

Niederschrift
-öffentlicher Teil-

über die 24. Sitzung des Bauausschusses am Montag, dem 14.03.2022, von 17:00 Uhr bis 19:27 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
Dr. Johannes Ehrig, med.	stimmberechtigtes Mitglied
Dr. Reinhild Hugenroth	stimmberechtigtes Mitglied
Stefan Kretschmar	stimmberechtigtes Mitglied
Heiner Friedrich List	stimmberechtigtes Mitglied geht 19:30 Uhr (TOP 12) kommt 19:32 Uhr (TOP 13)
Volker Scheurell	stimmberechtigtes Mitglied
Ronny Zegarek	stimmberechtigtes Mitglied kommt 17:06 Uhr (TOP 5) geht 17:22 Uhr (TOP 7) kommt 17:27 Uhr (TOP 7) geht 19:09 Uhr (TOP 8) kommt 19:14 (TOP 9)
Prof. Dr. Helmut Zühlke	stellvertretender Ausschussvorsitzender

Verwaltung

Jochen Kirchner	Bürgermeister
Janine Stiller	Fachbereich Stadtentwicklung

Gäste

Herr Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt	Plan und Recht GmbH geht nach TOP 7
Herr Dr.-Ing. Volker Kleinschmidt	PRO TERRA TEAM GmbH geht nach TOP 7

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

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. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der vorangegangenen Sitzung
 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
 5. Informationen zu Planungsständen der Ortsumfahrungen B 187n, B 2n und L 126n
 6. Einwohnerfragestunde (Beginn: 17:10 Uhr)
 7. Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz/Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV-012/2022
 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 4 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung
An der Christuskirche/Entwurfsbeschluss
Vorlage: BV-010/2022
 9. 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 8 anwesenden Mitgliedern fest.

TOP 2 Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Die vorliegende Tagesordnung wird **einvernehmlich** bestätigt.

TOP 3 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der vorangegangenen Sitzung

Der **Vorsitzende** verliest den in der 23. Sitzung vom 17.01.2022 gefassten Beschluss.

TOP 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

Der **Vorsitzende** lässt über die vorliegende Niederschrift der 22. Sitzung vom 13.12.2021 abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen

Ja-Stimmen : 8

Nein-Stimmen : 0

Enthaltungen : 0

Der **Vorsitzende** lässt über die vorliegende Niederschrift der 23. Sitzung vom 17.01.2022 abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen

Ja-Stimmen : 8

Nein-Stimmen : 0

Enthaltungen : 0

TOP 5 Informationen zu Planungsständen der Ortsumfahrungen B 187n, B 2n und L 126n

Bürgermeister Kirchner informiert über den aktuellen Stand zu den Planungsständen der Ortsumfahrungen:

B 2n

Der Termin für den Planfeststellungsbeschluss verzögert sich erneut aufgrund privater Einwendungen. Das Landesverwaltungsamt hat die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) dazu aufgefordert, eine umfangreiche Stellungnahme abzugeben und ist gehalten, diese rechtssicher im weiteren Verfahren bis zum Planfeststellungsbeschluss zu erarbeiten. Man wird die LSBB nochmal mit Bitte um möglichst zügige Bearbeitung dieser Sachverhalte kontaktieren und erneut Unterstützung anbieten.

B 187n – Nordumfahrung

Ende des Jahres 2022 soll die Entwurfsplanung vorgelegt werden. Die Verzögerungen ergaben sich vor allem im Zusammenhang mit den Eingriffen im Grützmühlmoor und an dem Verbindungsknoten der neuen Nordumfahrung mit der B 2, wo noch weitere Untersuchungen seitens der LSBB notwendig sind.

Hierbei merkt er an, dass man sich im Nachgang der vorherigen Bauausschuss-Sitzung noch einmal in Reflektion der Rahmenvereinbarung an die LSBB gewandt hat, welche 2014

beschlossen wurde. Darin wurden die entsprechenden Planungsschritte festgehalten. Es wurde angeboten, die Vereinbarung noch einmal zu prüfen, auch vor dem Hintergrund, ob alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind und wo noch Handlungsbedarf für die beteiligten Vertragspartner besteht, um dem ursprünglichen Ansinnen Rechnung zu tragen. Über das Ergebnis wird informiert.

B 187n – Jessen-Mühlanger

Die Antragskonferenz zum Abstecken des Untersuchungsraumes ist für das erste Halbjahr 2022 vorgesehen. Er erinnert daran, dass der Vorschlag für eine ortsferne Variante Ende letzten Jahres an die LSBB übermittelt wurde.

L 126n

Die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens bzw. die Übergabe der Planunterlagen an das Landesverwaltungsamt durch die LSBB ist erfolgt. Daraufhin hat man sich an das Landesverwaltungsamt gewandt, mit dem Ziel, das Verfahren möglichst zu beschleunigen. Die Antwort war nicht zufriedenstellend, da mitgeteilt wurde, dass es zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Problematik im Zusammenhang mit den Lerchen noch Zeit benötigt wird, um entsprechende Flächen nachzuweisen. Außerdem seien die bisher übergebenen Antragsunterlagen noch nicht vollständig. Hierzu wird nochmals Kontakt mit der LSBB aufgenommen.

SR Dübner greift das Thema Nordumfahrung auf. Herr Grafe hat offeriert, dass Regelungen verkehrstechnischer Art bezüglich der Brücke in Apollensdorf in die Verantwortung der Lutherstadt Wittenberg fallen und die LSBB ggf. bereit wäre, zu helfen und Ideen einzubringen. Er fragt, ob es der Stadtverwaltung bekannt war, dass sie die Kompetenz für diese Brücke und die Anbindung auf die B 187 hat bzw. haben wird. Außerdem möchte er wissen, was bisher unternommen wurde, um dieser Aufforderung nachzukommen.

Weiterhin führt er an, dass es im Zusammenhang mit der B 2n - Ostumfahrung Hindernisse aufgrund des Einspruches eines Grundstückseigentümers aus dem Jahr 2021 gegeben hat und dass das Landesverwaltungsamt diesbezüglich einen Ortstermin eingefordert hätte. Er möchte wissen, ob dieser Termin stattgefunden hat und welches Ergebnis vorliegt.

Er fragt außerdem nach dem Termin für die Antragskonferenz zur Umfahrung Jessen-Mühlanger.

Des Weiteren möchte er hinsichtlich der L 126 wissen, ob es ein Ergebnis bei der durch die Lutherstadt Wittenberg, die Stadtteilinitiative Labetz sowie die Agrargenossenschaft angebotene Unterstützung bei der Suche nach Ersatzflächen für die Feldlerchen gibt.

Zuletzt erkundigt er sich nach dem Stand zu dem Antrag auf Einrichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in der Zahnaer Straße.

Bürgermeister Kirchner geht auf die Anfragen von SR Dübner ein:

Man ist bereits davon ausgegangen, dass wenn die Nordumfahrung in der Baulastträgerschaft des Landes ist, letztendlich eine Entscheidung zu treffen war. Bezüglich der Maßnahmen wurde immer angeboten, dass eine Abstimmung auf das gesamte städtische Verkehrsnetz erfolgt. Es wurden verschiedene verkehrslenkende Maßnahmen diskutiert aber nicht beauftragt, da zunächst geklärt werden muss, wie der Zusammenhang mit der Nordumfahrung und der Brücke zeitlich, rechtlich und inhaltlich sein wird. Dies sieht er momentan jedoch nicht als prioritär, da zunächst die Entwurfsplanung abgewartet werden sollte.

