

**Nr.: BV-033/2014****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 22.04.2014  
22.04.2014

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

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-033/2014

**Betreff :**

Bebauungsplan WB1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg / Entwurf

| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Termin</b> | <b>Status</b>                      |
|---|---------------|------------------------------------|
| <b>Ortschaftsrat Abtsdorf</b>   |               | <b>öffentlich<br/>anzuhören</b>    |
| <b>Ortschaftsrat Apollensdorf</b>                                     |               | <b>öffentlich<br/>anzuhören</b>    |
| <b>Ortschaftsrat Griebo</b>   |               | <b>öffentlich<br/>anzuhören</b>    |
| <b>Ortschaftsrat Pratau</b>   |               | <b>öffentlich<br/>anzuhören</b>    |
| <b>Ortschaftsrat Reinsdorf</b>  |               | <b>öffentlich<br/>anzuhören</b>    |
| <b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr,<br/>Umwelt und Landwirtschaft</b> |               | <b>öffentlich<br/>beschließend</b> |

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg nimmt die Begründung zum Entwurf des Bauleitplanes Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ (Anlage 1) zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ (Anlage 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teilplan I bis III) mit textlichen Festsetzungen

(Beiplan 1 bis 6). Die Plangebietsgrenzen wurden konkretisiert. Die Aufstellung des Plans erfolgt im Normalverfahren nach dem BauGB.

3. Der Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg bestimmt den Entwurf des Bauleitplanes Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ einschließlich Begründung zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Unterrichtung der von der Planung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**ERGEBNISPLANUNG**

|                                       |                     |  |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| <b>Teilhaushalt</b>                   | 61-Stadtentwicklung |  |
| <b>Produkt</b>                        | 511101              | Räumliche Planung                                      |
| <b>Konten</b>                         | Aufwandskonto       | 527100 besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen |
|                                       | Ertragskonto        | Nummer Bezeichnung                                     |
| <b>Kostenstelle/<br/>Kostenträger</b> | Nummer Bezeichnung  |  |

| Aktuelles Haushaltsjahr |        |              | Mittelfristige Ergebnisplanung |      |        |      |
|-------------------------|--------|--------------|--------------------------------|------|--------|------|
| Aufwand                 |        | Ertrag       | Aufwand                        |      | Ertrag |      |
|                         | Euro   |              | Jahr                           | Euro | Jahr   | Euro |
| veranschlagt            | 19.000 | veranschlagt | 2014                           |      | 2014   |      |
|                         |        |              | 2015                           |      | 2015   |      |
| Bedarf                  | 19.000 | Bedarf       | 2016                           |      | 2016   |      |

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

- 4.Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes, Teilfortschreibung „Zentrenkonzept“ vom 29.06.2011
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ vom 20.06.2011

**Ziele und Zwecke sowie Inhalte der Planung**

Der Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ sowie die das Hauptzentrum ergänzenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren der Lutherstadt Wittenberg wirksam zu schützen und weiter zu entwickeln. Die Planung erfolgt im Interesse einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Lutherstadt Wittenberg.

Zu diesem Zweck soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten in die zentralen Lagen gelenkt werden; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt. Für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops werden Ausnahmen bestimmt. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren wird zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben differenziert. Für das Hauptzentrum Altstadt, in dem

der Einzelhandel konzentriert werden soll, werden durch den B-Plan WB1 keine Regelungen getroffen. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Bebauungsplan WB1 basiert auf den Analysen und Bewertungen des Zentrenkonzeptes; dieses wurde als zentrale Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt. Die durch das Zentrenkonzept vorgegebene Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde in den B-Plan WB1 übernommen und an die allgemeingültige Klassifizierung der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes von 2008 angepasst. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird durch den B-Plan WB1 verbindlich festgesetzt. Sie enthält eine abschließende Aufzählung der zentrenrelevanten Sortimente. Daraus folgt, dass alle dort nicht aufgeführten Sortimente durch den vorliegenden Plan nicht eingeschränkt werden.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte der räumliche Geltungsbereich das gesamte Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg einschließlich aller Stadt- und Ortsteile sowie Ortschaften umfassen. Anliegen war es, stadtweit bereits im laufenden Verfahren Sicherungsinstrumente einsetzen zu können. Ansiedlungsvorhaben, die den Zielen des Bebauungsplans entgegenstehen, sollten untersagt werden können.

