

**Nr.: BV-077/2022**

**Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 13.07.2022

Fachbereich Öffentliches  
Bauen  
Damm, Thomas  
Tel.: 421-91410  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-077/2022

**Betreff:**

Städtebaulicher Vertrag (Grundlagenvertrag) zum Bebauungsplan O7 „Stadtumbau zwischen Bahnhofsostseite und Kirchhofstraße,,

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>	<b>25.07.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Städtebaulichen Vertrag (Grundlagenvertrag) zum Bauleitplan O7 „Stadtumbau zwischen Bahnhofsostseite und Kirchhofstraße“ (Anlage 1) und beauftragt den Oberbürgermeister, den Vertrag mit dem Investor abzuschließen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe 

Finanzielle Auswirkungen:

 Ja Nein**ERGEBNISPLANUNG**

<b>Teilhaushalt</b>	61 - Stadtentwicklung	
<b>Produkt</b>	511101	<b>Räumliche Planung</b>
<b>Konten</b>	Aufwandskonto	543104 – Geschäftsaufwendungen Planung aus Mitfinanzierung
	Ertragskonto	
<b>Kostenstelle/ Kostenträger</b>		

Aktuelles Haushaltsjahr		Mittelfristige Ergebnisplanung			
Aufwand	Ertrag	Aufwand		Ertrag	
veranschlagt	veranschlagt	Jahr	Euro	Jahr	Euro
		2023	15.000	2023	
		2024		2024	
Bedarf	Bedarf	2025		2025	
		2026		2026	

Hier angegeben ist der Anteil der Mitfinanzierung der Stadt an der verbindlichen Bauleitplanung. Die Deckung des Betrages erfolgt über das Konto 511101-543105 Planung aus Eigenmitteln. In der HH-Planung 2023/2024 sind hier für die Jahre 2023/24/25 höhere Ansätze eingeplant worden, um die notwendig werdenden städtebaulichen Planungsleistungen im Zusammenhang mit der LAGA 2027 finanziell absichern zu können.

**Begründung :**I. Einleitungstext - Aktuelle Beschlusslage

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes O7 „Stadtumbau zwischen Bahnhofsostseite und Kirchhofstraße“ in exponierter Lage auf der Bahnhofsostseite der Elstervorstadt die Entwicklung eines modernen Stadtquartiers („Katharinas Gärten“). Über das Rahmenkonzept wurde der Bauausschuss mit der IV 055/2020 informiert.

Die Konzeption wurde in mehreren Gesprächen zwischen Verwaltung und Investor weiterentwickelt, um einen Konsens zwischen den Visionen des Investors und den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt zu erzielen.

Mit Entscheidung vom 22. Februar 2022 hat die Stadt den Zuschlag für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2027 erhalten. Die Konzeption sieht eine Inanspruchnahme von Flächen des Plangebietes für die Landesgartenschau vor, die bei der Planung und Umsetzung berücksichtigt werden müssen. Hieraus ergeben sich besondere Herausforderungen für beide Parteien bei der Entwicklung des Quartiers.

Ziel dieses Grundlagenvertrages ist die Vereinbarung gemeinsamer Zielstellungen für die städtebauliche Entwicklung des neuen Quartiers, die die Basis für die weiteren Planungen bilden.

Dabei sollen sowohl die Interessen des Investors berücksichtigt und ihm eine gewisse Sicherheit gegeben werden, dass die Stadt sein Vorhaben unterstützt, als auch sichergestellt werden, dass die städtebaulichen Vorgaben der Stadt eingehalten werden. Gleichzeitig ist es von besonderer Bedeutung, dass auch die Anforderungen, die sich aus der Landesgartenschau ergeben, insbesondere die zeitlichen Zwänge, Berücksichtigung finden.

Aufgrund der Dimension und der Komplexität des Vorhabens, verbunden mit den besonderen Anforderungen, die sich aus der Vorbereitung der Landesgartenschau ergeben, ist es für beide Seiten wichtig, dass Einigkeit besteht und alle Beteiligten in ständiger und enger Abstimmung gemeinsam agieren. Das soll durch diesen Grundlagenvertrag erreicht werden, der eine höhere Verbindlichkeit hat, als eine bloße gemeinsame Absichtserklärung („Letter of Intent“).

Nach Erreichen eines entsprechenden Planungsfortschrittes soll dieser Grundlagenvertrag zu gegebener Zeit durch weitere städtebauliche und andere Verträge untersetzt werden (z.B. Verträge zur Erschließung und zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu Grundstücksgeschäften).

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 Vertrages sind im Wesentlichen die grundsätzlichen Vereinbarungen zur gemeinsamen Entwicklung des Quartiers. Beide Parteien verpflichten sich zu einer engen Abstimmung und Zusammenarbeit, um sowohl das Vorhaben des Investors im Einklang mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt zu befördern, als auch sicherzustellen, dass die konzeptionell für die Landesgartenschau geplanten Vorhaben in dem Gebiet rechtzeitig fertiggestellt werden können.

In den Grundlagenvertrag integriert wurde bereits der Planungsvertrag für die Bauleitplanung (Teil 4 des Vertrages), um die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Danach übernimmt der Investor die Erarbeitung des Bebauungsplanes mit allen notwendigen Fachbeiträgen und Gutachten auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Konzeptplanes und des Gartenschaukonzeptes.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes trägt im Wesentlichen der Investor. Da die Stadt mit der Landesgartenschau eigene gewichtige Interessen in dem Plangebiet verfolgt, beteiligt sich die Stadt finanziell an den Kosten der Bauleitplanung. Damit soll sichergestellt werden, dass die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Weitere Verträge zur Umsetzung der Planung folgen zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die notwendigen Details, die sich aus der Planung ergeben, bekannt sind.

## III. Anlage

Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag

Anlage 2 Schreiben des Investors vom 13.07.2022