

Lutherstadt Wittenberg

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung vom 29.11.2011 bis einschließlich 22.12.2011 ; förmliche Beteiligung vom 18.07.2014 bis einschließlich 19.08.2014

Abwägung Gesamtliste

Stand: 04.03.2015

Bebauungsplan WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg

Lfd. Nr.	Eingangsdatum	Anregungsgeber	Einwendung	Abwägung
1.1	13.01.2012	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Raumordnung, Landesentwicklung Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)	<p>landesplanerische Stellungnahme vom 10.01.2012: Zu der vorgelegten raumbedeutsamen Planung kann dem Planungsstand entsprechend derzeit noch keine abschließende landesplanerische Bewertung vorgenommen werden, so dass ich zur Planung zunächst nachfolgende landesplanerische Hinweise gebe.</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist auf Grund der Größe seines Geltungsbereiches und den mit den geplanten Festsetzungen verbundenen Auswirkungen raumbedeutsam. Der Bebauungsplan hat eine Schlüsselwirkung für die weitere Stadtentwicklung in Wahrnehmung der festgelegten zentralörtlichen Versorgungsfunktion.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus den Handlungsempfehlungen des Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg, zu dessen Entwurf mit Datum vom 27.08.2010 Stellung bezogen wurde. Den Erfordernissen der Raumordnung entgegenstehende Belange konnten dem Zentrenkonzept nach dem Planungsstand der vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der LEP 2010 zwischenzeitlich in Kraft getreten und zu beachten ist, insbesondere die Gliederungspunkte 2.1 (Zentrale Orte) und 2.3 (Großflächiger Einzelhandel). Der Regionale</p>	<p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Sachverhaltsdarstellung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine entgegenstehenden Belange der Raumordnung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise des Einwenders zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurden in die Entwurfsfassung der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gilt nach der Überleitungsvorschrift zum LEP 2010 fort, soweit dieser den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.</p> <p>gebündelte Stellungnahme vom 21.11.2010: obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307) Keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>obere Abfallbehörde (Referat 401) abfallwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Hinweise: Zur Relevanz von Altlastenverdachtsflächen (ALVF) wird eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Wittenberg empfohlen. Einzuholen sind dort Informationen zum Gefährdungspotential gemäß BBodSchG an den ALVF. Zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung wird - auch im Hinblick auf künftige Planungen - abschließend auf die Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" (LABO; Internetauftritt unter http://www.labo-deutschland.de) verwiesen.</p> <p>obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402) Zuständigkeiten werden nicht berührt</p> <p>Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) Zuständigkeiten werden nicht berührt</p>	<p>Keine Einwände - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Belange berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Auf das Vorhandensein von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans sowie auf die Bestimmungen gemäß BBodSchG wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Da die Planung selbst keine Eingriffe in den Boden vorbereitet und ihre Umsetzung trotz der bestehenden Bodenbelastungen vollziehbar ist, ist eine abwägende Beurteilung nicht erforderlich.</p> <p>Zuständigkeiten werden nicht berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Zuständigkeiten werden nicht berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	---	---

			<p>obere Behörde für Abwasser (Referat 405) Zuständigkeiten werden nicht berührt</p> <p>obere Naturschutzbehörde (Referat 407) Zuständigkeiten werden nicht berührt Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p> <p>obere Denkmalschutzbehörde und UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 506) vom Referat 506 liegt momentan noch keine Stellungnahme vor.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung: Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u.a. Bestandteil des ROK. Von der Genehmigung der o.g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) ist die obere Landesplanungsbehörde in Kenntnis zu setzen und eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.</p>	<p>Zuständigkeiten werden nicht berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Da der strategische Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Nutzungen vorbereitet, werden Belange des Artenschutzes nicht berührt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.</p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Handlungsbedarf für die Verwaltung nach dem Satzungsbeschluss; hier: <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	--	---

1.2	15.08.2014	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Raumordnung, Landesentwicklung Ernst-Kamieth-Straße	Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.	Einleitung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>
-----	------------	---	---	--

		<p>2 06112 Halle (Saale)</p>	<p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p> <p>Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:</p> <p>1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.</p> <p>2. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401) Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates wird keine Stellungnahme erstellt.</p> <p>3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402) Der vorliegende Bebauungsplan soll der Umsetzung des Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg dienen. Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt.</p> <p>4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser- werden nicht berührt.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Einwände - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Stellungnahme - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Belange berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Belange berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	----------------------------------	---	---

		<p>5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405) Durch das geplante Vorhaben werden keine abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes Referat 405 berührt.</p> <p>6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407) Vom Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.</p> <p>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p> <p>7. Als obere Denkmalschutzbehörde und UNESCO-Weltkulturerbe (Referat 502) Durch das geplante Vorhaben werden Belange der UNESCO-Weltkulturerbestätten Luthergedenkstätten in Wittenberg nicht berührt.</p> <p>Zu Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt als Träger öffentlicher Belange direkt gegenüber dem Vorhabenträger Stellung.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes</p>	<p>Keine Belange berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Belange berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Da der strategische Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Nutzungen vorbereitet, werden Belange des Artenschutzes nicht berührt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.</p> <p>Keine Belange berührt - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Handlungsbedarf für die Verwaltung nach dem Satzungsbeschluss; hier: <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	---

			<p>Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o. g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.</p> <p>Verteiler Landkreis Wittenberg, untere Landesplanungsbehörde (z. K.) Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (z. Vg.)</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
1.3	11.09.2014	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Raumordnung, Landesentwicklung Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p>	<p>Der Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ ist eine raumbedeutsame Planung, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Abs. 2 LPlG bedarf. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ca. 2.100 ha sowie den Planzielen des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt mit einer landesplanerischen Stellungnahme in Zuständigkeit der oberen Landesplanungsbehörde.</p> <p>Mit dem vorgesehenen B-Plan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ beabsichtigt die Lutherstadt Wittenberg die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum Altstadt) der Lutherstadt Wittenberg sowie der das Hauptzentrum ergänzenden Stadtteilzentren (Kaufland-Center, Elbe-Park) und weiterer 9 Nahversorgungszentren. Ausweis-</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Planziele und Planinhalte. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>

		<p>lich der vorgelegten Planbegründung besteht der wesentliche Hintergrund der Planung im Erfordernis, den sowohl im Hinblick auf die hohe Gesamtverkaufsfläche als auch im Hinblick auf die Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet bereits eingetretenen Fehlentwicklungen nunmehr mittels städtebaulicher Steuerungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Festsetzungen des B-Planes WB 1 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des Hauptzentrums Altstadt sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Wittenberger Einzelhandelskonzeption beschränken. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich auf das Hauptzentrum und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren konzentriert werden.</p> <p>Wenngleich ich nach Durchsicht der nach dem Planungsstand vorgelegten Planunterlagen den Erfordernissen der Raumordnung entgegenstehende Belange des B-Planes WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ grundsätzlich nicht entnehmen kann, ist vor Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme eine fachaufsichtliche Prüfung des Bebauungsplanes geboten. Dies ergibt sich daraus, dass die Planung möglicherweise dahingehend fehlerhaft ist, dass in den Geltungsbereich des B-Planes WB 1 verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne einbezogen wurden und durch die Festsetzungen des B-Planes WB 1 teilweise geändert bzw. ergänzt werden sollen. Nach hiesiger Rechtsauffassung kann der B-Plan WB 1 gemäß § 9 Abs. 2a BauGB jedoch nur für den Innenbereich nach § 34 BauGB aufgestellt werden, so dass für die Einbeziehung von Gebieten nach § 30</p>	<p>Keine entgegenstehenden Belange der Raumordnung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Der Hinweis des Einwenders, dass Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB nur in den Teilen des Bebauungsplans getroffen werden können, deren Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist richtig. Neben der Überplanung der so genannten unbeplanten Innenbereiche gemäß § 34 BauGB ist es zu Erreichung der beabsichtigten gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels aber auch erforderlich, in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben anzupassen. Die Änderung der rechtsverbindlichen B-Pläne erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO. Es ist rechtlich zulässig und auch regelmäßig üblich, dass in einem Bebauungsplan Festsetzungen sowohl nach mehreren Ziffern des § 9 BauGB als auch nach mehreren Absätzen dieser Vorschrift getroffen werden.</p>
--	--	---	--

