

**Nr.: BV-029/2011**

**Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 20.04.2011

20.04.2011

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Frau Susann Scheffel  
Tel.: 421 665  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-029/2011

**Betreff :**

Bebauungsplan WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg / Aufstellung

Beratungsfolge	Termin	Status
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 beschließend

**Beschlussvorschlag:**

- Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt gem. § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung des Bauleitplanes „Bebauungsplan WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ für das in den Anlagen 1 und 2 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit dem Planziel:
  - Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Lutherstadt Wittenberg

Der Geltungsanspruch des aufzustellenden Bebauungsplanes erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB befinden.

2. Der Bauausschuss beschließt, die Aufstellung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu führen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

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

Haushaltsjahr 2011 ff				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
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	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

Dem Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg liegt die Beschlussvorlage 032/2011 zum Zentrenkonzept vor. Der Endbericht des Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB, bildet die Grundlage für den aufzustellenden B-Plan.

Nach erfolgter Analyse der Zentrenstruktur der Lutherstadt Wittenberg wurde darin das Leitbild „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“ formuliert. Das Zentrenkonzept bildet einerseits Grundlage einer verbindlichen Planung andererseits kann die Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Ziele zu diesem Leitbild ausschließlich durch eine verbindliche Bauleitplanung gesichert werden. Der „B-Plan Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ ermöglicht die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Steuerung der Ansiedlung von Handelseinrichtungen und die Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen des Einzelhandels und verhindert die zentrenschädliche Ausweitung („Discounterwildwuchs“) des Einzelhandels.

Der Beschluss zur Aufstellung ist notwendige Voraussetzung für die gezielte Steuerung des Einzelhandels in der Lutherstadt Wittenberg mittels Bauleitplanung, die für die Umsetzung des Zentrenkonzeptes bezogen auf das Gebiet der Gesamtstadt erforderlich ist. Diese Steuerungsfunktion setzt bereits mit dem Aufstellungsbeschluss ein, auf dessen Grundlage Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich für den Zeitraum von einem Jahr zurückgestellt

werden können. Voraussetzung für die Ablehnung von zentrenschädlichen Vorhaben ist die Satzung des „B- Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“.

## II. Beschlussgegenstand

Zu 1.

Zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche trifft der aufzustellende Bebauungsplan (bzw. die zu entwickelnden Teilpläne) für Bereiche außerhalb der parzellenscharf begrenzten zentralen Versorgungsbereiche Festsetzungen, die Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen beinhalten. Die zu treffenden Festsetzungen resultieren aus den Handlungsempfehlungen des Leitbildes „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“ des Zentrenkonzeptes.

Ziel ist es die Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen durch entsprechende Ansiedlungspolitik zu konzentrieren. Die bisher in den bebauten und beplanten Bereichen allgemein planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelseinrichtungen werden durch den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente (Wittenberger Sortimentsliste) und die Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 150m<sup>2</sup>, in Agglomeration max. 300 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

Der aufzustellende Bebauungsplan ermöglicht:

- die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Hauptzentrums
- die Sicherung der qualitativ hochwertigen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, vor allem unter den Wirkungen des demografischen Wandels
- eine gezielte Ansiedlungspolitik für Handel, statt nur passiver Reaktion auf Ansiedlungsbegehren
- die perspektivische Entwicklung der Ansiedlungsstrategien der Investoren auf verlässlicher Grundlage

Durch diesen Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 2a BauGB alle Stadtgebiete erfasst, innerhalb derer Vorhaben nach § 34 BauGB (Bauen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich)) zu beurteilen sind sowie die (bereits) rechtskräftig überplanten Flächen gem. § 30 BauGB.

Bereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen sind, werden durch den aufzustellenden B-Plan nicht erfasst.

Aufgrund der fehlenden Drittwirkung des Zentrenkonzeptes im Zusammenhang mit der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind) ist die Aufstellung des „B- Planes Steuerung des Einzelhandels in der Lutherstadt Wittenberg“ zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geboten.

Zu 2.

In Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan, der nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

## III. Anlage/n:

Anlage 1 zeichnerische Gebietsdarstellung

Anlage 2 verbale Gebietsbeschreibung