

**Nr.: BV-032/2011****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 20.04.2011  
20.04.2011

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Frau Birgit Körber  
Tel.: 421 649  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-032/2011

**Betreff :**

Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg / Abwägung und Beschluss

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Abtsdorf		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Apollensdorf		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Boßdorf		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Griebö		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Kropstädt		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Mochau		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Nudersdorf		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Pratau		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Reinsdorf		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Schmilkendorf		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Seegrehna		öffentlich anzuhören
Ortschaftsrat Straach		öffentlich anzuhören
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg gemäß der Abwägungsliste (Anlage 1).
2. Der Stadtrat beschließt das vorliegende Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg, Stand März 2011, (Anlage 2) im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner Sitzung am 14.06.2010 den Entwurf des Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg (Beschluss- Nr. IV / 9-13-10) einschließlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.07.2010 für die Dauer eines Monats, die Behördenbeteiligung und wichtige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2010 bis zum 13.08.2010 beteiligt.

II. Beschlussgegenstand

Zum 1. Beschlusspunkt:

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Hinweise, Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die planungsrelevanten Stellungnahmen wurden in nachstehende Schwerpunktbereiche gegliedert und abgewogen. Die daraus resultierenden inhaltlichen und redaktionellen Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Zentrenkonzeptes Lutherstadt Wittenberg (Stand 30.03.2010) wurden in den Endbericht des Zentrenkonzeptes Lutherstadt Wittenberg (Stand März 2011) entsprechend übernommen.

Im Folgenden werden die abwägungsrelevanten Schwerpunkte einschließlich Änderungen und die redaktionellen Änderungen benannt:

## I Abwägungsrelevante Schwerpunkte (S) und Änderungen (Ä):

<p><b>S1:</b> Erweiterung des Geltungsbereiches Stadtteilzentrum Elbe-Park mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Nr. 19 und 24 der Abwägungsliste, Anlage 1)</p>	<p>Die Erweiterung wäre nur mit der Änderung des Bebauungsplanes W4 „Alter Elbhafen“, Teilplan A, und der Änderung des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Wittenberg (FNP Lu.WB) mit entsprechender Flächenausweisung als Sondergebiet EKZ möglich. Derzeit ist die Entwicklung einer verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren in Verbindung mit einer Änderung des FNP nicht mehr möglich, da bereits ein Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung FNP Lu. WB gefasst wurde. Die B-Planänderung müsste als vorzeitiger B-Plan i.S. von § 8 Abs. 4, Satz 1 BauGB mit wichtigen städtebaulichen Gründen durchgeführt werden. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ginge zu Lasten des Hauptzentrums Altstadt.</p> <p>➤ <b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>S2:</b> Wittenberger Sortimentsliste 2010 (Nr. 12/1 und 22 der Abwägungsliste, Anlage 1)</p>	<p>In der Wittenberger Sortimentsliste (Entwurf Zentrenkonzept vom März 2010, S. 42) wurden Sportartikel und Tiernahrung als zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Nach Überprüfung der Bestandssituation und unter Berücksichtigung von Ansiedlungsbegehren im Einzelhandel (Intersport Klöpping in der Dresdener Straße) sowie der Eingemeindungen von ländlichen Ortschaften, in denen größere Mengen an Tiernahrung wohnortnah erwerbbar sein müssen, wurden die vorgenannten Positionen aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herausgenommen und in die neue Rubrik nichtzentrenrelevante Sortimente (Zentrenkonzept von März 2011, S. 42) aufgenommen.</p> <p>Mit dieser Änderung erhöht sich die Chance von Einzelhandelsansiedlungen an Standorten, die gegenwärtig städtebauliche Missstände darstellen und damit eine neue Entwicklungsperspektive erhalten können.</p> <p>➤ <b>Änderung</b></p>
<p><b>S3:</b> zentraler Versorgungsbereich Carat-Park (Nr. 15/2 der Abwägungsliste, Anlage 1)</p>	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg vom 10.06.2004 ist die Fläche des Carat-Parks als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Es ist beabsichtigt, dies im neuen FNP beizubehalten. Das Grundstück liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines B-Planes im Sinne von</p>

