

Niederschrift

über die außerplanmäßige Sitzung des Bauausschusses am Montag, dem 25.07.2022, von 17:00 Uhr bis 18:10 Uhr, Stadthaus, Mauerstraße 18, 06886 Lutherstadt Wittenberg.

gez. Richter

(Joachim Richter)
Vorsitzender

gez. Beyer

(Nadine Beyer)
Protokoll

Anwesenheitsliste

Name	Funktion Bemerkung
------	-----------------------

Stimmberechtigt

Dr. Johannes Ehrig, med.	stimmberechtigtes Mitglied
Dr. Reinhild Hugentroth	stimmberechtigtes Mitglied
Stefan Kretschmar	stimmberechtigtes Mitglied
Heiner Friedrich List	stimmberechtigtes Mitglied
Joachim Richter	Ausschussvorsitzender
Volker Scheurell	stimmberechtigtes Mitglied
Prof. Dr. Helmut Zühlke	stellvertretender Ausschussvorsitzender
Norbert Biermann	stimmberechtigtes Mitglied

Verwaltung

Thomas Damm	Fachbereich Öffentliches Bauen
Babette Scheffler	Justizariat
Janine Stiller	Fachbereich Stadtentwicklung

Gäste

Daniela Theil	GRP 3 Immobilienprojekt GmbH & CO.KG
Andreas Reinhardt	Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg

entschuldigt

Horst Dübner	stimmberechtigtes Mitglied
--------------	----------------------------

Tagesordnung

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. Einwohnerfragestunde (Beginn: 17:00 Uhr)
4. Städtebaulicher Vertrag (Grundlagenvertrag) zum Bebauungsplan O7 „Stadtumbau zwischen Bahnhofsostseite und Kirchhofstraße“
Vorlage: BV-077/2022
5. 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 außerplanmäßigen 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 bestätigt.

TOP 3 Einwohnerfragestunde (Beginn: 17:00 Uhr)

Einwohnerin **Frau Schildhauer-Pannicke** möchte wissen, ab wann mit dem Ergebnis des Lärmschutzgutachtens für die Zahnaer Straße gerechnet werden? Ferner, möchte sie wissen, wann das Ergebnis der kürzlich erfolgten Verkehrszählung in der Hühnerstraße veröffentlicht wird?

TOP 4 Städtebaulicher Vertrag (Grundlagenvertrag) zum Bebauungsplan O7 „Stadtumbau zwischen Bahnhofsostseite und Kirchhofstraße“ Vorlage: BV-077/2022

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

Frau Stiller stellt das Bauvorhaben nochmals im grundsätzlichen Kontext vor. Sie erklärt, dass der Grundlagenvertrag für die weiterführenden Schritte auf der Bahnhofsostseite zur Abstimmung steht. Das Bahnhofsumfeld ist als Schnittstelle zwischen Berlin und Leipzig, seit Längerem ein Entwicklungsschwerpunkt. Die Grundlagen dafür, wurden durch das Stadtentwicklungskonzept 2019 und dem Flächennutzungsplan geschaffen. Mit der heutigen Beschlussfassung würde der

Auftakt für die weitergehende Planung gelegt werden. In diesem Grundlagenvertrag, der zur Abstimmung steht, kann es noch nicht um Detailfragen gehen sondern lediglich um den Startschuss für das weitere Vorhaben.

Herr Damm stellt die Beschlussvorlage anhand einer PowerPoint-Präsentation vor.

Frau Stiller gibt an, dass die Priorität darin liegt sich die LAGA-Ankunftszone zu sichern. Sie erklärt, dass ein straffer Zeitplan vorliegt und einige Termine auf den Weg gebracht wurden. Mit der Unterschrift des Grundlagenvertrages wäre für beide Seiten die Arbeitssicherheit gegeben. Der Scoping-Termin gilt als besonders wichtig um frühzeitig in Erfahrung zu bringen welche Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Herr Reinhardt gibt an, dass es wichtig ist genügend Wohnangebote zu schaffen. Er sieht mehrere Vorteile in dem geplanten Quartier. Seiner Erfahrung nach bringt ein solches Quartier eine erhöhte Frequenz für die Altstadt und somit erhöht sich auch die Kaufkraft in der Stadt Wittenberg. Weiterhin gibt er die mietpreisdämpfende Wirkung eines solchen Quartiers zu bedenken.

SR Scheurell merkt an, dass ursprünglich ein Wendehammer aus den Unterlagen hervorging. Nun ist dieser nicht mehr abgebildet. Stattdessen ist nun mehr eine Durchfahrtsstraße zu erkennen. Er möchte wissen, welche Zeichnung abschließend relevant ist?

Frau Stiller erklärt, dass in der amtlichen Liegenschaftskarte noch Parzellierungen aufgezeigt sind. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erkennt man keinen Wendehammer mehr sondern lediglich das Erschließungskonzept. Die Parzellierung in der amtlichen Liegenschaftskarte ist nicht von Relevanz sondern die Festsetzungen und Flächendarstellungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohnen an der Kirchhofstraße“.