		<p>BauGB die Ermächtigungsgrundlage fehlt. Ich habe das Referat 204 meines Hauses dementsprechend um eine fachaufsichtliche Prüfung gebeten.</p> <p>Sobald mir das Ergebnis der Prüfung durch das Referat 204 vorliegt, werde ich Sie umgehend über die weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die landesplanerische Abstimmung des B-Planes WB 1 informieren.</p> <p>Insoweit ergehen vorerst die nachfolgenden landesplanerischen Hinweise:</p> <p>Die für den B-Plan WB 1 relevanten Erfordernisse der Raumordnung, welche sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ergeben, wurden in der Planbegründung des Bebauungsplanes sachgerecht analysiert. Dies betrifft sowohl die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Lutherstadt Wittenberg gemäß Ziel Z 37, die zur grundsätzlichen Entwicklung der Siedlungsstruktur aufgestellten Grundsätze G 12 (Weiterentwicklung gewachsener Strukturen) und G 13 (vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale in den Siedlungsgebieten) sowie die Erfordernisse der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel gemäß Kapitel 2.3, hier insbesondere des Zieles Z 46 (Bindung des großflächigen Einzelhandels an Ober- oder Mittelzentren), des Zieles Z 47 (Kongruenzgebot) und des Zieles Z 48 (Beeinträchtigungsverbot), aber auch der Ziele Z 49 bis Z 52.</p> <p>Die analysierten Erfordernisse der Raumordnung aus den in Zuständigkeit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg erstellten Regionalplänen für den Planungsraum sind in der Planbegründung</p>	<p>Zur Abstimmung mit dem Einwender fand eine gesonderte Beratung statt. Im Ergebnis konnte Einigkeit über die Rechtmäßigkeit der oben erläuterten Festsetzungspraxis des B-Plans WB 1 erzielt werden. Die fachaufsichtliche Prüfung ergab keinerlei rechtliche Beanstandung. Dem Planwerk wurde zugestimmt – siehe Stellungnahme vom 16.01.2015 (Punkt 1.4 dieser Unterlage).</p> <p>In der Begründung wird auf die Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung eingegangen.</p> <p>Dem Hinweis des Einwenders wird gefolgt: Die Begründung zum B-Plan wird redaktionell angepasst. Auf den nach dem Offenlagebeschluss in Kraft getretenen Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ wird hingewiesen.</p>
--	--	--	---

			<p>jedoch noch an den aktuellen Planungsstand anzupassen, da der „Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV)“ zwischenzeitlich in Kraft getreten ist. Im Ziel Z 1 Nr. 3 des STP DV erfolgte die Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Lutherstadt Wittenberg gemäß der Beikarte A 3.</p> <p>Die Nahversorgungszentren „Platz des Friedens/Abtsdorf“ und „Pratau“ befinden sich außerhalb des gemäß dem „STP Daseinsvorsorge“ abgegrenzten Zentralen Ortes der Lutherstadt Wittenberg. Dies ist dahingehend von Bedeutung, dass die in der Planbegründung für diese Gebiete beschriebenen Entwicklungspotenziale somit nicht zu einem Konflikt mit dem Ziel Z 46 des LEP 2010 führen dürfen. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe wäre an diesen Standorten gemäß LEP 2010 Z 46 nicht zulässig. Dies gilt im Übrigen für das gesamte Hoheitsgebiet der Lutherstadt Wittenberg außerhalb des durch die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg abgegrenzten Zentralen Ortes.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die räumliche Ausweisung der beiden Nahversorgungszentren „Platz des Friedens/ Abtsdorf“ und „Pratau“ im B-Plan WB 1 führt zu keinem Konflikt mit dem Ziel Z 46 des LEP 2010.</p> <p>Der strategische B-Plan WB 1 ermöglicht nicht die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Mit der Ausweisung der beiden Nahversorgungszentren im B-Plan WB 1 soll lediglich verdeutlicht werden, an welcher Stelle nahversorgungsrelevante Ergänzungen des Angebots in den Ortsteilen Abtsdorf und Pratau planerisch erwünscht sind. Im Gegensatz zum übrigen Ortsteil werden nahversorgungsrelevante Sortimente daher in den beiden Nahversorgungszentren als allgemein zulässig festgesetzt. Über die zulässige Größe der Verkaufsfläche entscheidet der einfache B-Plan WB 1 nicht. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs bedarf regelmäßig einer qualifizierten Bauleitplanung.</p>
--	--	--	---	--

1.4	16.01.2015	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Raumordnung, Landesentwicklung Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)	<p>Unter Bezug auf meine Stellungnahme (landesplanerische Hinweise) vom 11.09.2014 zum o. g. B-Plan hatte ich das Referat 204 meines Hauses vor Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme um eine fachaufsichtliche Prüfung zu der Frage gebeten, inwieweit die Planung möglicherweise dahingehend fehlerhaft ist, dass in den Geltungsbereich des B-Planes WB 1 verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne einbezogen wurden und durch die Festsetzungen des B-Planes WB 1 teilweise geändert bzw. ergänzt werden sollen.</p>	Sachverhaltsdarstellung.
-----	------------	---	--	--------------------------

		<p>Da die in Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr erfolgte Prüfung durch das Referat 204 ergeben hat, dass hiergegen keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken bestehen, gebe ich nunmehr meine landesplanerische Stellungnahme wie folgt ab:</p> <p>> <u>Landesplanerische Feststellung</u> Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>> <u>Begründung der Raumbedeutsamkeit</u> Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie den Planzielen des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung.</p> <p>> <u>Begründung der landesplanerischen Feststellung</u> Mit dem vorgesehenen B-Plan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ beabsichtigt die Lutherstadt Wittenberg die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum</p>	<p>Die fachaufsichtliche Prüfung ergab keinerlei rechtliche Beanstandung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine entgegenstehenden Belange der Raumordnung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Sachverhaltsdarstellung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Ziele und Inhalte der Planung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	---	---

		<p>Altstadt) der Lutherstadt Wittenberg sowie der das Hauptzentrum ergänzenden Stadtteilzentren (Kaufiand-Center, Elbe-Park) und der Nahversorgungszentren (Platz des Friedens/Abtsdorf; Straße der Befreiung/Trajuhnscher Bach; Dobschützstraße/Schlossvorstadt; Dresdner Straße/Elstervorstadt; Pratau; Apollensdorf; Dessauer Straße/An der Christuskirche; Beiziger Straße/Reinsdorf; Sternstraße/Paul-Gerhardt-Straße/Schillerstraße).</p> <p>Ausweislich der vorgelegten Planbegründung des Bebauungsplanes WB 1 besteht der wesentliche Hintergrund der Planung im Erfordernis, den sowohl im Hinblick auf die hohe Gesamtverkaufsfläche als auch im Hinblick auf die Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet bereits eingetretenen Fehlentwicklungen nunmehr mittels städtebaulicher Steuerungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Ziel und Zweck der Planung ist es mithin, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Lutherstadt Wittenberg zu gewährleisten, die Innenentwicklung der Stadt zu unterstützen sowie die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Altstadt sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu erhalten und zu stärken.</p> <p>Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Festsetzungen des B-Planes WB 1 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des Hauptzentrums Altstadt und der o. g. Stadtteil- und Nahversorgungszentren entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Wittenberger Einzelhandelskonzeption beschränken. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich (unter bestimmten</p>	<p>Wiedergabe der Ziele und Inhalte der Planung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Ziele und Inhalte der Planung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	---

		<p>Ausnahmen u. a. im Interesse der wohnort-nahen Versorgung sowie des Bestands-schutzes) auf das Hauptzentrum und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren konzentriert werden.</p> <p>Während der Geltungsbereich des B-Planes WB 1 den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ selbst nicht mit einschließt, da die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehenden planungsrechtlichen Regelungen gemäß § 34 bzw. § 30 BauGB aus Sicht der Lutherstadt Wittenberg hierfür genügen, erfolgt für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren entsprechend der zugewiesenen Versorgungsfunktion eines jeden Zentrums eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Der einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 2.100 ha Fläche umfassende B-Plan WB 1 erstreckt sich nahezu über die gesamte Kernstadt der Lutherstadt Wittenberg sowie weitere verkehrstechnisch günstig gelegene Siedlungsbereiche und schließt hier alle bislang gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ein, welche sich aus insgesamt 25 aufgeschlüsselten Teilgebieten (Ifd. Nr. 1-25) zusammensetzen. Der Geltungsbereich des B-Planes WB 1 umfasst weiterhin auch die Geltungsbereiche von 27 rechtskräftigen Bebauungsplänen (Ifd. Nr. 26 bis 52), da die Überprüfung dieser 27 B-Pläne aus Sicht der Lutherstadt Wittenberg ein Anpassungserfordernis an das gesamtstädtische Regelungsgefüge ergeben hat. Die rechtskräftigen B-Pläne werden daher durch die Festsetzungen des B-Planes WB 1 teilweise geändert bzw. ergänzt.</p>	<p>Wiedergabe der Ziele und Inhalte der Planung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Ziele und Inhalte der Planung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	---