Im Zusammenhang mit der Ostumfahrung war von zwei Einwendungen die Rede. Laut Aussage der LSBB befinden sich die Recherchen und die Herstellung der Rechtssicherheit in Arbeit aber sind noch nicht abgeschlossen. Ob der Ortstermin stattfand, kann er nicht sagen.

Der konkrete Termin für die Antragskonferenz ist ihm nicht bekannt. Es hieß, dass dieser im ersten Halbjahr stattfinden soll.

Zu der L 126 gab es Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und der LSBB zum Thema Ersatzflächen für die Feldlerchen.

In Bezug auf den Antrag für die Geschwindigkeitsbegrenzung gab es eine Verkehrszählung und dazu sollte gutachterliche Hilfe eingeholt werden, was bisher noch nicht abgeschlossen ist.

Frau Stiller ergänzt zum Thema Flächen für Feldlerchen, dass seitens der Stadtverwaltung eine umfassende Zuarbeit an die LSBB übermittelt wurde.

TOP 6 Einwohnerfragestunde (Beginn: 17:10 Uhr)

Es liegen keine Anfragen von Einwohnern vor.

TOP 7 Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz/Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: BV-012/2022

Der **Vorsitzende** weist auf das Mitwirkungsverbot hin.

Es meldet sich kein Mitglied als befangen.

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass es einen **Antrag auf Rederecht** von **SR Dübner** für die **Interessengemeinschaft Urbanes Gebiet**, vertreten durch Frau Doreen Hainich, gibt sowie eine PowerPoint-Präsentation von ihr. Zudem beantragt er das **Rederecht** für die Gäste **Herrn Dr. Kleinschmidt** und **Herrn Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt**. Er lässt über die Anträge auf Rederecht abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen
 Ja-Stimmen : 8
 Nein-Stimmen : 0
 Enthaltungen : 0

Bürgermeister Kirchner stellt die Beschlussvorlage anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

Er betont, dass es ein sehr umfangreiches Beteiligungsverfahren, auch mit der Interessengemeinschaft sowie den Bürgerinnen und Bürger, gab. Es wurden vielfach Schreiben beantwortet. Des Weiteren wurde ein Diskussionsprozess der unterschiedlichen Betroffenheiten erzeugt, wie zum Beispiel zu den Themen Begrünung, Straßensanierung etc., was man aufgreifen und in den nächsten Jahren versuchen wird, umzusetzen (z. B. Baumpflanzungen in der Weststraße).

Frau Hainich äußert sich im Namen der Interessengemeinschaft Urbanes Gebiet zum Thema Wertminderung und zur Zweckbestimmung, zur Planskizze sowie zum Abwägungsprozess der Stellungnahmen anhand einer PowerPoint-Präsentation.

Die situationsgebundenen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke beurteilten sich in der Vergangenheit nach § 34 BauGB. Diese Beurteilung ist, laut der Begründung, zeitaufwendig und

schwierig, weshalb nun das unbeplante Gebiet einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung zugeordnet und überplant werden soll. Die Stadträte entscheiden mit dem Satzungsbeschluss zum Urbanen Gebiet.

Was ohne die Planung geschehen würde, findet sich im Umweltbericht wieder. Wohnnutzungen bis zu einer Geschossfläche von 5.000 m² je Anlage wären weiterhin unter der Maßgabe einer Detailprüfung der Störfall- und Lärmrelevanz sowie Schutzvorkehrungen möglich, was auch Anbauten, Neubau, unbebaute Flächen und Geschosswohnungsbau einschließen würde. Der Stadtrat beschließt den Ausschluss des Wohnens auf den unbebauten Flächen, die Begrenzung der Wohnbebauung auf den Bestand und sagt, dass dies nicht mit einer wesentlichen Wertminderung verbunden ist, da entsprechende Einschränkungen auch im Baugenehmigungsverfahren gelten.

Dazu erklärt sie, dass der Bodenrichtwert im Plangebiet 35 €/m² beträgt. Die Kennzeichnung dafür lautet „Wohngebiet“, 650 m² Grundfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei einem vergleichbaren Gewerbegrundstück in diesem Gebiet beträgt der Bodenrichtwert 15 €/m², für ein Mischgebiet 25 €/m². Dies bedeutet aus ihrer Sicht, dass der Ausschluss des Wohnens auf den unbebauten Flächen eine erhebliche Wertminderung zur Folge hat.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Nach Auslaufen dieser Veränderungssperre sind situationsgebundene Bauvorhaben, wie Anbauten oder Wohnen auf unbebauten Flächen, wieder möglich. Hierzu stellt sie die Frage, wann die Verlängerung der Veränderungssperre ausläuft.

Als ein „klassisches Beispiel für die Wertminderung“ erläutert sie folgende Situation:

Der Eigentümer des Grundstücks Am Sportplatz 12 hat nach dem Planaufstellungsbeschluss einen Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt. Das heißt, der Anbau Wintergarten steht den Planzielen der Lutherstadt Wittenberg nicht entgegen und das heißt ihrer Aussage nach, ein Anbau entspricht den Planzielen der Lutherstadt Wittenberg und ihrer Satzung. Es wurden 120 m² Grundfläche ermittelt und festgesetzt. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Am Sportplatz 11 kann nach Satzungsbeschluss keinen Anbau realisieren. Es wurden 90 m² Grundfläche ermittelt und festgesetzt. Dies bedeutet Rechtsverlust und einen vermögensrechtlichen Nachteil für diesen Eigentümer.

Weiterhin führt sie an, dass Ziel und Zweck der Satzung die städtebauliche Ordnung im störanfälligen Abstand zum Agro-Chemie Park sowie die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sind. Als Hauptnutzungen des Urbanen Gebietes zählt sie Wohnen, Unterbringung von Gewerbe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen auf. Mit der Satzung der Lutherstadt Wittenberg werden soziale Einrichtungen komplett ausgeschlossen. Gewerbe, Kultur- und andere Einrichtungen werden auf 100 Personen je Einrichtung begrenzt, wobei man den Empfehlungen des Störfallgutachtens folgt. Eine Empfehlung zum Ausschluss des Wohnens auf den unbebauten Flächen und die Begrenzung des Wohnens auf den Bestand konnte sie im Störfallgutachten nicht finden.

