

LUTHERSTADT
WITTENBERG



Herzlich Willkommen

zur 24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022



24. Sitzung des Bauausschusses am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 1

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



24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 2

Entscheidung über Änderungsanträge
zur Tagesordnung und Feststellung der
Tagesordnung



24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 3

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher
Sitzung gefassten Beschlüsse der
vorangegangenen Sitzung



24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 4

Entscheidung über Einwendungen zu den
Niederschriften und Abstimmung über die
Niederschriften des öffentlichen Teils
folgender Sitzungen:

- 22. Sitzung vom 13.12.2021
- 23. Sitzung vom 17.01.2022



24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 5

Informationen zu Planungsständen der
Ortsumfahrung B 187n, B 2n und L 126n



24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 6

Einwohnerfragestunde



24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 7

Vorlage: BV-012/202

Bebauungsplan W17

Urbanes Gebiet Piesteritz/

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

1. Sachdarstellung

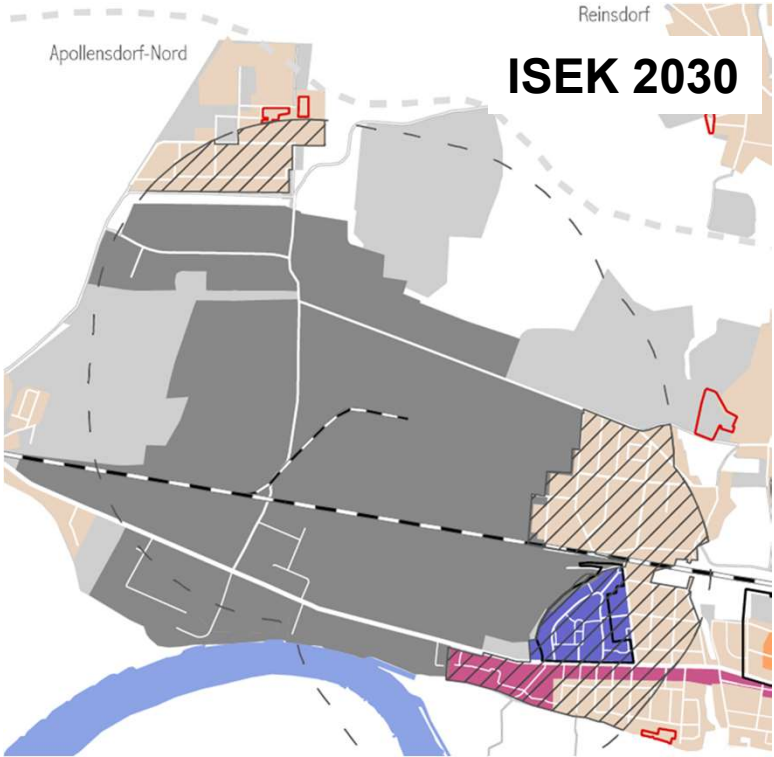
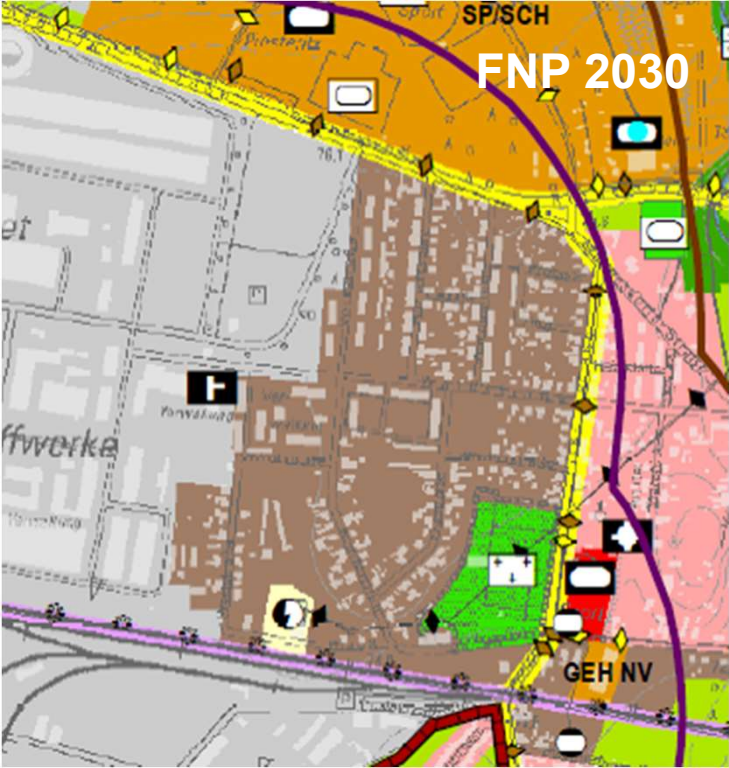
Top 7 – BV-012/2022



1. Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand und für Industrie – gegenseitige Rücksichtnahme
2. Aktiver Bestandsschutz, jedoch kein neues Wohnen (Störfallgründe)
3. weg vom Einzelfall – hin zu klaren und transparenten Regelungen
4. Lärmthematik erstmals umfassend ermittelt und über Gutachten erneuert - Vorsorge
5. Transparentes Verfahren
6. Keine einseitige Betrachtung - Industrie bereits seit Jahren u.a. bei Genehmigungsverfahren in der Pflicht, Überwachung durch LVWA

1. Sachdarstellung

Top 7 – BV-012/2022



1. Sachdarstellung

Top 7 – BV-012/2022

- **Aufstellungsbeschluss am 28.02.2018**
- **Scoping am 15.10.2019**
- **Grundlagenermittlung**
- **Vorentwurfsbeschluss am 10.03.2021**
- **Frühzeitige Beteiligung**
 - **Träger öffentlicher Belange 08.04.-10.05.2021**
 - **Öffentlichkeit 12.04.-14.05.2021**
- **Expertengespräch am 01.06.2021**
- **Entwurfsbeschluss am 29.09.2021**
- **Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.11. – 03.12.2021**
- **Abwägung**

Abwägungstabelle TÖB vom 04.02.2022 (Zusammenfassung)

- Redaktionelle Änderung der Planzeichnung (Hinweise zu Verfahrensvermerke, Quellenangabe, Altlastenverdachtsfläche)
- Keine Änderung der textlichen Festsetzungen
- Änderungen und Ergänzungen in Begründung (nachgewiesener Löschwassergrundschatz, Grundwasser, Altlastenverdachtsfläche „Umspannwerk“, Ergebnisse der Eigenüberwachung SKW)
- Handlungsbedarf (weitere Schritte zum Bahnlärm ergreifen, Lärmsanierung Gewerbe und Bahn)
- Erläuterung zur Zurückweisung, die passiven Lärmschutzmaßnahmen gingen einseitig zu Lasten der Bewohner, Entschärfung der Konfliktlage durch Planung

→ seitens aller TÖB besteht vom Grundsatz her Zustimmung

Abwägungstabelle Öffentlichkeit vom 04.02.2022 (Zusammenfassung)

- Redaktionelle Änderung der Planzeichnung (Anpassung Geltungsbereich, Hinweise zu Verfahrensvermerke, Altlastenverdachtsfläche)
- Änderung der textlichen Festsetzungen (Einzelfälle GF)
- Änderungen und Ergänzungen in Begründung (sektoraler Bebauungsplan, Auflistung der Grundstücke, Altlastenverdachtsfläche „Umspannwerk“, Ermittlung des Bebauungsbestandes)
- Redaktionelle Änderungen der Begründung
- Zurückweisung (Einbeziehung SKW in Geltungsbereich, Einseitige und ungerechte Planung, Wertminderung bezogen auf die Beschränkung des Baurechts, fehlende Risikoeinschätzung und Rücksichtnahme etc.)