			<p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Die für den B-Plan WB 1 relevanten Erfordernisse der Raumordnung, welche sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ergeben, wurden in der Planbegründung des Bebauungsplanes sachgerecht analysiert. Dies betrifft sowohl die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Lutherstadt Wittenberg gemäß Ziel Z 37, die zur grundsätzlichen Entwicklung der Siedlungsstruktur aufgestellten Grundsätze G 12 (Weiterentwicklung gewachsener Strukturen) und G 13 (vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale in den Siedlungsgebieten) sowie die Erfordernisse der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel gemäß Kapitel 2.3, hier insbesondere des Zieles Z 46 (Bindung des großflächigen Einzelhandels an Ober- oder Mittelzentren), des Zieles Z 47 (Kongruenzgebot) und des Zieles Z 48 (Beeinträchtigungsverbot), aber auch der Ziele Z 49 bis Z 52.</p> <p>Die analysierten Erfordernisse der Raumordnung aus den in Zuständigkeit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg erstellten Regionalplänen für den Planungsraum sind in der Planbegründung jedoch noch an den aktuellen Planungsstand anzupassen, da der „Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV)“ zwischenzeitlich in Kraft getreten ist. Im Ziel Z 1 Nr. 3 des STP DV erfolgte die Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Lutherstadt Wittenberg gemäß der Beikarte A 3.</p> <p>Den Erfordernissen der Raumordnung ent-</p>	<p>In der Begründung wird auf die Ziele der Raumordnung eingegangen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zu den Zielen der Raumordnung wurden sachgerecht analysiert. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Dem Hinweis des Einwenders wird gefolgt: Die Begründung zum B-Plan wird redaktionell angepasst. Auf den nach dem Offenlagebeschluss in Kraft getretenen Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ wird hingewiesen.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>
--	--	--	---	--

		<p>gegenstehende Belange kann ich dem nach dem Planungsstand vorgelegten B-Plan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ nicht entnehmen.</p> <p>Die Lutherstadt Wittenberg ist traditionell und auf der Grundlage ihrer zentralörtlichen Einordnung im Landesentwicklungsplan ein zentraler Standort des Einzelhandels, mithin auch für den großflächigen Einzelhandel. Es ist Aufgabe der Stadt, ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. In Bezug auf den großflächigen Einzelhandel ist dabei zu berücksichtigen, dass sowohl bei der Neuerrichtung als auch bei der Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen neben dem Kongruenzgebot insbesondere die städtebauliche Integration zu gewährleisten und die Entwicklung der Innenstadt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden sind. Ebenso dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt, soll mit dem B-Plan WB 1 die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Altstadt) und die zwei Stadtteil- sowie neun Nahversorgungszentren gelenkt und hier jeweils differenziert gesteuert werden. Wesentliches Element der Planung ist somit die räumliche Konzentration von Versorgungsstrukturen auf bestimmte und im Wesentlichen bereits vorhandene Standorte. Die der</p>	<p>gen. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Sachverhaltsdarstellung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Über die zulässige Größe der Verkaufsfläche entscheidet der einfache B-Plan WB 1 nicht. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs bedarf regelmäßig einer qualifizierten Bauleitplanung.</p> <p>Der B-Plan WB 1 wird dem raumordnerischen Ziel der Konzentration des Einzelhandels in Zentren gerecht. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	--

		<p>strategischen Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet dienende Planung wird mithin den raumordnerischen Zielen der Konzentration des Handels in den Zentren, einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur und einer verbrauchernahen Versorgung gerecht.</p> <p>Mithin stelle ich fest, dass der B-Plan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Die Nahversorgungszentren „Platz des Friedens/Abtsdorf“ und „Pratau“ befinden sich außerhalb des gemäß dem „STP Daseinsvorsorge“ abgegrenzten Zentralen Ortes der Lutherstadt Wittenberg. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass die in der Planbegründung für diese Gebiete beschriebenen Entwicklungspotenziale nicht zu einem Konflikt mit dem Ziel Z 46 des LEP 2010 führen dürfen. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe wäre an diesen Standorten gemäß LEP 2010 Z 46 nicht zulässig. Dies gilt im Übrigen für das gesamte Hoheitsgebiet der Lutherstadt Wittenberg außerhalb des durch die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg abgegrenzten Zentralen Ortes.</p> <p>2. Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Träger der Regionalplanung für die Planungsregion geführt.</p> <p><u>> Rechtswirkung</u> Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4</p>	<p>Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird bestätigt. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die räumliche Ausweisung der beiden Nahversorgungszentren „Platz des Friedens/ Abtsdorf“ und „Pratau“ im B-Plan WB 1 führt zu keinem Konflikt mit dem Ziel Z 46 des LEP 2010. Der strategische B-Plan WB 1 ermöglicht nicht die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Mit der Ausweisung der beiden Nahversorgungszentren im B-Plan WB 1 soll lediglich verdeutlicht werden, an welcher Stelle nahversorgungsrelevante Ergänzungen des Angebots in den Ortsteilen Abtsdorf und Pratau planerisch erwünscht sind. Im Gegensatz zum übrigen Ortsteil werden nahversorgungsrelevante Sortimente daher in den beiden Nahversorgungszentren als allgemein zulässig festgesetzt. Über die zulässige Größe der Verkaufsfläche entscheidet der einfache B-Plan WB 1 nicht. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs bedarf regelmäßig einer qualifizierten Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. In ihrer Stellungnahme vom 6.8.2014 hat die Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ausgeführt, dass die Planung auch aus ihrer Sicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Darstellung der Rechtslage. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	---

		<p>ROG.</p> <p><u>> Hinweis Raumordnungskataster</u> Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.</p> <p>Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel. 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Koordinatensystem UTM WGS84 Zone 32).</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die obere Landesplanungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.</p> <p><u>Anlage</u> Rechtsgrundlagen: Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.</p>	<p>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Der Bitte der Behörde wird gefolgt: Handlungsbedarf für die Verwaltung nach dem Satzungsbeschluss; hier: <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	--

			<p>Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl, i S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)</p> <p>Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA 8. 466)</p> <p>Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSAS. 160)</p> <p>Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), beschlossen durch die Regionalversammlung am 07. Oktober 2005, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09. November 2005, in Kraft seit 24. Dezember 2006</p> <p>Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 29. November 2012, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Januar 2013, in Kraft seit 23. Februar 2013</p> <p>Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft seit 26. Juli 2014</p>	
--	--	--	---	--

2.1	09.01.2012	Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	<p>untere Raumordnungsbehörde: es werden keine Bedenken geäußert</p> <p>folgende Fachdienste haben keine Hinweise und Bedenken geäußert: Bauordnung, Gesundheit, Ordnung und Straßenverkehr, Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen, Umwelt- untere Immissions-schutzbehörde, untere Wasser- und Naturschutzbehörde und der Abteilung Kreisstraßen</p> <p>untere Abfall und Bodenschutzbehörde: keine Einwände Hinweise: Das Einkaufszentrum "Carat-Park" wird im Informationsblatt nicht als Stadtteilzentrum genannt, obwohl dort auch alle zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden. Es wird empfohlen, auch die Nahversorgungszentren namentlich zu benennen.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Siedlungsbereich Birkenbusch mit einer Satzung gemäß § 35 (6) BauGB überplant wurde. Durch die Außenbereichssatzung wird jedoch nicht unbeplanter Innenbereich geschaffen. Der von der Außenbereichssatzung überplante Bereich bleibt Außenbereich.</p>	<p>Keine Bedenken - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Hinweise oder Bedenken - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Einwände - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum strategischen Bebauungsplan werden alle Standorte mit relevanten Einzelhandelsangeboten dargestellt und unter den Gesichtspunkten einer gesamtstädtischen Steuerung behandelt.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt: die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung überprüft.</p>
2.2	26.08.2014	Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	<p>Der Landkreis Wittenberg hat als Träger öffentlicher Belange vom o. g. Planverfahren Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Sicht der Fachdienste Bauordnung, Ordnung und Straßenverkehr, Gebäude,</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Hinweise oder Bedenken - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>