Die Umsetzung der Planziele würde auf die Bewohner eines nach ihrer Auffassung faktischen Wohngebietes übertragen, welche kein Urbanes Gebiet haben möchten. 80 % der Bestandswohngrundstücke wollen weiterhin dem Zweck des Wohnens dienen und genießen Bestandsschutz. Wohnen zum Zeitpunkt der Entstehung der Siedlung ist ihrer Ansicht nach nicht Wohnen in der heutigen Zeit. Bedarfsgerechtes Wohnen ist im Urbanen Gebiet, welches als erste Zweckbestimmung das Wohnen hat, nach dem Satzungsbeschluss, mit Begrenzung auf den derzeitigen Wohnbestand, nicht mehr möglich. Das Planziel Gewerbe im MU 7 ist erreicht, da es faktisch mit 9,3 % schon vorhanden ist und sich um das Dreifache des jetzigen Bestandes entwickeln kann. Auf den unbebauten Flächen (6,7 %) könnte das Planziel umgesetzt werden. Auf diesen müssen sich, zur Erreichung des Planziels, Gewerbe, kulturelle und andere Einrichtungen ansiedeln. Zu der Frage, ob 16 % Hauptnutzung 2 und 3 für die Zweckbestimmung ausreichen, gibt es zwischen den Experten unterschiedliche Auffassungen. Sie sagt, Herr Prof. Dr. Schmidt-

Eichstaedt ist der Meinung, dass 90 % einer Hauptnutzung ausreichen würden, wobei andere Experten abweichende Ansichten haben. In diesem Zusammenhang stellt sie folgende Fragen:

- Wenn Sie Eigentümer einer der unbebauten Flächen wären und ohne Planung Wohnen möglich ist, würden Sie das als Einschränkung ihrer Rechte betrachten?
- Wenn es nicht zur Bebauung der Flächen entsprechend der Zweckbestimmung kommt, weil der Eigentümer die Planziele wirtschaftlich nicht umsetzen kann (Übernahmeverpflichtung) oder die Nachfrage für Gewerbe und kulturelle Einrichtungen nicht da ist, ist dann die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes noch gewährleistet?
- Im Urbanen Gebiet gibt es 3 Hauptnutzungen. Was schätzen oder wissen Sie, wie viele kulturelle Einrichtungen es derzeit im Plangebiet gibt und wieviel Kultur sich ansiedeln würde, um die Zweckbestimmung zu erfüllen?

Des Weiteren sieht sie fehlende Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbebauung, da es zu einer Reduzierung auf den Bestand kommt.

Weiterhin führt sie an, dass es nur Gewerbeansiedlung geben soll, welche das Wohnen nicht wesentlich stört. Im Urbanen Gebiet sind jedoch bis zu 63 dB(A) zulässig, im Mischgebiet 60 dB(A), sodass sich im Urbanen Gebiet Gewerbe ansiedeln könnte, welches im Mischgebiet nicht möglich wäre. Die Anwohner eines Urbanen Gebietes müssen deshalb höhere Lärmimmissionen dulden, als Anwohner eines Mischgebietes, obwohl es sich faktisch um ein Wohngebiet handelt.

Die Interessengemeinschaft Urbanes Gebiet bittet um maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbebauung nach § 34 BauGB, das heißt analog der Grundstücke Am Sportplatz 11 und 12. Dies wäre auch im Störfallabstand von 500 m möglich. Außerdem soll keine Gewerbeansiedlung im gesamten Plangebiet zulässig sein. Sie sagt, wenn man auf Flächen die Wohnbebauung ausschließt, kann man auf den dicht besiedelten Flächen auch Gewerbe ausschließen.

Sie fragt, ob im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Festsetzung eines Wohngebiets in bestimmten Teilgebieten (MU ...) und im Gewerbegebiet in bestimmten Teilgebieten (MU ...) im Plangebiet die Zielstellung „Regelung im Störanfälligen Bereich“ auch verwirklicht werden könnte. Um dies zu regeln, meint sie, wird das Urbane Gebiet nicht zwingend benötigt.

Der Störfallabstand von 500 m bedeutet eine Reduzierung der Anzahl der Menschen im Plangebiet durch Ausgrenzung kranker, hilfsbedürftiger und älterer Menschen sowie Kinder, Asylbewerber, Flüchtlinge, Aus- und Übersiedler, da sich diese Personen im Störfall nicht angemessen verhalten können. Außerdem begrenzt der Störfallabstand angeblich die Wohnbebauung, aufgrund des Störfallabstands, schließt Wohnbebauung auf unbebauten Grundstücken aus und begrenzt diese auf den bebauten Grundstücken. Beschlossen wird als Satzung die Planzeichnung (Teil A und B), nicht die Skizze und die Begründung. Es wird nur der große Plan beschlossen. Auf diesem ist ihrer Aussage nach kein Hinweis darauf zu finden, dass sich das Plangebiet im störanfälligen Bereich befindet und wie man sich im Störfall zu verhalten hat. Ihrem Erachten nach ist ein Hinweis in der Abwägung auf die Internetseite der Firma SKW Piesteritz nicht ausreichend. Wenn ein ortsfremder ein Grundstück kauft, wird er sich nur den Bebauungsplan ansehen.

Der Nachtlärm von 45 dB(A) darf nicht überschritten werden. In Gemengelage ist eine Überschreitung bis maximal 3 dB(A) möglich, sofern alle Möglichkeiten zur Lärmsanierung ausgeschöpft sind. Der Wert von 80 dB(A) kann jedoch auch nicht erreicht werden, weshalb es eine Prognose von 50 dB(A) in der Nacht gibt. In der Weststraße wurden 49 dB(A) gemessen.

Der Schallgutachter empfiehlt im MU 1 und MU 10 zukünftig den Ausschluss von Wohnbebauung. Im MU 11 empfiehlt er, Wohnbebauung nur ausnahmsweise zuzulassen. Die Stadtverwaltung folge mit ihrer Satzung nicht den Empfehlungen des Lärmgutachters und löse den Konflikt mit

Festverglasung für neue Bauvorhaben. Damit wird bestimmt, dass die Bewohner der Bestandswohnbebauung höhere Werte als 48 dB(A) zu dulden haben.

Sie führt als Beispiel an, dass jemand ein Grundstück im Plangebiet kaufen möchte und Einsicht in den Bebauungsplan nimmt. Auf der Planskizze ist nicht vermerkt, dass der Nachtlärm 48 dB(A) beträgt oder wie sich dieser in der Nacht entwickelt. Ihrer Ansicht nach müsste dies aus der Planskizze ersichtlich sein.

Frau Hainich geht auf die Abwägung der Stellungnahmen ein.

Es wurde gesagt, dass alles transparent abgewogen wurde. Als größtes Problem sieht die Interessengemeinschaft die Grundflächenermittlungen. Laut Abwägung wurden die Grundflächen anhand des Liegenschaftskatasters, von Bauunterlagen und Luftbildern ermittelt. Beispielsweise in der Weststraße 3 wurde die Grundfläche für das Wohnen, trotz Darstellung im Kataster, falsch ermittelt. Der im Kataster dargestellte Anbau dient auch dem Wohnen aber wurde nicht ermittelt und festgesetzt. Der Eigentümer kann nach Satzungsbeschluss bei Neubau einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen der Satzung beantragen. Das heißt, er muss kostenpflichtig einen Antrag stellen, um so zu bauen, wie es eigentlich schon jetzt genutzt wird. In der Abwägung steht, dass dies genehmigt werden muss, da die Durchsetzung der Satzung eine unbeabsichtigte Härte bedeuten würde. Man nahm an, dass Bestandsermittlung und Bewertung der Eigentumslage die Aufgabe des Planverfassers ist.