	<p>§ 30 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird nach §34 BauGB geregelt. Im Zentrenkonzept wurde für den Bereich des Carat-Parks ein zentraler Versorgungsbereich - teilintegrierter Standort als Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung festgelegt. Der Einzelhandelsstandort soll sich im Bestand entwickeln, aber angesichts seiner städtebaulichen Randlage nicht weiter wachsen. Innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches ist derzeit eine Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Wittenberger Liste möglich.</p> <p>Im Falle der erneuten Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Carat-Park“ ließe sich regeln, dass über die heutigen Nutzungen, die den bisherigen Baugenehmigungen zugrunde liegen hinaus keine weiteren Verkaufsflächen bzw. Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden.</p> <p>➤ <b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>S4:</b> „Wildwuchs“ von Discounteransiedlungen vermeiden (Nr. 15/1 der Abwägungsliste, Anlage 1)</p>	<p>Die Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Berliner Straße/Berliner Chaussee und Dessauer Straße werden im Leitbild des Zentrenkonzeptes <u>nicht</u> als zentrale Versorgungsbereiche dargestellt. Solange kein aus dem Zentrenkonzept entwickelter B-Plan „Steuerung Einzelhandel“ Rechtskraft entfaltet, können Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden. Zu den vorgenannten Standorten liegen mittlerweile die Baugenehmigungen vor.</p> <p>➤ <b>Keine Änderung</b></p>
<p><b>S5:</b> keine Ausweisung zusätzlicher Verkaufsflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (A3 zu Nr. 8, H1 zu Nr. 12 und A3 zu Nr. 15/1 der Abwägungsliste 1)</p>	<p>Im Zentrenkonzept wird auf der Bahnhofostseite ein Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente festgelegt, für dessen Bereich der B-Plan O7 „Elstervorstadt Bahnhofostseite“ ein Kerngebiet plant. Der Plan befindet sich noch im Verfahren. Für das Kerngebiet (MK) werden Festsetzungen für Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten getroffen. Mit dieser Nutzung stellt das MK Gebiet keinen Konkurrenzstandort zum Hauptzentrum Altstadt dar.</p>

<p>(Nr. 7 der Abwägungsliste, Anlage 1)</p>	<p>➤ <b>Keine Änderung</b></p> <p>Im Leitbild Zentrenstruktur Einzelhandel 2020 (S. 61) sind zentrale Versorgungsbereiche für das gesamte Stadtgebiet festgelegt. Für den Ortsteil Apollensdorf ist kein Nahversorgungszentrum geplant. Die Festlegung orientiert sich an der heutigen Bestandssituation, an der gegenwärtigen und künftigen Tragfähigkeit (Einzugsbereich) sowie an den planerischen Absichten für den Standort, die sich aus den Zielen der Stadtentwicklung und dem Leitbild für eine nachhaltige Zentrenstruktur ergeben. Für das angefragte Gelände des ehemaligen Trinkwasserwerkes existiert der in Aufstellung befindliche Vorhaben- und Erschließungsplan „Biogaszentrum Wittenberg“. Beabsichtigt ist, im neuen FNP Lu WB die derzeit unbeplante Fläche als gewerbliche Baufläche darzustellen. Diese Nutzungsdarstellung findet ihre Berechtigung durch die Lage im landesbedeutsamen Industriestandort Piesteritz (LEP-LSA vom 12.03.2011).</p> <p>➤ <b>Keine Änderung</b></p>
---	--