Im Rahmen der Entwurfsanfertigung wurde deutlich, dass es zur Erreichung der Planungsziele genügt, den räumlichen Geltungsbereich auf die Siedlungsflächen der folgenden Stadtteile und verkehrstechnisch günstig gelegenen Siedlungsbereiche der Ortschaften zu beschränken: Innenstadt, Piesteritz, Friedrichstadt, Elstervorstadt, Pratau, Griebo, Apollensdorf sowie Reinsdorf und Abtsdorf. Dabei werden alle Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von 27 bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen einbezogen. Das Plangebiet hat nunmehr eine Größe von rund 2.100 ha.

Die Anpassung der Grenzen des Plangebietes beruht auf der Einschätzung, dass nachteilige Einflüsse auf das Hauptzentrum Altstadt durch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb eines Radius von ca. 7,5 km um das Hauptzentrum nicht zu erwarten sind. In das Verfahren wurden die rechtsverbindlichen B-Pläne einbezogen, bei deren Überprüfung ein Ergänzungs- oder Anpassungserfordernis hinsichtlich der Planziele des B-Plans WB 1 festgestellt wurde. Mit dem Auslegungsbeschluss wird die Anpassung des Geltungsbereichs des Plans gebilligt.

### **Verfahren**

Als folgende Verfahrensschritte sind die Beteiligungen der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgesehen.

## II. Beschlussgegenstand

Zu 1:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen. Darin sind Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darzulegen. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil der Begründung.

Zu 2 Satz 1:

Mit der Billigung des Planentwurfs wird bestätigt, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit ihren Planungsabsichten und den gesamtstädtischen städtebaulichen Zielstellungen der Lutherstadt Wittenberg übereinstimmt.

**Zu 2 Satz 2:**

Mit der Konkretisierung der Plangebietsgrenzen werden folgende rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches umgesetzt:

1. Der Geltungsanspruch des Bebauungsplanes WB1 kann sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Flächen nach § 34 BauGB und auf die einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne nach § 30 BauGB erstrecken. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Plans erfasst.
2. Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs auf die Flächen der Kernstadt und auf die vom Stadtzentrum aus verkehrstechnisch günstig gelegenen Siedlungsbereiche der Ortschaften war erforderlich, weil nur hier ein Planungserfordernis besteht. Schädliche Auswirkungen auf bestehende und zu entwickelnde Nahversorgungsbereiche durch Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans WB 1 sind nicht zu erwarten.

**Zu 2 Satz 3:**

Von der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB musste wegen der Einbeziehung und Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans WB1 Abstand genommen werden. Die Umstellung auf das Regelverfahren hatte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB - durchgeführt vom 16.01.2012 für die Dauer eines Monats - sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB - durchgeführt vom 29.11.2011 bis zum 22.12.2011 - zur Folge. Darüber hinaus wurde die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

**Zu 3:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB); die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind einzuholen (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden im Sinne der kommunalen Abstimmung zu beteiligen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

**Hinweis:**

Die komplette Beschlussvorlage wurde an die ordentlichen Mitglieder des Bauausschusses (ohne Vertreter) an die Ortsbürgermeister/innen Abtsdorf, Apollensdorf, Griebo, Pratau und Reinsdorf, an die Fraktionsvorsitzenden und den Stadtratsvorsitzenden verteilt.

Die Vertreter der Bauausschussmitglieder und die Mitglieder der Ortschaftsräte Abtsdorf, Apollensdorf, Griebo, Pratau und Reinsdorf erhalten die Unterlagen in digitaler Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.

**III. Anlagen**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Begründung/ Entwurf vom 11.04.2014  |
| Anlage 2 | Entwurf des Bebauungsplanes (bestehend aus Blatt I bis III der Planzeichnung sowie den Beiplänen 1 bis 6), vom 11.04.2014 |