Von nachträglichen Anträgen, welche der Bestandssicherung dienen, ist erst jetzt die Rede und wurde in der Begründung ergänzt. Die Ergänzung stellt nicht nur eine redaktionelle Änderung dar, sie hat Auswirkungen auf den Eigentümer nach Satzungsbeschluss, welche vorher nicht bekannt waren. Hätte man dies zuvor gewusst, hätte man die Stellungnahmen anders formuliert und gern die ggf. fehlenden Bauunterlagen zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der falschen Ermittlung der Grundfläche erläutert sie ein Beispiel anhand des Flurstücks Nr. 87. Es wurden Grundflächen von 180 m² für Wohnen ermittelt und festgesetzt. Mindestens 55 % von den 180 m² dienen nicht dem Wohnen, sondern sind Carport und Überdachung. Das bedeutet, wenn das Haus einstürzen würde, hätte, dieser Eigentümer eine Entwicklungsmöglichkeit für das Wohnen von 28 %, wobei er unmittelbar am Agro-Chemie Park wohnt.

Die Interessengemeinschaft bittet um Erklärung der Berechnung der Flächen für die Nebenanlagen. Die Satzung setzt für jedes Grundstück die zulässige Grundfläche in Quadratmeter fest. Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 in den MU-Aufzählungen und 0,5 in den MU-Aufzählungen, bezogen auf das Baugrundstück, überschritten werden. Sie bittet um eine Beispielrechnung.

Das Flurstück befindet sich im Teilgebiet MU 4 und hat eine festgesetzte Grundfläche von 250 m², eine GRZ von 0,5 und das Baugrundstück hat eine Größe von 480 m². Sie möchte wissen, wieviel Fläche der Eigentümer für Nebenanlagen zur Verfügung hat.

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt sagt, dass an den beiden Flächenzahlen ersichtlich ist, dass schon mehr als 50 % des Grundstücks bebaut sind. Die Grundflächenzahl von 0,5 würde bedeuten, dass die Hälfte des Grundstücks mit baulichen Anlagen besetzt werden darf, sodass dieser Festsetzung keine zusätzliche Möglichkeit für Nebenanlagen folgt. Darauf reagiert aber die Begründung und auch die Erörterung, indem gesagt wird, dass wenn Festsetzungen dazu führen, dass eine Einschränkung über das, was an Nebenanlagen benötigt wird, erfolgt, dann liegt darin eine unbeabsichtigte Härte. Deshalb würde man aufgrund eines entsprechenden Antrags ggf. eine Befreiung für dieses Grundstück erteilen.

Aufgrund einer Nachfrage von **Frau Hainich** konkretisiert **Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt**, dass die Grundflächenzahl von 0,5 bedeutet, dass die Hälfte des Grundstücks bebaut werden darf. Dabei ist zu beachten, dass diese Grundflächenzahl festgesetzt wurde, um auch die

Nebenanlagen zu erfassen, was in anderen Bebauungsplänen meist nicht der Fall ist. Dieser Bebauungsplan hat eine andere Festsetzungstechnik, da man bestandsorientiert vorgegangen ist. Deshalb wurde für jedes Baugrundstück genau nach dem Liegenschaftskataster ermittelt, wie groß die Anlage ist, welche sich schon dort befindet. In dem genannten Beispiel ist die Anlage so groß, dass sie die festgesetzte bzw. die normalerweise zugestandene Grundflächenbedeckung um 10 m überschreitet. Dies ist einer der Fälle, welcher durch den Festsetzungskatalog nicht geregelt werden konnte und deshalb ist in einem solchen Fall eine unbeabsichtigte Härte gegeben, wenn noch zusätzliche Anlagen gebaut werden sollen. Um dies konkret zu beurteilen, müsste er das Grundstück genau ansehen. Beispielsweise zählen Terrassen zur Grundfläche, wenn sie direkt am Wohnhaus angebaut sind. Wenn die Terrasse vom Haus abgerückt ist, gilt es als Nebenanlage und müsste zusätzlich zu den 250 m² genehmigt werden.

Frau Hainich merkt an, dass es sich nicht um 250 m² Wohnfläche handelt. Sie vergewissert sich, ob es richtig ist, dass alle Wohngrundstücke in dem Gebiet entweder zu 40 % oder zu 50 % bebaubar sind.

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt sagt, dass es richtig ist, dass die Grundflächenzahl angibt, was von diesen Grundstücken mit baulichen Anlagen bedeckt werden darf. Weitere Anlagen sind nur im Wege der Befreiung möglich.

Frau Hainich stellt fest, dass somit eine absolute Wertminderung vorliegt. Sie fügt hinzu, dass sie wichtige Fragen schriftlich zusammengefasst hat und bittet bis zum Satzungsbeschluss um deren Beantwortung.

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt geht auf die Fragen aus der PowerPoint-Präsentation von Frau Hainich ein.

Ist eine Wertminderung eingetreten?

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt erklärt, dass eine Wertminderung nur dann eintritt, wenn die zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan geändert wird, was anhand dieser Fragestellung noch nicht beantwortet wird, da man nur behauptet, dass durch den Bebauungsplan die zulässige Nutzung geändert worden wäre. Dies bezieht sich insbesondere auf bislang unbebaute Grundstücke, aber es steht nicht fest, dass ein unbebautes Grundstück nach § 34 BauGB mit einer baulichen Anlage hätte bebaut werden dürfen. Das hätte die Bauaufsichtsbehörde, bzw. bei einem Rechtsstreit das Gericht, individuell beantworten müssen.

Das Baugebiet befindet sich in der Nachbarschaft einer großindustriellen Anlage, bei der Störfälle eintreten könnten. In einem solchen Fall muss bei der Baugenehmigung das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme angewandt werden, was bedeutet, dass diese Siedlung kein gewöhnliches Wohngebiet ist. Störfälle sind dadurch gekennzeichnet, dass lebensgefährliche Emissionen ausgestoßen werden, die dazu veranlassen, dass es um den Betrieb einen sogenannten 500-Meter-Achtungsabstand gibt. Dieser bedeutet, dass, wenn man eine Neuplanung um SKW herum hätte, im Abstand von 500 m überhaupt keine Wohnnutzung zugelassen werden sollte, um ganz sicher zu gehen. Da die Wohnnutzung bereits vorhanden ist, wäre das in diesem Fall nicht möglich, somit muss darauf so reagiert werden, dass man das Nötigste tut, um Schäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sind dort, wie bereits von Frau Hainich erwähnt, zum Beispiel keine Kindertagesstätten oder Altenheime zulässig, da diese Personen Schwierigkeiten hätten, bei einem Unfall aus dieser Zone von 500 m herauszukommen. Das ist auch der Grund dafür, dass es sinnvoll ist, für diesen Bereich einen B-Plan aufzustellen und es nicht bei der Situation nach § 34 BauGB zu belassen. Die von ihm erwähnten Argumente einer bestehenden Nachbarschaft, auf welche Rücksicht zu nehmen ist, muss auch bei der Genehmigung nach § 34 BauGB abgewogen werden. Hierbei nutzen auch keine Vergleiche mit anderen bereits genehmigten Anlagen in der Nachbarschaft, da es umso gefährlicher wird, je mehr dazu kommt. Um hierfür Planungssicherheit zu schaffen, wurde der Bebauungsplan aufgestellt, was aus seiner Sicht eine vernünftige Regelung darstellt, welche mit den Argumenten von Frau Hainich nicht widerlegt wird. Wenn von einer Wertminderung ausgegangen wird, müsste es

bedeuten, dass das, was der Bebauungsplan nun nicht mehr zulässt, vorher zulässig gewesen ist. Dies ist aber nicht der Fall, da das, was jetzt nicht zulässig ist, auch vorher nicht zulässig war. Daher gibt es keinen Planungsschaden.