SRin Dr. Hugenroth möchte wissen, ob mit der Begrifflichkeit „Urbanes Gebiet“, welche sich in der Präambel des städtebaulichen Vertrages befindet, tatsächlich um den Fachbegriff handelt? Weiterhin möchte sie wissen, ob mit den Wohnungsbaugesellschaften über die Marktlage in Lutherstadt Wittenberg gesprochen wurde und ob sie in die Diskussionen einbezogen wurden. Ferner fragt sie, wer in die Wohnungen einziehen soll und ob es dazu Studien gibt? Wer trägt das Risiko wenn die Wohnungen leer stehen sollten? Sie möchte zudem wissen, wie mit dem vorhandenen Baumbestand umgegangen wird und welche Grünanlagen zwischen den Gebäuden entstehen sollen? Wie viele Bäume werden gepflanzt und angelegt und wieviel Grün gibt es an und auf den Gebäuden im Hinblick auf das Klima vor Ort?

Weiterhin möchte sie wissen, ob es Schulen geben wird und wenn ja, wie viele? gibt es diesbezüglich Absprachen mit dem Landkreis Wittenberg?

Sie fragt nach, was mit dem Begriff „Boardinghouse“ gemeint ist.

Zudem möchte sie wissen, was mit dem Park & Ride Parkplatz geschehen wird. Werden im geplanten Parkhaus Gebühren fällig?

Der **Vorsitzende** merkt an, dass zu den Grünanlagen nichts gesagt werden kann weil es sich in der heutigen Beschlussfassung lediglich um einen Grundlagenvertrag handelt. Zudem gibt er an, dass ein sogenanntes Boardinghouse eine Art Ferienwohnung darstellt.

Frau Stiller gibt an, dass das Ziel darin besteht verschiedene Nutzer- und Nachfragegruppen mit diesem Vorhaben anzusprechen. Im Zuge der Konzeptstudie wurde seitens der Stadt auch der fachliche Austausch mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft geführt. Ebenso wurde mit dem Landkreis grundsätzlich zum Thema der Schulen gesprochen. Es wird auch verwaltungsintern noch dementsprechende Gespräche mit dem dafür zuständigen Fachbereich und KommBi geben. Der Investor selbst hat beispielsweise eine Kindertagesstätte vorgesehen. Dies wird in der weiteren Planung dann auch weiterführend erörtert. Die Grünstrukturen, eine eventuelle

Dachbepflanzung oder auch Photovoltaik stellen Qualitäten dar und diese werden dann im Bebauungsplan und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Investor zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt bzw. vereinbart. Prozentuale Anteile für Grünflächen sowie die Ablehnung von Kies- und Steingärten wurden bereits in anderen B-Plänen festgesetzt, die beispielgebend auch für dieses Vorhaben sein können. Dachbegrünungen und Photovoltaik werden im Zuge der weiteren Bauleitplanung mit auf dem Weg gebracht. Im weiteren Planverfahren werden die Ausschussmitglieder selbstverständlich mit angebunden.

SR Kretschmar hätte seitens der Vertretung des Investors mehr Aussagekraft bezüglich der geänderten Form erwartet. Er möchte wissen, ob zwei Parkhäuser notwendig sind hinsichtlich der Versiegelungsfläche? Ferner möchte er wissen, ob der Parkplatz Park & Ride weiterhin kostenfrei bleibt? Des Weiteren möchte er wissen, ob das erste Plangebiet auch durch den Investor umgesetzt wird? Ferner interessiert ihn die Geschosshöhe.

Frau Theil gibt an, dass sie zu den Detailfragen nicht aussagekräftig ist. Es soll allerdings festgehalten werden, dass keine reinen Wohnblöcke geplant sind. Die Fragen werden in einem späteren Termin beantwortet werden.

Frau Stiller geht auf die Fragen von **SR Kretschmar** ein. Sie verweist bezgl. der Gebäudehöhen auf die Festsetzungen des bereits rechtsverbindlichen Bauleitplanes „Wohnen an der Kirchhofstraße“. In den weiteren Bereichen sind seitens der Stadt differenzierte Geschosshöhen denkbar, die festzusetzen sind.. Bezüglich der zwei geplanten Parkhäuser gibt sie an, dass es sich um eine Konzeptstudie handelt, die den Maximalzustand zeigt. Für den jetzigen Parkplatz gibt es noch Zweckbindungsfristen, die berücksichtigt werden müssen. Die Überbauung des jetzigen P+R-Platzes zeigt eine mögliche Erweiterungsoption auf, die erst mit Nachweis des Bedarfs und unter Beachtung der Zweckbindungsfrist bzw. ggf. erforderlicher Ablösezahlungen zu Stande kommen kann. Diese sowie die Bedingungen müssten dann gesondert verhandelt werden.