→ Hauptthemen: Wahl des Planverfahrens (§ 9 Abs. 2c BauGB), Wertverlust, Lärmthematik, Berechnungsgrundlage, einseitige Belastung

Wahl des Planverfahrens

- Komplexe Betrachtung (u.a. Lärm und Störfall) der Gemengelage statt sektoraler störfallbedingter Planung gem. § 9 Abs. 2c BauGB
- Ermittlung der Lärm- und Störfallsituation ermöglicht transparente Konfliktlösung und Genehmigungssituation für Bauvorhaben, erspart unnötige Antragskosten

Wertverlust:

- keine Änderung des Genehmigungstatbestandes, der B-Plan hält die Werte der Grundstücke über den Bestandsschutz fest und sichert diese
- Bestandsentwicklung Wohnen ist durch Festsetzungen aufgezeichnet und möglich, nicht störende gewerbl. Entwicklung ist sogar gewünscht!
- Wertminderung ausgeschlossen (keine Beschränkung des bestehenden Baurechts)



Lärmsituation

- Situation zum Bahnlärm seit Jahren bekannt
- Nebeneffekt der Planung: die Belastung ist jetzt erstmalig gutachterlich festgestellt, Prognose ist für 2030!
- Grundlage weiterer Verhandlungen Bahn (Lärmsanierung, nächtl. Einschränkung)
- Gesprächsgrundlage für Agro-Chemie Park und Bewohner

Weg von Einzelfallentscheidung hin zu klaren Regelungen für Bauen im Bestand

- Grundlage für Bauberatung (Erläuterung flurstücksbez. Festsetzungen)
- Frühzeitige Aufklärung der Grundstückseigentümer/ Bauherren möglich
- Einseitigkeit der Planung besteht nicht, Industrie bereits über Genehmigungsverfahren/ Überwachung zu Maßnahmen verpflichtet

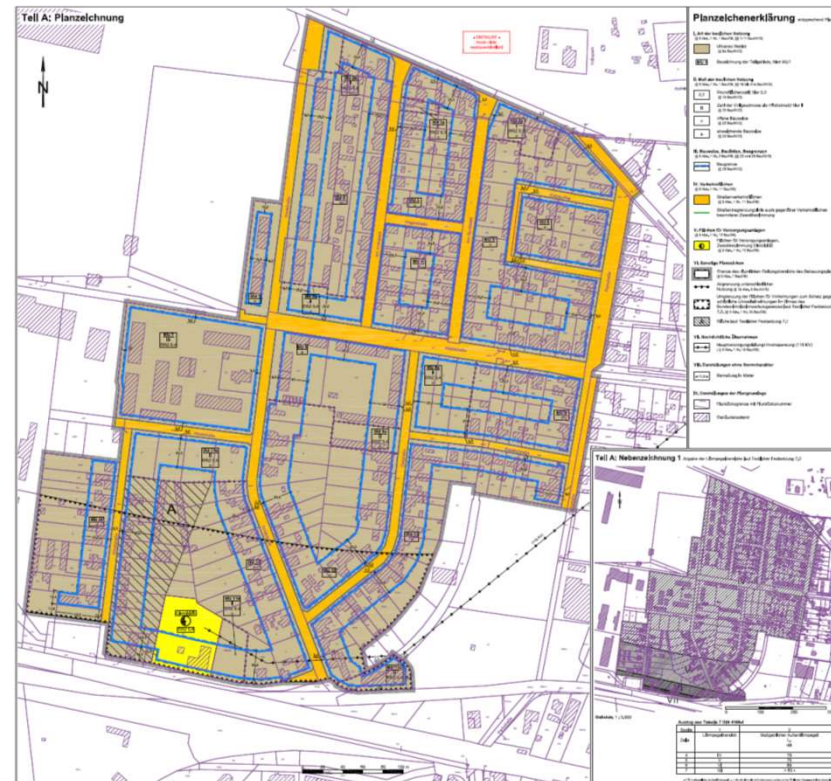


1. Sachdarstellung

Top 7 – BV-012/2022

Planzeichnung einschl.
textlicher Festsetzungen (Anlage 3)

- Zulässige Art der baulichen Nutzung
- Zulässiges Maß der baul. Nutzung
- Ausnahmsweise zulässige bauliche Nutzung
- Flurstücksbezogene Festsetzungen der zulässigen Grundfläche und zul. Anzahl der Vollgeschosse



Dem Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 und 2.
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz (Anlage 3) – bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen – einschließlich Begründung (Anlage 4 und 5) als Satzung.