Wann läuft die 2. Verlängerung der Veränderungssperre aus?

Frau Stiller erklärt, dass am 17.03.2021 das Sonderamtsblatt erschienen ist und am Tag nach der Veröffentlichung die 2. Verlängerung in Kraft getreten ist. Diese gilt für ein Jahr, also bis zum 18.03.2022.

Wertminderung für das Grundstück Am Sportplatz 11

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt erläutert, dass bei einem der beiden von Frau Hainich benannten Grundstücke ein Anbau genehmigt wurde und bei dem anderen noch eine abschließende Entscheidung aussteht.

Frau Stiller vermutet, dass es sich um den Antrag gehandelt hat, welcher noch vor dem Erlass der Veränderungssperre gestellt und beschieden wurde.

Frau Hainich ergänzt, dass es zwei Ausnahmen von der Veränderungssperre gibt, welche der Oberbürgermeister im Rahmen der laufenden Verwaltung genehmigt hat, obwohl diese Entscheidung im Bauausschuss zu treffen ist. Für dieses Bauvorhaben wurde ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt und dieser wurde genehmigt. Es gibt einen Bauantrag für ein Grundstück im Erbbauring, der vor dem Planaufstellungsbeschluss gestellt und genehmigt worden ist aber bei diesem Bauvorhaben hat die Lutherstadt Wittenberg gesagt, es steht den Planzielen der Stadt nicht entgegen.

Zulässigkeit Sozialer und Kultureller Einrichtungen

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt sagt nochmals, dass in der 500-Meter-Zone dafür zu sorgen ist, dass sich dort nicht so viele Menschen aufhalten, die bei einem etwaigen Störfall zu Schaden kommen könnten.

Herr Dr. Kleinschmidt fügt hinzu, dass die Störfallthematik auf die Seveso-III-Richtlinie der Europäischen Union zurückgeht. Bei den entsprechenden Auslegungen der EU und der OECD ist diese Schwelle von 100 Personen, die gleichzeitig in einer Einrichtung konzentriert sein können, benannt. Diese gilt für jedes Baugenehmigungsverfahren und auch für den B-Plan. Somit gibt es dabei keinen Unterschied zu Genehmigungen nach § 34 BauGB oder zum B-Plan.

Bürgermeister Kirchner stellt klar, dass keine Dinge festgesetzt werden, die anders oder negativer sind, als bisher gemäß dem § 34 BauGB oder vor dem Planverfahren, wie man an dem eben genannten Beispiel sieht. Die Diskussionen sollten sich auf das beschränken, was sich durch die vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert.

Nutzungen im Gebiet

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt stellt klar, dass eine gängige Klausel des Bundesverwaltungsgerichtes besagt, dass ein Gebiet, welches aus mehreren Nutzungen bestehen muss, nicht in Richtung einer einzigen Nutzung umkippen darf. Beim Urbanen Gebiet ist dies besonders flexibel gehalten, da der juristischen Kommentarliteratur zu entnehmen ist, dass es zulässig ist, dass eine Nutzung bis zu 80/90 % in einem Urbanen Gebiet vorwiegt, weil das Gesetz ausdrücklich besagt, dass keine gleichmäßige Nutzungsmischung vorliegen muss, so wie es beim Mischgebiet der Fall. Dennoch muss es auch beim Urbanen Gebiet so sein, dass es nicht allein

aus Wohnnutzung besteht. Dies würde dessen Charakter entgegenstehen. Die sozialen und kulturellen Einrichtungen sind vom Gesetz her zugelassen, müssen aber nicht im Gebiet sein, damit es ein Urbanes Gebiet bleiben kann. Es genügt, wenn die beiden Hauptnutzungen (Wohnen und Gewerbe) im Gebiet vorhanden sind.

Auswirkungen im Plangebiet

Herr Dr. Kleinschmidt bittet darum, die 63 dB (A) nicht misszuverstehen, dass sie eine Erlaubnis für ein Mischgebiet oder Urbanes Gebiet darstellen. Es geht darum, dass die TA Lärm entsprechende Werte aufgelistet hat, von denen die einzelnen Firmen des Agro-Chemie Parks im Moment weit entfernt sind und wobei man keine Vorhaben kennt, welche in diese Richtung gehen, das Überschreitungen der Tag-Werte für ein Mischgebiet vorliegen. Er sagt, dass es dagegen so ist, dass sämtliche Anlagen in dem Gebiet vom Landesverwaltungsamt die Auflage erhalten haben, irrelevant zu sein, wenn sie zusätzliche Entwicklungen durchführen. Das heißt, dass grundsätzlich ausreichend Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, sodass kein zusätzlicher Beitrag signifikant im Gebiet feststellbar ist. Zudem hält er es für nicht vorstellbar, dass in diesem Gebiet störendes Gewerbe zugelassen werden kann, da die Inhalte des Bebauungsplans eindeutig darauf hinweisen, dass es nicht störendes Gewerbe sein soll. Somit ist davon auszugehen, dass es keine Zulässigkeit für störendes Gewerbe zur Ausschöpfung der 63 dB (A) geben kann, insbesondere vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch den Bahnlärm. In dieser Hinsicht muss die Bauordnungsbehörde beachten, dass keine zusätzliche Belastung zugelassen wird.

Frau Hainich vergewissert sich, ob eine Genehmigung erteilt werden würde, wenn sie beim Bauamt ein Gewerbe mit Ausschöpfung der 63 dB (A) beantragen würde.

Herr Dr. Kleinschmidt kann sich in Anbetracht der hohen Vorbelastung durch den Verkehrslärm und die Firmen des Agro-Chemie Parks nicht vorstellen, dass das Bauamt eine solche Genehmigung ohne Weiteres erteilen könnte, sondern dass eine Einzelfallprüfung stattfinden würde, in der die Vorbelastung berücksichtigt werden müsste. Das heißt, eine solche Genehmigung wäre nur zulässig, wenn dieses Gewerbe auch nachweisen kann, dass es „nicht störend“ ist.

Lösung zur Verwirklichung Ziel und Zweck der Satzung durch Änderung Flächennutzungsplan

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt meint, dass entsprechend der vorliegenden Folie von einer völlig anderen Planung ausgegangen wird, sodass dort kein einheitliches Urbanes Gebiet festgesetzt wird, sondern dass das Gebiet in festgesetzte Wohngebiete und in „Inseln“ der gewerblichen Nutzung aufgeteilt wird. Dies widerspricht aber dem Flächennutzungsplan, welcher das gemischte Gebiet vorgibt und an dieser Stelle keine Wohnnutzung vorsieht.

Störfallabstand 500 Meter

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt erläutert, dass der Bebauungsplan die Zukunft regeln soll und dass er Hinweise auf andere Festsetzungen aus anderen Regelwerken gibt. Er regelt aber nicht Gegenstände, die nur in Gutachten und in immissionsschutzrechtlichen Spezialveröffentlichungen stehen. Der Störfallabstand von 500 m stellt keine gesetzliche Vorgabe dar und wird deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Lärmbewältigung

Herr Dr. Kleinschmidt führt an, dass in der Satzung nirgendwo steht, dass 48 dB(A) zu dulden wären. Es gilt nur für neue Bauprojekte, wobei die aktuelle Situation zugrunde gelegt werden

muss. Es gibt auch Lärminderungskonzepte für alle Firmen des Agro-Chemie Parks. Wenn sich eine Reduzierung der Lärmsituation darstellt, welche auch in den letzten Jahren durch die Eigenmessungen nachvollziehbar ist, kann diese Auflage des Bebauungsplans ggf. mit einer Fortschreibung versehen werden. Derzeit muss aber bei einer Neubebauung berücksichtigt werden, dass der Schutz derjenigen, welche sich neu ansiedeln oder neue Projekte durchführen, gewährleistet wird.