Herr Reinhardt empfindet die Gestaltungskraft des Bauausschusses als wichtig. Am 04.08.22 gibt es zusammen mit den Investoren einen Termin, in welchem intensiv die Infrastrukturausgestaltung diskutiert wird. Seiner Meinung nach braucht es eine Positionierung für diesen städtebaulichen Vertrag, damit die Stadtwerke Wittenberg ihrerseits die entsprechenden Strukturen anpassen können.

SR Dr. Ehrig äußert eine Verständnisfrage zum Gartenschaukonzept. Er möchte wissen, wie die Parkplätze im nördlichen Teil versiegelt werden. Weiterhin fragt er ob später dort Gewerberäume entstehen?

Frau Stiller gibt an, dass es Ziel sei, mit dem Bauleitplan sowohl die zukünftige als auch die temporäre Nutzung für die LAGA festzusetzen. Das Ziel besteht darin, die Erschließung bis 2027 herzustellen, um auf den zukünftigen Baufeldern temporär das Parken für die LAGA zu ermöglichen. Nach Abschluss der LAGA könnte dann die Bebauung folgen.

SR Kretschmar ist enttäuscht von den Investoren. Im nichtöffentlichen Teil wurden zuletzt Fragen mitgenommen um sie heute zu beantworten. Dies ist nicht passiert. Er gibt an, dass es ihm sehr wichtig sei weiterhin einen kostenfreien Park & Ride Parkplatz für die Pendler zur Verfügung zu stellen. Sonst ergibt das Entwicklungskonzept für ihn keinen Sinn mehr.

SRin Dr. Hugenroth bittet nochmals um mehr Informationen seitens der Investoren. Der **Vorsitzende** weist nochmal auf den reinen Grundlagenvertrag hin. Weitere Details können im heutigen Ausschuss einfach noch nicht erläutert werden. Es geht lediglich um den Startschuss für das Vorhaben.

SR Prof. Dr. Zühlke befürchtet eine Entsiedlung der Neubauten der Nordendstraße in das neue Baugebiet.

Frau Stiller erklärt, dass die mehrgeschossigen Wohneinheiten in der Nordendstraße bzw. Trajuhncher Bach, Lerchenberg einen wichtigen Bestandteil des Wittenberger Wohnungsmarktes darstellen. Sie sprechen u.a. auch potenzielle Mieter an, die auf das Budget achten müssen. Somit besteht für das geplante Vorhaben keine Konkurrenzsituation.

SRin Dr. Hugenroth fragt die Investoren direkt an. Sie möchte wissen, ob die Investoren mit den ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaften gesprochen haben um den Markt zu analysieren?

Frau Theil weiß, dass Gespräche in der Vergangenheit stattfanden. Unabhängig von den Wohnungsbaugesellschaften wurde eine Marktanalyse seitens des Investors durchgeführt. Das Ziel besteht darin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der **Vorsitzende** lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

Beschluss-Nr.: IV/15-27-22

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.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen

Ja-Stimmen : 7

Nein-Stimmen : 0

Enthaltungen : 1

TOP 5 Anfragen zu Informationsvorlagen, allgemeine Anfragen und Anregungen sowie Mitteilungen der Verwaltung

SRin Dr. Hugenroth möchte wissen, ob es eine Altlastenprüfung auf dem Baugebiet der Zahnaer Straße gegeben hat?

Frau Stiller merkt an, dass es durch den Vorhabenträger bereits entsprechende Untersuchungen gab.

SR List gibt an, dass er gerne über die Vertragskündigung mit dem Betreiber der E-Roller seitens der Verwaltung informiert worden wäre. Er hat es lediglich aus der Zeitung entnehmen können.

SR Scheurell fragt an, ob die Erschließung der Kirchhofstraße nicht lieber pausiert werden sollte bis sich die Baustoff- und Energiepreise wieder normalisiert haben?

SR Scheurell gibt an, dass sich der Fachbereichsleiter Herr Branschke in einem MZ-Artikel vom 04.12.2021 wie folgt geäußert habe: „Die Bezeichnung der Erschließungsstraße 07 sei schlichtweg falsch, es handele sich bei dem bevorstehenden kommunalen Straßenbauprojekt vielmehr um den Anbindungspunkt zu dieser Planstraße A, welche später in das noch nicht existierende neue Wohngebiet führen soll, basierend auf dem Bebauungsplan 07.“ Er möchte nun wissen, ob der Straßenausbau eine Erschließung sei oder nicht.

SR Scheurell gibt an, dass die Kostenschätzungen des Straßenbauprojektes der Stadt 2020 bei 274.000 € und 2021 bei 424.000 € lagen. Wie hoch ist die Kostenschätzung für den Herbst 2022?

Der **Vorsitzende** schließt die Sitzung um 18:10 Uhr