		<p>Liegenschaften und Service, Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen, Kreisstraßen sowie Umwelt - untere Wasserbehörde und untere Abfallbehörde gibt es keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergehen folgende Hinweise: Vorhaben (Eingriffe), die nicht dem Baurecht (BauGB) unterliegen, bedürfen einer Eingriffsgenehmigung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG. Die Belange des Allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 21 NatSchG LSA gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können sind verboten.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde erachtet es als zweckmäßig, die Entwicklung möglicher Lärm- sowie Luftschadstoffbelastungen in den zentralen Bereichen langfristig im Rahmen bereits bestehender Kontrollmechanismen zu überwachen.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht gibt es keine Bedenken und Einwände. Die Lutherstadt Wittenberg erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums gemäß dem Z 37 LEP LSA 2010. Das Mittelzentrum steht für die Sicherung der öf-</p>	<p>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Da der strategische Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, werden die Belange des Naturschutzes und des besonderen Artenschutzes nicht berührt. Da keine Eingriffe vorbereitet werden, ist es auch nicht erforderlich, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im B-Plan festzusetzen. Sofern künftig Einzelhandelsvorhaben realisiert werden sollen, so ist im Rahmen derer Genehmigung oder planungsrechtlicher Vorbereitung über den ggf. erforderlichen Ausgleich zu befinden.</p> <p>Dem Hinweis wird zugestimmt. Im Kapitel 7.2 der Begründung wird in diesem Sinne bereits ausgeführt, dass die Stadtverwaltung beabsichtigt, die Entwicklung von möglichen Lärm- sowie Luftschadstoffbelastungen in den zentralen Bereichen langfristig im Rahmen bereits bestehender Kontrollmechanismen zu überwachen. Dies gilt auch für die Entwicklung des Einzelhandels in der Lutherstadt Wittenberg; durch regelmäßige Berichterstattung an den Stadtrat bzw. den zuständigen Fachausschuss soll die Entwicklung beobachtet werden.</p> <p>Keine raumordnerischen Bedenken – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	---	---

		<p>fentlichen Daseinsvorsorg der Bevölkerung, unter dem Aspekt der rückläufigen Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land. Sie trägt zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei. Das Netz des Mittelzentrums muss eng und gut erreichbar und andererseits tragfähig sein, um als Siedlungs- und Versorgungskern die Versorgung der Bevölkerung abzusichern, sich den strukturelevanten Veränderungen anpassen zu können und Orientierung für private und öffentliche Investitionen zu geben.</p> <p>Das Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Brachflächen, Baulandreserven, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Erschließungsformen zur Anwendung kommen.</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren – großflächiger Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe – gemäß Z 46 LEP 2010 LSA – sind an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren muss der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Ver-</p>	
--	--	--	--

			<p>flechtungsbereich des Zentralen Ortes (Z 47 LEP 2010) entsprechen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels in der Lutherstadt Wittenberg“ berücksichtigt die durch den LEP 2010 festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der auf den Seiten 40 und 79 der Begründung aufgeführte Bebauungsplan W 16 „Klinik Bosse Wittenberg“ bereits in Kraft getreten ist. Das sollte aktualisiert werden.</p>	<p>Unter Hinweis auf die Stellungnahmen der Behörde wird in der Begründung auf die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>
3.1	14.12.2011	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Postfach 1255 06352 Köthen (Anhalt)</p>	<p>Folgende Erfordernisse der Raumordnung wurden für die Lutherstadt Wittenberg im REP A-B-W festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittelzentrum gem. Ziel 5.2.2 - Die Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind zu stärken (Ziel 5.2) - Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen (Grundsatz 4.1) - In allen Teilen der Planungsregion sind gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wobei gleichzeitig schnelle und verkehrsgünstige Verbindungen zu den Zentralen Orten vorrangig zu schaffen sind (Grundsatz 4.2) 	<p>Die Hinweise des Einwenders zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurden in die Entwurfsfassung der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

3.2	06.08.2014	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Postfach 1255 06352 Köthen (Anhalt)	<p>Sie baten die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg um Prüfung, ob o.g. Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.</p> <p>Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011 GVBl LSAS. 160) • Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. • Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Windenergie vom 29.11.2012, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.01.2013, in Kraft getreten am 23.02.2013 nach Veröffentlichung der Genehmigung in den Amtsblättern des Landkreises Wittenberg am 16.02.2013, des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 22.02.2013, der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau am 23.02.2013) • Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft ge- 	<p>Sachverhaltsdarstellung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Begründung zum B-Plan wird redaktionell angepasst. Auf den kürzlich in Kraft getretenen Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ wird hingewiesen.</p>
-----	------------	--	---	---

			<p>treten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)</p> <p>Der Bebauungsplans beschränkt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Altstadt“ und der ergänzenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Wittenberger Einzelhandelskonzeption. Für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren erfolgt entsprechend der zugewiesenen Funktion eines jeden Zentrums eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Die vorgesehenen Festlegungen entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p><u>Hinweis zu Kapitel 8.2 der Begründung</u> Die im Kapitel 8.2 benannten Planungsgrundlagen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand. Mit Inkrafttreten des STP DV sind die Kapitel 5.1 und 5.2, somit auch die darin festgelegten Grundsätze und Ziele des REP A-B-W unwirksam geworden. Im Ziel 1 Nr. 3 STP DV erfolgte die Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg gem. Beikarte A.3</p>	<p>Darstellung der Planinhalte und Planziele – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum B-Plan wird redaktionell angepasst.</p>
--	--	--	--	---

4.1	27.12.2011	Stadtwerke Lu. Wittenberg GmbH Postfach 100113 06871 Lutherstadt Wit-	<p>Stellungnahme: Zur Versorgung der möglichen neu auszuweisenden Standorte ist es erforderlich, im Vorfeld die Möglichkeiten der Versorgung mit</p>	<p>Der Hinweis des Einwenders wird dankend zur Kenntnis genommen. Da die Planung selbst jedoch keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet ist eine Berücksichtigung im Rahmen der B-Planerarbeitung nicht erforderlich.</p>
-----	------------	---	--	---

		tenberg	Strom, Gas und Trinkwasser zu untersuchen. Dazu ist der Bedarf mit Hilfe unserer Formblätter anzuzeigen. Für die Stromversorgung bestehen im gesamten Stadtgebiet keine Engpässe.	
5.1	22.12.2011	ELW Entwässerungsbetrieb Heinrich-Heine-Straße 8 06886 Lutherstadt Wittenberg	zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine Berührungspunkte.	Belange nicht berührt – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>
6.1	-	Wittenberg.net Ges. f. Kommunikations- u. Infodienste Dessauer Straße 280 06886 Lutherstadt Wittenberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
7.1	12.12.2011	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 100102 06140 Halle	Hinweise: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Planbereich ist telekommunikationsinfrastrukturseitig ausgebaut. Eine weitere Bebauung im Plangebiet kann telekommunikationsseitig erschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in diesem Planbereich mit der Einführung einer neuen Netzgeneration mittelfristig ein Netzüberbau bzw. eine Netzanpassung zu erwarten ist. Mit offenem Tiefbau ist zu rechnen. Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden,	Der Hinweis des Einwenders wird dankend zur Kenntnis genommen. Da der strategische Bebauungsplan selbst jedoch keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, werden im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen aller Art nicht berührt.

			eine Weitergabe an unberechtigte Dritte ist nicht gestattet.	
8.1	14.12.2011	Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost Gropiusallee 1 06846 Dessau	Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
8.2	22.07.2014	Landesbetrieb Bau Niederlassung Ost Gropiusallee 1 06846 Dessau	<p>mit Schreiben vom 14.07.2014 erhielt ich im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) Bau GB am o. g. Bauleitplanverfahren die Mitteilung über die öffentliche Auslegung und die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Die Planunterlagen habe ich gesichtet und in Bezug auf meine Belange überprüft.</p> <p>Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:</p> <p>Einige Versorgungsbereiche werden sich aufgrund ihres überörtlichen Einzugsgebietes auch außerhalb der Grenzen ihrer Standortgemeinden auswirken, sie sind daher nicht nur für die Standortgemeinden, sondern auch für ihr benachbartes Umfeld von Bedeutung und damit raumbedeutsam. Um eine nachhaltige Raumentwicklung zu erhalten, sind die Verkehrseinflüsse mit zu betrachten und zu berücksichtigen. Insbesondere die der Bundes- und Landesstraßenplanung.</p> <p>Darüber hinaus ist das Erfordernis der Überörtlichkeit auch nicht zu eng zu interpretieren, da nicht nur Einzelhandels-großprojekte mit einem überörtlichen Einzugsgebiet Gegenstand raumordnerischer Steuerung sein sollten, sondern auch die im unmittelbaren Stadtkern-</p>	Einleitung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i>

			bereich (Stadtzentrum). Ich bitte diesen Sachverhalt in den weiteren Planungsphasen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und bei künftigen Bauvorhaben berücksichtigt. Bei der Planung konkreter Einzelhandelsvorhaben sind die Belange des Verkehrs jeweils vorhabenbezogen zu betrachten.
--	--	--	---	--