Grundflächenermittlung

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt erklärt, dass zu prüfen ist, ob in dem Fall tatsächlich ein Ermittlungsfehler vorliegt.

Frau Stiller ergänzt zur Ermittlung der Bestandsdaten, dass es grundsätzlich so ist, dass das Liegenschaftskataster zugrunde gelegt wurde. Jeder Eigentümer ist gesetzlich dazu verpflichtet, entsprechende Änderungen an seinen Gebäuden (neu errichtete oder im Grundriss geänderte Gebäude) anzuzeigen. Die ermittelten Grundflächenzahlen wurden zudem öffentlich gemacht und jeder hatte die Möglichkeit, in diesem Zusammenhang Änderungen einzubringen. Sollte es Änderungen geben, kann dies im Zuge entsprechender Antragsverfahren noch nachgewiesen werden.

Ausnahmeanträge nach Satzungsbeschluss

Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt erinnert nochmals an die Zusage, dass etwaige Grundflächen, die nicht im Liegenschaftskataster erfasst sind, aber tatsächlich schon bebaut sind, Gegenstand einer nachgeholtten Baugenehmigung sein werden. Der Bebauungsplan will den Bestand sichern und was die Eigentümer nachweisen können, was schon dagewesen ist, wird auch in Zukunft genehmigt werden.

SR Dübner weist darauf hin, dass über eventuelle Themen, die im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan zu ordnen wären, jetzt diskutiert ggf. nachgesteuert werden sollte.

Zur Beschlussvorlage allgemein stellt er fest, dass es trotz der umfangreichen Bürgerbeteiligung bisher nicht gelungen ist, einen beträchtlichen Teil der Bürgerinnen und Bürger dieses Gebietes davon zu überzeugen, dass sich mit dem Urbanen Gebiet ein erstrebenswertes Entwicklungskonzept für sie sowie ihre Nachkommen, einschließlich der industriellen Nachbarschaft, verbindet. Im Namen der Fraktion DIE LINKE äußert er den Eindruck, dass eher das Gegenteil der Fall sei. Das Bürgergespräch im November hat deutlich gemacht, dass es ein großes Interesse sowie viele Fragen bezüglich dieser Planung gibt aber auch viel Verständnis für die Situation und die Notwendigkeiten in dieser Gemengelage. Aus dem Gespräch ergab sich aus Sicht der Fraktion das Fazit, dass die Notwendigkeit für ein Regelwerk besteht aber dass dieses einem beiderseitigen Vorteil bzw. Interessenausgleich dienen sollte.

Er erläutert, dass die Fraktion DIE LINKE nach wie vor der Überzeugung ist, dass mit dem Urbanen Gebiet ein falsches Planinstrument gewählt wurde, welches, in der Fachliteratur mehrfach beschrieben, einem „Etikettenschwindel“ nahe kommt. Der Gesetzgeber sagt bezüglich der Anwendung des Planinstrumentes zusammengefasst, dass es ausdrücklich dort vorgesehen ist, wo die Stadtbebauung an den Störfallbetrieb heranwächst. Aus seiner Sicht ist dies in Piesteritz nicht der Fall, weil die Siedlung seit Jahrzehnten besteht und vielmehr der Störfallbetrieb an diese herangerückt sei.

Laut Gesetzgebung soll der B-Plan dazu dienen, in unmittelbarer Nähe zu Störfallbetrieben eine Bestandssicherung und moderate Entwicklungen der in der Gemengelage ansässigen Nutzungen, unter Ausschöpfung aller Verbesserungsmöglichkeiten, zu garantieren, was aus Sicht der Fraktion faktisch eine Fotografie der Situation in Piesteritz darstellt.

Hinsichtlich der Diskussion zum Thema Wertverlust hatte man sich darauf verständigt, ein Expertengespräch durchzuführen. Er merkt an, dass die Ergänzung zur Beschlussvorlage mit der Anlage 6 etwa sieben Tage vorher bereitgestellt wurde, worin zu lesen war, dass der Gutachterausschuss mitteilt, dass er nicht zuständig ist. Er kritisiert, dass die Anfrage vor vielen Monaten gestellt wurde, da er in Abstimmung mit Bürgermeister Kirchner mit Blick auf eine Bürgerversammlung in Piesteritz versprochen hatte, dass man Antworten bekommen wird. Er merkt an, dass er Bürgermeister Kirchner ein Gutachten aus der Stadt München zu dem Thema zukommen lassen hat, worin man zu ganz anderen Ergebnissen gekommen ist.

Zuletzt sagt er zu der vielfach getätigten Aussage, dass es sich nicht um eine Bauverhinderungsplanung handele und die Betroffenen die Möglichkeit hätten, ihre Häuser abzureißen und auf den Fundamenten ein neues Haus mit modernen Materialien zu bauen, dass dies nicht der Lebenswirklichkeit dieser Menschen entspricht. Er bezeichnet solche Argumente als peinlich, da sie nicht in die Diskussion zu einer solchen Planung gehören.

Bürgermeister Kirchner erwidert, dass der Gutachterausschuss nicht erst kurzfristig beteiligt wurde, sondern er bereits im April letzten Jahres zum Expertengespräch eingeladen worden ist. Er wurde mehrfach mit der Bitte um Teilnahme oder schriftliche Stellungnahme kontaktiert.

SR Kretschmar merkt an, dass aufgrund vieler verschiedener Faktoren schwer zu vergleichen ist, ob Grundstücke mehr oder weniger wert sind. Er hält den Bestandsschutz für wichtig und auch die Tatsache, dass dieser für die Gebäude gilt, welche unrechtmäßig vor oder nach den Zeiten der ehemaligen DDR gebaut wurden.

Des Weiteren hält er es für zeitgemäß, dass man einen Wintergarten oder eine Garage an die bestehenden Gebäude anbauen will und das Beispiel hat ihm gezeigt, dass dies doch möglich ist.

Er bittet außerdem um Beachtung der Hinweise in Bezug auf die Mängel hinsichtlich Begrünung und Baumpflanzungen in dem besagten Wohngebiet. Außerdem wurde er durch mehrere Familien mit Kindern darauf hingewiesen, dass dort mehr Spielplätze benötigt werden.

SRin Dr. Hugenroth schließt sich den Aussagen von SR Dübner in vielen Punkten an, jedoch ist aus ihrer Sicht die „Schlüsselfrage“ offen, ob eine Wertminderung vorliegt oder nicht. Sie sieht einen großen Unterschied darin, ob ein Grundstück 35 €/m² kostet oder 20 €/m². Sie schlägt vor, den Umweltbericht ernst zu nehmen, worin auf Seite 31 steht, dass weitere Wohnbebauung möglich wäre. Sie stellt ihren **1. Änderungsantrag**, einen Beschlusspunkt 3 zu ergänzen, welcher lautet „Eine Wertminderung liegt vor.“

Des Weiteren erklärt sie in Hinblick auf die Planskizze, dass das Urbane Gebiet in diesem Fall nicht sinnvoll angewandt wird, da es eigentlich dazu dient, Industriegebiete in Wohngebiete umzuwandeln. Deshalb lautet ihr **2. Änderungsantrag** „Die Lutherstadt Wittenberg verzichtet im Rahmen des Bebauungsplans auf das Instrument Urbanes Gebiet“.