## II Redaktionelle Änderungen, Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg (Stand März 2011)

- R1:** Nr. 12 und 12/1 (IHK) Abwägungsliste 1: Aktualisierung der Daten aus dem Handelsatlas 2009 auf S. 30 u. 52, Übernahme Daten aus der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose, S. 9 u. S. 26, Textüberarbeitung in Bezug auf „Metropolregion Mitteldeutschland“, S. 18
- R2:** Aktualisierung von Plandarstellungen in Bezug auf die Eingemeindungen im Gebietsstand 01.01.2010 auf den Seiten 43, 47, 61
- R3:** Berücksichtigung von Kapitel 9, S. 125, 126 aus dem Entwurfsstand 30.März 2010 in Kapitel 3.2 auf S. 67 des Zentrenkonzeptes Stand März 2011
- R4:** Änderung Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort Dresdener Straße (S. 101 - ohne Einbeziehung des Fachmarktzentrums mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten)
- R5:** S. 12 Änderung der Verkaufsflächenzahl auf 9.300 m<sup>2</sup> für das Einkaufszentrum Arsenalplatz
- R6:** S. 100, Änderung der Bruttoverkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Dresdener Straße auf 12.250 m<sup>2</sup>
- R7:** S. 144: G2/95: B-Plangebiet ist teilerschlossen und teilbebaut.
- R8:** S. 119: Textüberarbeitung zum Standort Carat-Park
- R9:** Übernahme der Hinweise H2 u. H4 der Nr.9 aus der Abwägungsliste 1 im Textteil

Zum 2. Beschlusspunkt:

Das Zentrenkonzept bildet als vom Stadtrat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die verbindliche Grundlage des städtischen Handelns. Das Zentrenkonzept formuliert nach Analyse der Zentrenstruktur ein Leitbild „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“.

Die Ziele und Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel, die zur bauleitplanerischen Steuerung heranzuziehen sind, werden nachstehend aufgeführt:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen für die Lutherstadt Wittenberg
- Festlegung zentraler Versorgungsbereiche mit dem Zweck, das Hauptzentrum der Lutherstadt Wittenberg (Altstadt Wittenberg) zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben und konkurrierende Standorte vermieden werden sollen.
- Sicherung eines räumlich ausgewogenen Netzes wohnungsnaher Grundversorgung durch Konzentration auf die im Konzept abgegrenzten Stadtteil-, Orts- und Nahversorgungszentren mit Hilfe einer gezielten Standortentwicklung (Plan Zentrenstruktur Einzelhandel 2020/ zentrale Versorgungsbereiche, S. 61).
- Nichtintegrierte Standorte sollen nur noch im Fachmarktbereich expandieren und werden auf die zentrenrelevanten Sortimente im festgelegten Versorgungsbereich beschränkt.
- Gewährleistung von Einzelhandelsbetrieben mit weniger als 150 m<sup>2</sup> VKFL auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, jedoch nur bis zu 300 m<sup>2</sup> VKFL bei räumlicher Agglomeration mehrerer Verkaufseinrichtungen (Vermeidung von „Salamitaktik“).
- Die Wittenberger Sortimentsliste (S. 42) ist als Leitlinie der künftigen Zentrenentwicklung und als abwägungsbeachtliche Grundlage für die Bauleitplanung heranzuziehen.

Der Beschluss des Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg schafft Klarheit für die Ansiedlungs- und Wirtschaftspolitik. Er ist unverzichtbare Voraussetzung für jede einzelne sachgerechte Planung zur Steuerung des Einzelhandels und deren rechtlicher Planungssicherheit.

Das Zentrenkonzept dient der rechtlichen Absicherung der zentralen Versorgungsbereiche als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung „B-Plan Steuerung Einzelhandel“ gemäß §9 Abs. 2a BauGB. Der B-Plan soll für alle nach §34 BauGB zu beurteilenden Bereiche flächendeckend Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe festlegen und ungewünschte Ansiedlungen verhindern.

Nach Beschlussfassung des vorliegenden Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg soll am gleichen Tag als Rechtsinstrument der einfache „Bebauungsplan WB 1 Steuerung Einzelhandel der Lutherstadt Wittenberg“ (BV-029/2011) aufgestellt werden. In den Bereichen im Sinne von §30 und §34 BauGB werden Einzelhandelsnutzungen beschränkt, indem zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Wittenberger Liste (S. 42) ausgeschlossen und die Verkaufsflächenzahl begrenzt werden.

### III. Anlagen:

Anlage 1 Abwägungsliste

Anlage 2 Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg vom März 2011

### **Hinweis:**

Die komplette Beschlussvorlage wurde an die ordentlichen Mitglieder des Bauausschusses (ohne Vertreter), an die Fraktionsvorsitzenden und den Stadtratsvorsitzenden, sowie an die Ortsbürgermeister verteilt.

Die weiteren Stadträte und Ortschaftsratsmitglieder erhalten die Unterlagen in digitalisierter Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.