9.1	-	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
-----	---	---	-------------------	-------------------------------------

9.2	23.07.2014	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	<p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Über die Zulässigkeit (Bahnverträglichkeit) ist im Einzelfall nach der Vorlage der entsprechenden Planungsunterlagen zu entscheiden. Daraus ist dann abzuleiten, ob eine Freistellung erforderlich ist und mit bahnverträglicher Lösung weitergearbeitet werden kann. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschalle) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Einleitung - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Bedenken - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Dem Hinweis des Trägers öffentlicher Belange wird zugestimmt. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben ist zu prüfen, inwieweit Belange der Bahn berührt werden und damit zu berücksichtigen sind.</p>
-----	------------	---	---	--

--	--	--	--	--

10.1	26.01.2012	<p>Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt Ferd.-v.-Schill-Straße 24 06844 Dessau</p>	<p>Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum geplanten Bauleitverfahren wie folgt Stellung.</p> <p>Die Lutherstadt Wittenberg beabsichtigt, städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Dazu wurde ein Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Dieses Konzept benennt Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung der Lutherstadt Wittenberg. Zur verbindlichen Umsetzung des Zentrenkonzeptes wurde die Aufstellung des städteweiten B-Planes Wittenberg 1 "Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg" beschlossen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan umfasst vor allem Siedlungsflächen der Wittenberger Kernstadt und der stadtangehörigen Ortschaften. Betroffen sind alle Flächen, die bisher als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Einbeziehung rechtsverbindlicher Bebauungspläne in den großen strategischen Plan ist zurzeit nicht beabsichtigt. Vorhandene B-Pläne werden überprüft und bei Bedarf zum späteren Zeitpunkt geändert.</p> <p>Nach augenscheinlicher Prüfung wurde festgestellt, dass der o.g. B-Plan zum Teil von den genehmigten Flächennutzungsplänen und/oder Bebauungsplänen abweicht. So ist z.B. im Flächennutzungsplan Wittenberg für das gesamte Gebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt, insbesondere sind Flächen für die Landwirtschaft festgelegt, die jetzt mit dem B-Plan Wittenberg 1 überplant werden. Weiterhin wurde festgestellt, dass landwirtschaftliche Flächen betroffen sind, die lt. Regionalem Entwicklungsplan der Planregion</p>	<p>Einleitung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Beschreibung der Planziele und Planinhalte – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise des Einwenders wurden dankend zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs sei folgendes angemerkt: Der strategische Bebauungsplan erfasst alle Siedlungsflächen der Stadt Wittenberg; Flächen, die als Außenbereich gemäß 35 BauGB zu beurteilen sind, sollen und können nicht in die Steuerung des Bebauungsplans einbezogen werden. Land- und forstwirtschaftliche Flächen fallen regelmäßig unter § 35 BauGB. Die Abgrenzung des vorliegenden räumlichen Geltungsbereichs besteht aus einer Kombination von Zeichnung und Text: Im ersten Schritt wurden alle Siedlungsflächen in der Planzeichnung großzügig umrandet. Dabei wurden – wie vom Einwender richtig erfasst – unter Umständen auch Grün-, Land- und Forstwirtschaftsflächen umrandet und augenscheinlich in den Geltungsbereich des Bau-</p>
------	------------	--	--	---

		<p>Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Dies betrifft vor allem Bereiche südlich von Wittenberg. In diesem Zusammenhang wird auf § 1, Abs. 4 BauGB verwiesen, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.</p> <p>Angrenzend an den o.g. B-Plan befinden sich gem. Biotoptypenkartierung LSA landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Betroffenheit ist nicht auszuschließen. In welcher Form jedoch landwirtschaftliche Belange im Detail betroffen sind, kann anhand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Dazu sind u.a. folgende flächenkonkrete Darstellungen erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden für geplante Vorhaben, 2. Flächen für die Landwirtschaft, 3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. <p>In diesem Zusammenhang wird auf § 9 BauGB verwiesen (Inhalte des Bebauungsplanes).</p> <p>Außerdem sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen (§ 1, Abs. 6, Nr. 8b BauGB).</p> <p>Gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen, die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Nach § 15 des Landwirtschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28.10.2007 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung</p>	<p>ungsplans einbezogen. In Ergänzung der zeichnerischen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird eine textliche Festsetzung getroffen, die klarstellt, dass innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung jedoch nur Flächen gemäß § 34 BauGB erfasst werden.</p> <p>Die Festsetzung lautet wie folgt:</p> <p>„Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Flächen und Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch dieses Plans nicht erfasst.“</p> <p>Im Ergebnis sind land- und forstwirtschaftliche Flächen durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem in Rede stehenden Bebauungsplan um eine rein strategische Planung handelt, die selbst keine konkreten baulichen Nutzungen vorbereitet. Daher erfolgen durch die Planung selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.</p> <p>Indem die Planung Einzelhandelsnutzung auf bereits erschlossene Lagen beschränkt, wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.</p>
--	--	---	--

			<p>entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt werden. Diese sind nicht erkennbar. Daher wird einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder sogar von lt. Regionalem Entwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft, die über die genehmigten Flächennutzungspläne und Bebauungspläne hinausgehen, aber jetzt im B-Plan Wittenberg 1 enthalten und ggf. für eine Bebauung vorgesehen sind, aus Sicht des ALFF Anhalt nicht zugestimmt. Eine abschließende Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht kann erst nach Vorliegen konkreterer Unterlagen erfolgen.</p> <p>Flurneuerordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem vorgezeichneten Bauleitverfahren gegenwärtig nicht betroffen.</p> <p>Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.</p> <p>Ferner gibt es aus der Sicht des Programms über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
10.2	18.08.2014	<p>Amt für Landwirtschaft und Flurneueordnung Anhalt Ferd.-v.-Schill-Straße 24 06844 Dessau</p>	<p>Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum geplanten Bauleitverfahren wie folgt Stellung. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer geordneten Versorgungs- und Zentrenentwicklung der Lutherstadt Wittenberg.</p>	<p>Einleitung – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>

			<p>Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes (B-Plan) erstreckt sich nahezu über die gesamte Kernstadt der Lutherstadt Wittenberg. Dabei werden alle Flächen, die bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen BP einbezogen.</p> <p>Der eingereichte B-Plan umfasst insgesamt 52 Teilgebiete mit einer Fläche von ca. 2.100 ha (Teilgebiete A bis P, 27 rechtsverbindliche B-Pläne, Versorgungsanlagen der Lutherstadt Wittenberg).</p> <p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass aus der zeichnerischen Abgrenzung der Flächen A bis P sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren kein Rechtsanspruch auf Zulassung von Vorhaben nach § 34 BauGB resultiert, d.h. mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.</p> <p>Weiterhin werden Grundstücke und Grundstücksteile, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, aus dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses B-Planes ausgegrenzt, d.h. von der zeichnerischen äußeren Umgrenzung des Plangebietes erfasste Außenbereichsflächen werden durch textliche Festsetzung ausdrücklich aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p> <p>Die Planzeichnungen 1 bis 3 enthalten diesbezüglich Hinweise ohne Normcharakter als Besonderheiten der Festsetzung des Geltungsbereiches (S. 119-120 Begründung zum B-Plan).</p> <p>Aus den o.g. Gründen würden daher die im</p>	<p>Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans WB 1 – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans WB 1 – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Planinhalte – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Planinhalte – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Wiedergabe der Planinhalte – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	---	---

			<p>rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Lutherstadt Wittenberg dargestellten Flächen für die Landwirtschaft baurechtlich nicht überplant werden.</p> <p>Aus den Antragsunterlagen geht des Weiteren hervor, dass der o. g. B-Plan ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen beinhaltet und keine zusätzlichen Baurechte schafft. Demnach werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Sollten dennoch landwirtschaftliche Aspekte betroffen sein, wird um eine erneute Beteiligung gebeten.</p> <p>Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem vorbezeichneten Bauleitverfahren gegenwärtig nicht betroffen.</p> <p>Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.</p> <p>Ferner gibt es aus der Sicht des Programms über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung: Flächen für die Landwirtschaft, die nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, werden nicht von den strategischen Festsetzungen des B-Plans erfasst. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Einwände im Hinblick auf das Förderprogramm RELE – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p>
11.1	09.12.2011	Landesamt für Verbraucherschutz SA Dezernat 54 Gewerbeaufsicht Ost Postfach 1802 06815 Dessau-Roßlau	Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	Keine Bedenken – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>