Sie stellt außerdem einen **Antrag** auf Behandlung der Beschlussvorlage als **1. Lesung**, da es sich um ein sehr komplexes Thema handelt und ggf. noch weiterer Diskussionsbedarf besteht.

SR List betont, dass die Anwohner des Gebietes das Urbane Gebiet grundsätzlich ablehnen, wie von Frau Hainich erläutert. Auch er ist der Ansicht, dass es zu einer Wertminderung kommt. Zudem ist er der Meinung, dass die gewählten Stadträte hinterfragen sollten, ob sie sich über den Willen der dort lebenden Bürger hinwegsetzen wollen und dass die Vorlage nicht zur Beschlussfassung durch den Stadtrat freigegeben werden sollte.

Frau Hainich sagt zu den Aussagen von SR Kretschmar, dass nach Satzungsbeschluss keine Wohnbebauung mehr möglich sein wird. Wenn man sich dazu entschließend könnte, zumindest minimale Anbaumöglichkeiten zu gewähren, wäre den Betroffenen schon geholfen. Sie fragt, was dagegen sprechen würde, das Gebiet in ein Wohngebiet und Gewerbegebiet umzuwandeln.

SR Zegarek merkt zu dem Thema Wertminderung an, dass die Grundstücke seiner Einschätzung nach nie so viel Wert hatten, wie derzeit. Vor 10 oder 12 Jahren wurden in diesem Bereich sehr günstige Baugrundstücke (3.000 bis 5.000 Euro) verkauft. Die Bahngleise und das Industriegebiet befanden sich schon immer dort. Er zählt die Vorzüge der Umgebung (Sportplatz, Tennisanlage, Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad etc.) auf und sagt, dass eine gemeinsame Lösung gefunden aber das Urbane Gebiet nicht gänzlich abgelehnt werden sollte.

SR List führt entgegen der Aussagen von SR Zegarek einige Missstände in Piesteritz auf (Situation Am Streng, Straßenzustände, Geruchsbelästigung, Lärmbelästigung, Zustand des Sportplatzes u. a.) an.

SR Zegarek kann die Einwände der Bürger nachvollziehen, meint aber, dass eine sehr gute Lösungsmöglichkeit gefunden wurde, um die Zukunft zu sichern.

SR Dübner bezieht sich auf die Aussagen zum Thema Gutachter und stellt klar, dass er nicht vorwerfen wollte, dass in der Vergangenheit nicht der Versuch unternommen worden ist, das Gespräch zu organisieren. Dennoch blieb eine große Zeitspanne für eine Neuorganisation.

SR Dr. Ehrig kann sowohl zum Teil die Argumente von SR Zegarek als auch die Interessen der Bürgerinitiative nachvollziehen. Er sieht jedoch einen großen Vorteil darin, das Urbane Gebiet zu definieren, um klare Regelungen zu schaffen.

Bürgermeister Kirchner fasst zusammen, dass durch die Verwaltung versucht wurde, gemeinsam mit den beauftragten Planern eine Lösung für die Zukunft zu finden und wirbt für eine Freigabe der Beschlussvorlage zur Behandlung im Stadtrat.

Der **Vorsitzende** lässt über den **Antrag** von **SRin Dr. Hugenroth** auf Behandlung der heutigen Beratung als **1. Lesung** abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen	: 3
Nein-Stimmen	: 6
Enthaltungen	: 0

Der **Vorsitzende** lässt über den **1. Änderungsantrag** von **SRin Dr. Hugenroth** zur Ergänzung eines dritten Beschlusspunktes, welcher lautet „Eine Wertminderung liegt vor.“, abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen	: 3
Nein-Stimmen	: 6
Enthaltungen	: 0

Der **Vorsitzende** ruft den **2. Änderungsantrag** von **SRin Dr. Hugenroth** auf und bittet sie um Erläuterung dazu.

SRin Dr. Hugenroth sagt, der Antrag lautet „Die Lutherstadt Wittenberg stellt fest, dass im Rahmen des Bebauungsplans eine Wertminderung anzuerkennen ist.“ und bezieht sich auf die Grundbesitzer, die in diesem Bebauungsplangebiet wohnhaft sind.

SR Kretschmar fragt, wie die Wertminderung ermittelt werden soll. Seiner Ansicht nach kann diese nicht berechnet werden, da sie nicht bekannt ist.

SRin Dr. Hugenroth erklärt, dass es ein festgelegtes Gebiet (W17) gibt, welches in seinen Größenordnungen bekannt ist und in dem es eine bestimmte Anzahl von Grundstückseigentümern gibt, die von dem Bebauungsplan betroffen sind und deren Grundstücke definitiv durch den Bebauungsplan weniger wert sein werden.

SR Dr. Ehrig warnt davor, dass ein solcher Beschluss eine Klagewelle herbeiführen könnte.

SRin Dr. Hugenroth ist der Meinung, dass dies „zugunsten von SKW“ durchgeführt werden soll und dass dies etwas kosten würde.

SR List hält die Aussagen von SRin Dr. Hugenroth zwar für nachvollziehbar aber er sieht es nicht so, dass man von der Stadt verlangen könnte, dass sie die Differenz zu einem Kaufpreis, welcher sich aufgrund des Bebauungsplans verringern könnte, an den Verkäufer erstattet.

SR Dübner weist darauf hin, dass er in Absprache mit der Interessengemeinschaft ein Gutachten in Bezug auf die Stadt München zu dem Thema Wertverlust/Wertgutachten an Bürgermeister Kirchner übermittelt hat. Darin warnen die Gutachter ausdrücklich und umfangreich vor „Schnellschüssen“. Es wird erklärt, dass die Untersuchung zu dem Thema Wertverlust solide und qualifiziert erfolgen muss und dass sich jede Stadt gründlich überlegen sollte, in welcher Größenordnung und für welche Gebiete sie Bebauungspläne aufstellt. Auch das Risiko im Zusammenhang mit eventuellem Wertersatz sollte gründlich abgeklärt werden.

Dabei kritisiert er, dass die Diskussion noch nicht stattgefunden hat und die erwarteten Kenntnisse der Fraktion DIE LINKE noch nicht vorliegen, was ihn daran hindert, diesem Antrag zuzustimmen. Er hielte es an dieser Stelle für vorteilhaft, das Thema noch einmal gesondert aufzurufen, um ggf. auch mit neuen Erkenntnissen von anderen Städten einen Weg zu finden, wie man mit dieser Problematik verfährt.

SRin Dr. Hugenroth befürwortet das von SR Dübner vorgeschlagene Verfahren und **zieht ihren 2. Änderungsantrag** an dieser Stelle **zurück**. Sie behält es sich jedoch offen, diesen im Namen ihrer Fraktion erneut im Stadtrat zu stellen.