LUTHERSTADT
WITTENBERG

24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 8

Vorlage: BV-010/2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

NV 4 - Großflächiger Einzelhandel zur
Nahversorgung

An der Christuskirche/Entwurfsbeschluss



Ausgangssituation

- Aufstellungsbeschluss I / 223- 18-21 vom 26.05.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.06.2021 – 22.07.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 18.06.2021 – 26.07.2021

1. Sachdarstellung

Top 8 – BV-010/2022



Stadtentwicklung
18.03.2022

- Antragsteller: Netto Marken-Discount AG & Co. KG
- Umbau und Erweiterung des bestehenden Marktes mit Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.035 m² + 60 m² Backshop/Café
- Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung

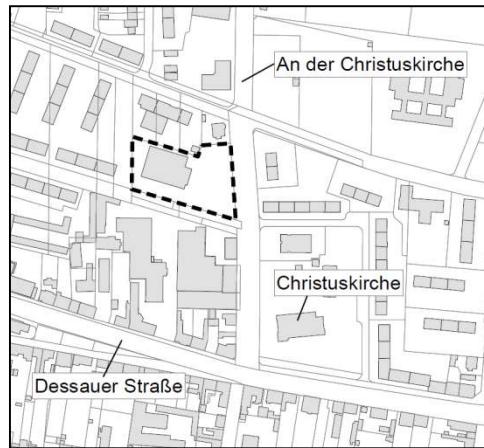
Seite 20



LUTHERSTADT
WITTENBERG

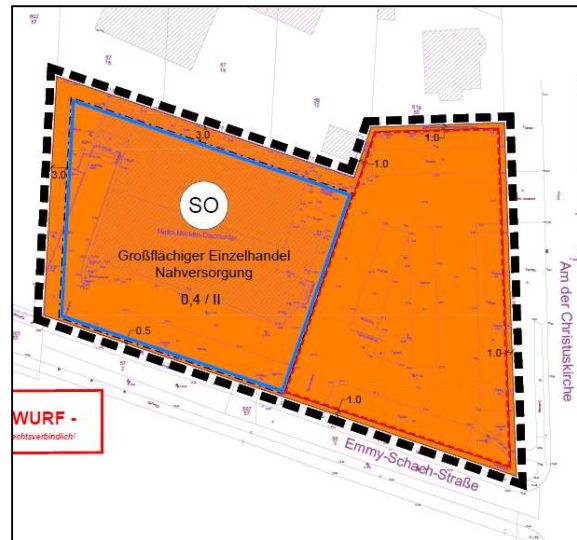
1. Sachdarstellung

Top 8 – BV-010/2022



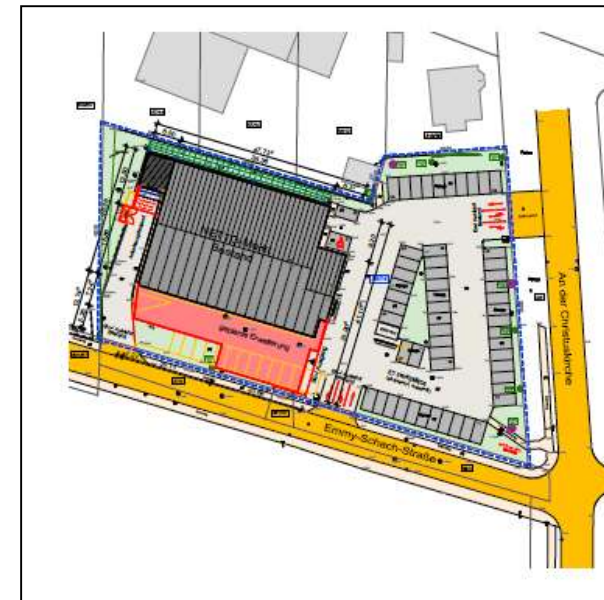
Plangebietsabgrenzung

Stadtentwicklung
18.03.2022



Planzeichnung (Entwurf)

Seite 21



Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Beschlussvorschlag

Top 8 – BV-010/2022

Dem Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Entwurf des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 4 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung An der Christuskirche“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Anlage 1) einschließlich Begründung (Anlage 2).
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg bestimmt den Entwurf des Bauleitplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 4 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung An der Christuskirche“ einschließlich Begründung zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Unterrichtung der von der Planung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.





24. Sitzung des Bauausschusses
am 14.03.2022

Tagesordnungspunkt 9

Anfragen zu Informationsvorlagen,
allgemeine Anfragen und Anregungen
sowie Mitteilungen der Verwaltung