11.2	23.07.2014	Landesamt für Verbraucherschutz SA Dezernat 54 Gewerbeaufsicht Ost Postfach 1802 06815 Dessau-Roßlau	<p>[x] Eine weitere Beteiligung im Verfahren erübrigt sich, auch wenn die Planung inhaltlich geändert wird</p> <p>[x] Fachliche Stellungnahme</p> <p>ANLAGE: 1 Satz Antragsunterlagen</p> <p>die Prüfung der von Ihnen vorgelegten Unterlagen aus der Sicht des Arbeitsschutzes und der technischen Sicherheit im Rahmen unserer Zuständigkeiten im Arbeitnehmerschutz, auf Grundlage der Zuständigkeitsverordnung für das Arbeitsschutzrecht des Landes Sachsen-Anhalt (ArbSch-ZustVO) vom 2. Juli 2009 (GVBl, LSA S. 346) in der derzeit geltenden Fassung, ergab keine Einwände gegen die oben genannte Planung.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt nicht unsere Stellungnahme im immissionsschutz-, wasser-, abfall- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Errichtung von Gebäuden mit gewerbliche Nutzung und mit Arbeitnehmern) nach Arbeitsstättenverordnung - Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12. August 2004 (BGBl, I S. 2179), zuletzt geändert durch Art. 4 Verordnung vom 19.7.2010 BGBl, I S, 960) in der derzeit geltenden Fassung und unsere Erlaubnis bzw. die Verpflichtungen der Betreiber von überwachungsbedürftigen Anlagen im Rahmen der Durchführung der Rechtsverordnungen nach Produktsicherheitsgesetz - Gesetz über die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt (Produktsicherheitsgesetz - ProdSG) vom 8. November 2011 (BGBl. IS.</p>	<p>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</p> <p>Keine Einwände - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise des Einwenders sind erst bei Umsetzung der Planung zu beachten, da der strategische B-Plan selbst keine konkreten Bauvorhaben vorbereitet.</p> <p>Sofern künftig konkrete Einzelhandelsvorhaben nach Maßgabe der vorliegenden strategischen Planung umgesetzt werden sollen, so sind immissionsschutz-, wasser-, abfall- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu durchlaufen. Im Zuge der Vorhabengenehmigung sind die Vorschriften des Betriebs- und Arbeitsschutzes zu beachten.</p>
------	------------	---	--	--

			<p>2178), berichtigt am 26.1.2012 (BGBl. I S. 131), sowie der Betriebssicherheitsverordnung - Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes (Betriebssicherheitsverordnung - BetrSichV) vom 27. September 2002 (BGBl. I S. 3777), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2198).</p> <p>Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung für einzelne Bauprojekte mit gewerblicher Nutzung durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes, die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an das Landesamt für Verbraucherschutz, Dezernat 54, Gewerbeaufsicht Ost, mit Sitz in Dessau-Roßlau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3759, 3816) in der derzeit geltenden Fassung und der Erarbeitung einer Unterlage wird hingewiesen.</p>	
12.1	-	Handwerkskammer Halle-Saale Abt. Betriebsberatung Postfach 110355 06017 Halle	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>

13.1	-	Industrie- u. Handelskammer Halle-Dessau Kontaktbüro Wittenberg Lutherstraße 56 06886 Lutherstadt Wittenberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
------	---	---	-------------------	-------------------------------------

13.2	18.08.2014	Industrie- u. Handelskammer Halle-Dessau Kontaktbüro Wittenberg Lutherstraße 56 06886 Lutherstadt Wittenberg	<p>die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hat den übermittelten Bebauungsplan WB 1 zur Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Die IHK Halle-Dessau begrüßt die Aufstellung eines gesamträumlichen Bebauungsplans zur städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen, einer überproportionalen Verkaufsflächenausstattung von 2,1 m² je Einwohner (Bundesdurchschnitt 1,5) sowie zunehmender Konkurrenz für den stationären Einzelhandel durch den Onlinehandel ist eine planerische Steuerung der Einzelhandelsstandorte zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung dringend geboten.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist geeignet, dieses Ziel zu erreichen, erscheint der IHK insgesamt jedoch zu umfangreich und zu detailliert. Der Bebauungsplan fußt auf dem Zentrenkonzept vom Juli 2011, welches eigenständig vom Stadtrat beschlossen wurde. Eine umfangreiche Wiederholung des Konzeptes im Bebauungsplan erschwert die Lesbarkeit und mindert die Aufnahmefähigkeit für den wesentlichen Regelungsgehalt des Bebauungsplans. Die IHK empfiehlt daher, den B-Plan (unter Wahrung der Rechtssicherheit)</p>	<p>Einleitung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Planung wird begrüßt. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Der Einwander unterstützt das Anliegen, den zentralen Versorgungsbereich der Wittenberger Altstadt zu erhalten und zu entwickeln. Die Planung wird als geeignet bewertet, die Einzelhandelsentwicklung in Wittenberg städtebaulich zu steuern, um auch die örtliche Nahversorgung zu sichern. - <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die vom Einwander angeregte Vereinfachung und Verschlanung der Planung ist angesichts der Regelungsabsicht und der komplexen Anforderungen aus der Rechtsprechung an eine rechtssichere Satzung nur eingeschränkt möglich. Es wird jedoch geprüft, inwieweit die Begründung in einzelnen Punkten zur Erläuterung der Planung verdeutlicht oder verkürzt werden kann.</p>
------	------------	---	--	--

			<p>zu verschlanken und ggf. zu detaillierte Regelungen zu überdenken.</p> <p>Die IHK teilt das Hauptanliegen des vorliegenden Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung des Wittenberger Hauptzentrums. Hierfür ist eine Beschränkung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente auf das Hauptzentrum Altstadt sowie die Stadtteil- und Nahversorgungszentren notwendig (vgl. Seite 16, Nr. 3). Vor dem Hintergrund dieser Zielstellung erscheinen die Festlegungen TF 3 und TF 7 nicht kompatibel. Demnach sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Hauptzentrums unzulässig. Das gilt laut TF 7 selbst für ausgewiesene Nahversorgungszentren. In Anbetracht der Ausnahmen für Kioske, Trinkhallen, Backshops, Tankstellenshops sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe erscheint diese strikte Regelung schwer nachvollziehbar. Faktisch wäre an einem ausgewiesenen und städtebaulich integriertem Nahversorgungsstandort weniger Sortimentsbreite (Einschränkung auf Nahversorgungsrelevante Sortimente) möglich, als an einem (laut TF 6 überall zulässigen) Tankstellenshop. Aus Sicht der IHK sollte auch in den Nahversorgungszentren der Einzelhandelsentwicklung gesteuert Raum gelassen werden.</p> <p>Auch am Beispiel der Stadtteilzentren wird die starke Regulierung durch den B-Plan deutlich. Selbst in planerisch ausgewiesenen Stadtteilzentren sind nach der Festsetzung TF 12 zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig und können nur im Wege einer Ausnahme (TF 13) zugelassen werden. Gegenüber dem Status quo, nach dem laut</p>	<p>Die Regelungsabsicht der Planung ist die Folgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ sind Einzelhandelsbetriebe aller Art allgemein zulässig. In diesem Bereich wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch den Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ nicht eingeschränkt. Insbesondere zentrenrelevante Betriebe sollen hier konzentriert werden. Daher ist es erforderlich, zentrenrelevante Angebote im übrigen Stadtgebiet einzuschränken. 2. Um die konzeptionell vorgesehene Hierarchie zwischen der Altstadt und den beiden Stadtteilzentren „Stadtteilzentrum Kaufland-Center“ und „Stadtteilzentrum Elbe-Park“ zum Ausdruck zu bringen, ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den beiden Stadtteilzentren zukünftig zu reduzieren: Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen sollen allgemein zulässig bleiben. Sonstige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen hingegen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote bleibt damit in den Stadtteilzentren genehmigungsfähig; sie kann aber versagt werden, wenn deren Umfang ein Übermaß zu nehmen scheint. 3. Die Nahversorgungszentren sollen vorrangig Warensortimente zur Nahversorgung vorhalten. Andere zentrenrelevante Angebote sind nur als ergänzendes Angebot erwünscht. Das entspricht auch den in der Realität vorkommenden Betrieben. Somit bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren allgemein zulässig. Die übrigen zentrenrelevanten Sortimente dürfen nur als Randsortiment angeboten werden. 4. Im übrigen Stadtgebiet soll und darf der zentrenrelevante Einzelhandel nicht gänzlich versagt werden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, 06.09.2011, AZ: 2 A 59/10). Daher
--	--	--	--	---

