

**Nr.: BV-048/2013****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 22.05.2013  
22.05.2013

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Frau Juliane Rohr  
Tel.: 421-622  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-048/2013

**Betreff :**

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

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt, innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung (Anlage 1) über eine Veränderungssperre für den im Lageplan dargestellten Bereich begrenzt auf die Flurstücke in den statistischen Bezirken 1.03 Lindenfeld und 4.02 Teuchel (Anlage 2) um ein Jahr zu verlängern.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**Begründung :**I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

## Aktuelle 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
- Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zum Bebauungsplan WB1 “Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg” vom 27.06.2012, Beschl.-Nr.: I/306-33-12

## Sachstand

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

Zum Beschlusspunkt:

Die Veränderungssperre ist am 12.07.2012 in Kraft getreten und tritt nach Ablauf von 2 Jahren, wobei auf diesen Zeitraum der Zeitpunkt einer Zurückstellung anzurechnen ist, am 12.09.2013 außer Kraft.

Damit die Planung im Bereich des strategischen Bebauungsplans WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ weiterhin gesichert wird, soll die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden.

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 innerhalb der bestehenden Veränderungssperre zur Satzung geführt werden kann.

Die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen erfordern eine tiefgreifende Auseinandersetzung bezüglich einzelner aufgeworfener Fragen/Aspekte, weshalb der Bebauungsplanung aufgrund der komplexen städtebaulichen Situation noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Somit reicht die bestehende Veränderungssperre zum Schutz der Planungsabsichten nicht aus.

Die Grenzen der statistischen Bezirke werden aus Gründen der Praktikabilität für die Verlängerung der Veränderungssperre übernommen. Der Erlass zur Verlängerung 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.

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre ist gemäß § 16 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ein Übersichtsplan, aus dem der Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre des strategischen Bebauungsplans WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ hervorgeht, ist als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1 - Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

Anlage 2 - Übersichtsplan