

**Nr.: BV-043/2012****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 22.05.2012  
22.05.2012

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

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-043/2012

**Betreff :**

Bebauungsplan WB 1 "Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg" /  
Veränderungssperre

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt, innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ eine Veränderungssperre als Satzung (Anlage 1) zu erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird auf die Flurstücke in den statistischen Bezirken 1.03 Lindenfeld und 4.02 Teuchel gemäß beigefügtem Übersichtsplan begrenzt (Anlage 2).

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

<b>Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)</b>	<b>Objektbezogene Einnahmen</b>		<b>Eigenanteil</b>	<b>Jährliche Folgekosten</b> <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 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

- Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg, Aufstellungsbeschluss vom 20.06.2011, Beschl.-Nr.: IV/29-26-11
- Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg, Abwägung und Beschluss vom 29.06.2011, Beschl.-Nr.: I/233-23-11

Der Aufstellungsbeschluss für den „Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ wurde am 20.06.2011 durch den Bauausschuss mit dem Planziel Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Lutherstadt Wittenberg gefasst, (Beschl.-Nr.: IV/29-26-11). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg „Die neue Brücke“, Nr. 14, Jg. 18 vom 14.07.2011 bekannt gemacht.

Gemäß § 14 BauGB ist für den Erlass einer Veränderungssperre der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen ortsübliche Bekanntmachung Voraussetzung.

Die Planung zum strategischen Bebauungsplan WB 1 dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Lutherstadt Wittenberg. Dazu sollen - aufbauend auf den

Aussagen des Zentrenkonzepts der Lutherstadt Wittenberg gesamtstädtische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Zum Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ wurden gem. § 3 Abs. BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.01.2012 für die Dauer eines Monats durchgeführt sowie gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.11.2011 bis 22.12.2011 beteiligt. Dies führte zu einer Konkretisierung der Planinhalte. Demnach soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Lutherstadt Wittenberg langfristig gesichert,
- die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet
- die Innenentwicklung der Stadt Wittenberg unterstützt sowie
- die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Lutherstadt Wittenberg erhalten und gestärkt werden.

Der strategische Bebauungsplan wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenken. Der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt. Zwischen den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen müssen zudem Abstufungen - entsprechend der ihnen jeweils zugewiesenen Versorgungsfunktion - vorgesehen werden.

## II. Beschlussgegenstand

Während der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ soll die Verwirklichung von potenziell nachteiligen Einzelhandelsvorhaben unterbunden werden, die aufgrund des bislang geltenden Rechts zugelassen werden müssten.

In den beiden von der Veränderungssperre erfassten statistischen Bezirken befinden sich für den Einzelhandel relevante Baugebiete. Hier erfolgten bereits zwei Zurückstellungen nach § 15 BauGB, um die Ziele und Zwecke des strategischen Bebauungsplans WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ zu sichern. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nicht binnen 12 Monaten nach Anordnung der Zurückstellungen gemäß § 15 BauGB in Kraft treten wird. Somit reicht die befristete Zurückstellung von Vorhaben i.S.d. § 15 BauGB zum Schutz der Planungsabsichten nicht aus.

Die Grenzen der statistischen Bezirke werden aus Gründen der Praktikabilität für die Veränderungssperre übernommen

Der Erlass der Veränderungssperre ist zur Sicherung der Planung erforderlich, da auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ solche tatsächlichen Veränderungen verhindert werden sollen, die die Zielstellung des strategischen Bebauungsplans erschweren oder aber gar die angestrebte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen

**Hinweis:**

Für den Fall, dass weitere einschlägige Vorhaben außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre beantragt werden, muss evtl. erneut auf das Instrument der Zurückstellung gemäß § 15 BauGB zurückgegriffen werden.

Bei solchen potenziell schädlichen Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre kann es zukünftig erforderlich sein nach Ablauf der Jahresfrist der Zurückstellung gem. § 15 BauGB, die Veränderungssperre auf weitere Stadtteile auszudehnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht dafür jedoch kein Erfordernis.

**III. Anlagen:**

Anlage 1 - Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Anlage 2 - Übersichtsplan