Frau Stiller geht auf das Gutachten ein, welches SR Dübner angesprochen hat. Dieses liegt seit dem 11.03.2022 vor und es wurde bisher nur vorgeprüft, wobei man zu der Einschätzung kam, dass es sich um eine andere Sachlage handelt, da dort Nutzungsmöglichkeiten komplett eingeschränkt oder auch geändert werden. Im Fall des Bebauungsplans W17 geht es nicht darum, andere Nutzungen zuzulassen, sondern die aktuelle Situation festzuschreiben. Bis zum Stadtrat würde man es sich aber nochmal ansehen und ggf. weitere Ausführungen dazu machen, falls notwendig.

Der **Vorsitzende** lässt über die Freigabe der Beschlussvorlage zur Beschlussfassung durch den Stadtrat abstimmen.

Beschlussvorschlag an den Stadtrat:

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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen

Ja-Stimmen : 6

Nein-Stimmen : 3

Enthaltungen : 0

**TOP 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 4 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung
An der Christuskirche/Entwurfsbeschluss
Vorlage: BV-010/2022**

Frau Stiller stellt die Beschlussvorlage anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

Beschlussvorschlag an den Stadtrat:

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.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig angenommen
 Ja-Stimmen : 8
 Nein-Stimmen : 0
 Enthaltungen : 0

TOP 9 Anfragen zu Informationsvorlagen, allgemeine Anfragen und Anregungen sowie Mitteilungen der Verwaltung

SRin Dr. Hugenroth fragt, ob es möglich ist, dass die Bürgermeisterstraße nach der neuen Straßenverkehrsordnung zur Fahrradstraße ausgewiesen wird und ggf. auch die Mauerstraße und die Neustraße.

Bürgermeister Kirchner erläutert, dass die Markierung auf der Bürgermeisterstraße im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tempo-30-Zone zu betrachten ist. In dem Fall gäbe es Probleme, weil dann auch Radverkehr auf der Straße möglich wäre. Die Stadtverwaltung würde es präferieren, in dem ganzen Bereich eine Tempo-30-Zone einzurichten. Des Weiteren gibt es noch immer keine abschließende Klarheit in Bezug auf den nördlichen Teil der Bürgermeisterstraße hinsichtlich der Verbindung zur Zimmermannstraße. Zur Neuordnung dieser Fläche wird noch einmal informiert. Weiterhin wurde in dem Zusammenhang das Thema Bushaltestellen von SR Kretschmar angesprochen. Dazu wird es einen Termin mit dem zuständigen Fachdienst des Landkreises geben und anschließend wird man informieren.

Aufgrund einer Anmerkung von SR Dübner kündigt Bürgermeister Kirchner an, dass eine entsprechende Informationsvorlage zu dem Thema Bürgermeisterstraße voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Bauausschusses auf der Tagesordnung stehen wird.

SR Kretschmar macht auf den bisherigen „Leidensweg“ in Bezug auf das Schloss Kropstädt aufmerksam, wo es einen Wasserschaden gab und welches immer weiter Schaden nehmen wird. Er bittet die Verwaltung darum, dass man sich mit dem Landkreis in Verbindung setzt, um zu prüfen, ob das Schloss für die Nachwelt gerettet werden kann, ob die Eigentümerinteressen ohne Sicherungspflicht höher sind oder ob man die Denkmalschutzbehörde einschalten kann.

Bürgermeister Kirchner antwortet, dass es in der Vergangenheit bereits verschiedene Aktivitäten zur Rettung des Gebäudes gab, wie zum Beispiel gegenüber dem Eigentümer hinsichtlich der Brücken und mit dem Landkreis ist man im Gespräch in Bezug auf die Denkmaleigenschaft. Wenn sich entsprechende Möglichkeiten ergeben, wird man die Hinweise von SR Kretschmar aufgreifen und weiter an dem Thema arbeiten.

SR List erinnert daran, dass vor einigen Jahren ein Stadtratsbeschluss zum Thema Parkplatzproblematik vor der Friedrich-Engels-Grundschule gefasst wurde und kritisiert, dass dieser bisher nicht vollständig umgesetzt wurde. Die Lehrer sprechen ihn häufiger deswegen an. Man besteht auf eine Umsetzung des Beschlusses.

Des Weiteren führt er an, dass in dem Bereich ab der Parkstraße (Höhe Schwimmhalle) bis zum Volkspark eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für LKW gilt. Er hatte darum gebeten, dass der Teil „LKW“ von diesen Schildern entfernt wird. Er bittet um eine klare Aussage dazu, bis wann eine Umsetzung erfolgt. Andernfalls wird er im Namen der AdB-Fraktion einen Antrag stellen.

Bürgermeister Kirchner bestätigt, dass es im Zusammenhang mit dem Fußgängerüberweg in der Pestalozzistraße einen Stadtratsbeschluss gab. Vor einigen Wochen hatte ihn die AdB-Fraktion zu einem Vor-Ort-Termin eingeladen, bei welchem er den Hinweis gegeben hatte, dass die Maßnahme noch nicht umgesetzt wurde, da sie nicht im Haushaltsplan enthalten ist und aus Sicht der Stadtverwaltung nicht die oberste Priorität hat. Das Thema sollte aus seiner Sicht im Rahmen der Haushaltsplanung für den Doppelhaushalt 2023/2024 wieder aufgerufen werden.

In Bezug auf die Parkstraße gab es ein Gespräch wegen des Abmontierens des Schildes, welches die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nur für LKW vorsieht, da diese für alle Fahrzeuge gewünscht ist. Der zuständige Fachbereich wird das Thema im Verkehrsrat vortragen, welcher letztendlich darüber zu entscheiden hat.

SR Dübner schließt sich den Aussagen von SR Kretschmar zum Thema Schloss Kropstädt an und erinnert an eine Anfrage der Fraktion DIE LINKE, worin die Situation des Schlosses Reinhardsbrunn in Thüringen (Enteignung wegen fehlender Ausübung der Eigentümerpflichten) aufgegriffen wurde. Die Antwort lautete sinngemäß, dass die Situation in Kropstädt noch nicht so gravierend sei, wie in Reinhardsbrunn, jedoch nimmt er an, dass man das Schloss Kropstädt vor einem ähnlichen Schicksal bewahren möchte. Er fragt, was dahingehend bisher unternommen wurde bzw. was man unternehmen könnte.

Außerdem bezieht sich SR Dübner auf eine Anfragenbeantwortung zum Thema Beitritt zur Initiative „Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten“. Dabei handelte es sich um keine Anfrage, sondern um den Vorschlag, in die Beschlussvorlage aufzunehmen, dass der Oberbürgermeister beauftragt wird, einen Vorschlag dafür zu unterbreiten, welche Straße dafür in Frage kommen könnten. Dieser Vorschlag sollte mit in den Stadtrat genommen werden. Im Stadtrat lief es jedoch anders. Er bittet zukünftig darum, dass die Antragsteller beteiligt werden, sofern sich nach dem Ausschuss andere Ergebnisse oder Erkenntnisse ergeben. Er hatte ursprünglich geplant, dass es ein Antrag des Bauausschusses wird.

Der **Vorsitzende** bittet im Namen des Ortschaftsrates Reinsdorf um Erläuterung zum aktuellen Stand bezüglich der Baumaßnahme in der Strandbadstraße hinsichtlich der Umwidmung der 1,5 Mio. Euro von der Maßnahme der vorerst geplanten Stichstraße auf die Strandbadstraße.

Er schließt den öffentlichen Teil 19:27 Uhr.