bestehenden rechtlichen Grundlagen.

Die Auswirkungen der Planung werden differenziert nach:

- städtebaulichen Auswirkungen (Auswirkung auf die Stadtstruktur, verkehrliche und soziale Infrastruktur),
- Auswirkungen auf die Umwelt (naturschutzrechtliche Auswirkungen, Artenschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz),
- planungsrechtlichen Auswirkungen (zeichnerische und textliche Festsetzungen, die eine geordnete Entwicklung des neuen Quartiers bewirken),
- planungsschadensrechtlichen Auswirkungen und
- haushalterischen Auswirkungen (privater Kostenträger).

Die Begründung des geänderten Entwurfs wurde für den 2. Entwurf um die gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Festsetzungen auf die klimatischen Verhältnisse ergänzt. Weiterhin wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Die Begründung ist dem Bebauungsplanentwurf beizufügen.

Zu 3:

Mit dem Bebauungsplan N4 Teucheler Kaserne, Teilplan D sollen zur Entwicklung des Wohnbestandes Bauflächen als Reine und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Für die Umsetzung der Wohnbebauung besteht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Die zu entwickelnden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 als Wohnbauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach eingehalten.

Zu 4:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein.

Da es sich um einen geänderten Entwurf des Bauleitplanes handelt, erfolgt die erneute Auslegung i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Dem kommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB zufolge sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

III. Anlagen

Anlage 1 - zeichnerische Gebietsabgrenzung

Anlage 2 - verbale Gebietsbeschreibung

Anlage 3 - Begründung Stand 04.11.2021

Anlage 4 - 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.11.2021