			<p>gültigen B-Plänen alle zentrenrelevanten Sortimente allgemein zulässig sind, wäre das eine erhebliche Einschränkung.</p> <p>In diesem Zusammenhang regt die IHK an, die Ausweisung von nur einem zentralen Versorgungsbereich (Altstadt) für die gesamte Stadt Wittenberg kritisch zu hinterfragen. Üblicherweise sind Stadtteilzentren und auch Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert.</p>	<p>werden Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, Tankstellenshops und den Annex-Handel getroffen. Allein Kioske, Trinkhallen und Backshops bleiben allgemein zulässig. Regelungen zum Bestandsschutz für vorhandene Betriebe werden ebenfalls getroffen.</p> <p>Die Regelungsabsicht sieht im Ergebnis also ein hierarchisch gestuftes System vor. In den Zentren ist das Ansiedlungsspektrum größer als im übrigen Stadtgebiet; zwischen den Zentrenstufen gibt es funktionsbedingte Unterschiede in der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels.</p> <p>„Festsetzungstechnisch“ ist es dazu erforderlich, im ersten Schritt die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels einzuschränken und anschließend durch Gegenmaßnahmen im gewünschten Umfang wieder zurückzunehmen (dem zustimmend: BVerwG, Urteil vom 26.03.2009, AZ: 4 C 21.07). Diese ausführliche Regelungstechnik ist im Interesse der Rechtssicherheit erforderlich. Der Grundgedanke ist jedoch einfach nachvollziehbar.</p> <p>Die Sonderregelung für Kioske, Trinkhallen, Backshops und die Ausnahmetatbestände für Tankstellenshops und Annex-Handel stehen nicht im Widerspruch zu den Zulässigkeitsbestimmungen in den Zentren. Sie erlauben auch kein mehr an zentrenrelevanten Sortimenten als in den Nahversorgungszentren selbst.</p> <p>Die Einstufung der Wittenberger Versorgungslagen als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Baugesetzbuches wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung geprüft und abgewogen. Im Ergebnis wurde auf die Klassifizierung der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren als „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB verzichtet, weil diese Bereiche nicht die Qualifikationsmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen aufweisen. Das Bundesverwaltungsgericht hat beginnend mit seinem Urteil vom 10.11.2008 - 4 C 7.07 die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich definiert. Im Ergebnis zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch ein vielfältiges und dichtes Angebot nicht nur von zentrenrelevanten Sortimenten, sondern auch von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, von Einrichtungen der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der</p>
--	--	--	---	--

			<p>Bedenken erhebt die IHK gegen den geplanten neuen dritten Fachmarktstandort an der Bahnhofstseite. Laut IHK-Handelsatlas 2012/2013 ist zwar die Gesamtverkaufsfläche im Zeitraum 2009 bis 2012 um 11 Prozent zurückgegangen, gleichzeitig betrug die Abnahme der zentralen Standortlagen an der Gesamtverkaufsfläche fast 17 Prozent. Die IHK empfiehlt daher, keine zusätzlichen Verkaufsflächen an nicht integrierten oder nur teilintegrierten Standorten zu schaffen. Damit würde der Zielstellung zur Stärkung der abgegrenzten Altstadt widersprochen. Zumal laut Konzept dort zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ausnahmslos erwünscht sind.</p> <p>Positiv fasst die IHK die Regelungen zum Bestandsschutz ansässiger Unternehmen auf. Durch die Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz ist es an rechtskräftig genehmigten Standorten möglich, bauliche Änderungen ggf. auch geringfügige Erweiterungen unter Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur vorzunehmen. Aus Sicht der IHK wird den berechtigten Interessen der</p>	<p>Freizeit und des Einzelhandels, eine städtebaulich integrierte Lage und eine gute verkehrliche Einbindung in das Straßen- und öffentliche Personennahverkehrsnetz aus. Zudem besitzen sie besondere städtebaulich-gestalterische Qualitäten oder aber stellen bewusst geplante oder kontinuierlich gewachsene bauliche Lagen dar. In der Lutherstadt Wittenberg erfüllt nur die Altstadt all diese Anforderungen. Sie bildet als zentraler Versorgungsbereich das Hauptzentrum der Stadt und ist damit ein städtebaulich schützenswerter Bereich im Sinne des Baugesetzbuches. Die Versorgungsfunktion der sogenannten „Stadtteil- und Nahversorgungszentren“ wird durch die bevorzugte Zuweisung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Angeboten durch die textlichen Festsetzungen gestützt.</p> <p>Die Flächen der Bahnhofstseite werden durch den vorliegenden Bebauungsplan WB 1 als Bereiche gemäß § 34 BauGB überplant; hier gelten bis auf weiteres die strategischen Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ausweisung der Bahnhofstseite als zu entwickelnder Fachmarktstandort wurde inhaltlich im Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg diskutiert und abgewogen. Das für die Entwicklung erforderliche und parallel laufende B-Planverfahren muss sich in seiner Abwägung mit den Auswirkungen des neuen Einzelhandelsstandortes auseinandersetzen und Festsetzungen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Wittenberger Altstadtzentrum vorsehen. Erst mit Inkrafttreten des qualifizierten Bebauungsplans O7 „Elstervorstadt Bahnhofstseite“ werden die strategischen Festsetzungen des B-Plans WB 1 verdrängt. Diese verhindern bis dahin jedoch eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung.</p> <p>Die Festsetzungen zum Bestandsschutz werden begrüßt. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
--	--	--	---	--

			<p>ansässigen Händler mit dieser Regelung ent-sprochen.</p> <p>Die IHK empfiehlt, die Wittenberger Sortimentsliste um touristisch relevante Produkte (Reisebedarf sowie Waren, die den Charakter des Ortes kennzeichnen) zu ergänzen.</p> <p>Weitere Anregungen und Hinweise zum vor-liegenden Entwurf bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Als touristisch relevante Waren sind insbesondere zu benennen: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, medizinische Artikel, Papier- und Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, CD- und DVD-Medienträger, Porzellan, sonstige Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Reisgepäck, Geschenkartikel, Musikalien, Elektrokleingeräte, optische Erzeugnisse. All diese Warensortimen-te sind bereits in der Wittenberger Sortimentsliste durch die dort benannten Sortimentsklassen erfasst. Eine Ergänzung der Liste ist daher nicht erforderlich.</p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p>
14.1	-	<p>Bundesagentur für Ar-beit Agentur für Arbeit Wit-tenberg Melanchthonstraße 3a 06873 Lutherstadt Wit-tenberg</p>	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
15.1	14.12.2011	<p>Landesamt für Vermes-sung und Geoinformation SA Elisabethstraße 15 06847 Dessau</p>	<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: In den einzelnen Plangebietten befinden sich Grenzeinrichtungen und Vermessungsmarken der Festpunktfelder der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.</p>	<p>Keine Bedenken – <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da der strategische B-Plan selbst keine konkreten Baumaßnahmen vorbereitet.</p>

			<p>Ordnungswidrig handelt jeder, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.</p> <p>Insofern hat der für eine Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.</p>	
15.2	24.07.2014	Landesamt für Vermessung und Geoinformation SA Elisabethstraße 15 06847 Dessau	<p>die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Hinsichtlich der eingereichten Planunterlagen habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise.</p> <p>Die Kartengrundlage für die Abbildungen auf den Seiten 50, 52 60 bis 67, 69, 70, 72 bis 74 der Begründung bilden Auszüge aus der Liegenschaftskarte. Die Liegenschaftskarte ist durch das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), hier durch den § 13 Abs. 5 VermGeoG LSA, geschützt. Werden Auszüge aus diesem Kartenwerk vervielfältigt und verbreitet, bedarf es hierfür einer Erlaubnis, die beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu beantragen und auf der Planunterlage in entsprechender Form nachzuweisen ist. Der Erlaubnissnachweis ist auf den vorgenannten Planzeichnungen noch nicht aufgeführt.</p>	<p>Einleitung. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen - <i>keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und berücksichtigt: Die Begründung wird redaktionell ergänzt: In den Quellenangaben der Abbildungen aus der Liegenschaftskarte wird der vorliegende Erlaubnissnachweis zur Verwendung der Abbildungen ergänzt.</p>

			<p>In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass die entsprechende Nutzungsgenehmigung sowie die Form und der Inhalt des aufzuführenden Quellenvermerkes im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) enthalten sind, das zwischen der Lutherstadt Wittenberg und dem LVerGeo vereinbart wurde.</p> <p>Ergänzen Sie die notwendigen Quellenvermerke in Anlehnung an die entsprechenden Vermerke auf den Planzeichnungen und Beplänen.</p> <p><i>Anhang: Auszug aus VermGeoG LSA</i></p>	
16.1	-	<p>LA für Denkmalpflege und Archäologie SA Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle</p>	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
17.1	-	<p>Polizeirevier Wittenberg Juristenstraße 13 a 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
18.1	-	<p>Kirchliches Verwaltungsamt Jüdenstraße 35 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>

19.1	-	Kathol. Kirchengemeinde Mauerstraße 14 06886 Lutherstadt Wittenberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
20.1	21.12.2011	WIWOG Wittenberger Wohnungsbaug. mbH Sternstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Einwände.	Keine Einwände – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>
21.1	-	WBG Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg e.G. Dessauer Straße 230 06886 Lutherstadt Wittenberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
22.1	-	PSG Piesteritzer Siedlungsg. mbH & Co. Karl-Liebknecht-Platz 20 06886 Lutherstadt Wittenberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
23.1	-	Gewerbeverein Luth. Wittenberg e.V. Maiblumenstraße 8 06886 Lutherstadt Wittenberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>

24.1	26.01.2012	Stadt Zahna-Elster Am Rathaus 1 06895 Zahna	Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	Keine Bedenken – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>
25.1	-	Stadt Oranienbaum- Wörlitz Franzstraße 1 06785 Oranienbaum	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
26.1	-	Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Garrey/Zixdorf / Amt Niemeck Großstraße 6 14823 Niemeck	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
27.1	-	Stadt Treuenbrietzen mit OT Marzahna, OT Lobbese Großstraße 105 14929 Treuenbrietzen	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
27.2	21.07.2014	Stadt Treuenbrietzen mit OT Marzahna, OT Lobbese Großstraße 105 14929 Treuenbrietzen	durch die o.g. Planung werden die Belange der Stadt Treuenbrietzen nicht berührt.	Keine Belange berührt – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>
28.1	-	Gemeinde Niedergörsdorf	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>

		OT Wergzahna Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf		
28.2	15.08.2014	Gemeinde Niedergörsdorf OT Wergzahna Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf	die Belange der Gemeinde Niedergörsdorf werden durch den Bebauungsplan WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg nicht berührt.	Keine Belange berührt – <i>keine Abwägung erforderlich.</i>
29.1	21.12.2011	Stadt Coswig (Anhalt) Fachbereich Stadtplanung Am Markt 1 06869 Coswig (Anhalt)	<p>Anregung: Die Stadt Coswig (Anhalt) begrüßt das Ziel den Einzelhandel in der Lutherstadt Wittenberg zu steuern.</p> <p>Neben der Siedlungsfläche der Wittenberger Kernstadt werden die Siedlungsflächen der stadtangehörigen Ortschaften erfasst. Jedoch wird aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) mit dem angedachten Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels nicht konsequent die Altstadt gestärkt. Insbesondere die weitere Gleichbehandlung der zentralen Versorgungsbereiche "Altstadt", "Elbepark" und "Kaufland-Center" wird künftig weiter dazu führen, dass die Altstadt unter dem enormen Konkurrenzdruck sowohl der großen Nachbarstädte als auch innerhalb der Stadt selbst leiden wird.</p> <p>Große Center wie z.B. das künftige Center am Arsenalplatz werden zudem aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) nicht dazu führen, dass neue Käuferströme in die Stadt gelockt werden, die Folge des großmaßstäblichen Eingriffs in die vorh. kleinteilige Handelsstruktur, die das Rückgrat des Baubestandes bildet,</p>	<p>Das Planziel wird begrüßt. <i>Keine Abwägung erforderlich.</i></p> <p>Die Hinweise des Einwenders wurden dankend zur Kenntnis genommen und bei der Anfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt. Angemerkt sei folgendes: Zielstellung der Planung ist es, die zentralen Einzelhandelsstandorte in der Stadt Wittenberg zu erhalten und zu entwickeln. Dabei genießt die Altstadt als zentraler Versorgungsbereich (= Innenstadtzentrum) die höchste Priorität. Neben den Angeboten in der Altstadt haben sich verschiedene Nebenzentren und –angebote entwickelt, die in Ergänzung der Innenstadtangebote die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Allein durch die Altstadt ist und kann die Versorgung der Bevölkerung nicht flächendeckend gesichert werden. Die Nebenzentren und die sonstigen Standorte des Einzelhandels bilden zusammen das erforderliche Netz der Nah- und Grundversorgung. Dabei ist auch festzustellen, dass sich einzelne dezentrale Angebotsstandorte aufgrund ihrer Größe, Angebote und Lage nachteilig für die Innenstadtentwicklung darstellen. Eine umfassende Analyse der Wittenberger Einzelhandelsstandorte wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Lutherstadt durchgeführt. Im Ergebnis wurden für jeden Standort eine Einschätzung und eine Entwicklungsempfehlung gegeben. Der strategische Bebauungsplan baut auf den Ergebnissen des</p>

		<p>wird auch innerhalb des Quartiers "Altstadt" zur massiven Abschöpfung der Umsätze in den kleinteiligen Handelsstrukturen führen.</p> <p>Das es neben der Innenstadt weiterhin große Einkaufszentren und auch moderne Lebensmittelgeschäfte in der direkten Nachbarschaft geben soll, wird ebenfalls dazu führen, dass weiter kleine Läden in der Innenstadt, auch auf Grund des geänderten Kaufverhaltens und der großen Konkurrenz, schließen werden müssen.</p> <p>Ziel des Konzeptes muss sein, die weitere Ansiedlung großer Märkte zu unterbinden und die Innenstadt vor weiteren Kaufkraftverlusten zu bewahren.</p> <p>Die vorliegenden Aufgaben zur Steuerung des Einzelhandels werden aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) weiter zum Kaufkraftabfluss in der Innenstadt Wittenberg, wie auch der Stadt Coswig (Anhalt) führen. Mit dem vorliegenden System der textlichen Festsetzungen zum strategischen Bebauungsplan "Steuerung des Einzelhandel" in der Lutherstadt Wittenberg wird das bereits vorhandene Überangebot an Verkaufsflächen an tlw. falschen Standorten forciert.</p> <p>Die Stadt Coswig (Anhalt) befürchtet, dass der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes - Lutherstadt Wittenberg - erhöht wird, damit einher geht weiter Kaufkraftabfluss aus der Stadt Coswig (Anhalt) und seines Verflechtungsbereiches in Richtung Lutherstadt Wittenberg.</p> <p>Die Stadt Coswig (Anhalt) bittet um kritische Auseinandersetzung mit ihrer Stellungnahme.</p>	<p>Einzelhandelskonzepts auf und setzt dessen Empfehlungen nach Abwägung aller Belange verbindlich um. Dabei soll analog zur festgestellten Stufung der zentralen Versorgungsbereiche ein gestuftes System zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben entwickelt und verbindlich festgesetzt werden. Für jede Zentrenkategorie wird entsprechend der zugewiesenen Versorgungsfunktion die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben bestimmt. Weiterhin wird im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ sowie im Umfeld der das Hauptzentrum ergänzenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels beschränkt, um neue Ansiedlungen in die bestehenden Standorte zu lenken. So sollen neue Einzelhandelansiedlungen zukünftig nach einem gesamtstädtischen Konzept gesteuert werden. Einfluss auf bereits bestehende und als nachteilig für die Innenstadtentwicklung einzustufende Betriebe kann der Bebauungsplan nicht nehmen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Im Rahmen der Planaufstellung musste auch darüber befunden werden, inwieweit es sich um einen reinen Bestandsschutz handeln soll oder aber, ob auch gewissen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden können. Im Ergebnis sieht die Regelung der TF 2 im Rahmen der Einzelfallprüfung einen erweiterten Bestandsschutz vor, der im Wege der Ausnahme erteilt werden kann.</p> <p>Wie aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich wird, ist die vom Einwender befürchtete Ausdehnung des Verflechtungsbereichs der Stadt Wittenberg nicht Ziel oder Gegenstand der Planung. Auch ist infolge der innerstädtischen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung nicht mit einer Ausdehnung des Verflechtungsbereichs als Auswirkung der Planung zu rechnen.</p>
--	--	---	--

30.1	-	Stadt Kemberg Burgstraße 5 06901 Kemberg	nicht geantwortet	<i>Keine Abwägung erforderlich.</i>
------	---	--	-------------------	-------------------------------------

31.1	07.02.2012	Bürger 1	<p>Der Bebauungsplan WB 1 ist abzulehnen. Der Bebauungsplan WB 1 festigt unattraktive Geschäfte und Freizeitangebote in der Altstadt und verhindert den Wettbewerb. Die Altstadt ist kein Zentrum und war dies auch nicht in der jüngsten Vergangenheit.</p> <p>Begründung: Im Stadtentwicklungskonzept WB 4. Fortschreibung 2011 Teilfortschreibung Stadtbau ich zitiere: "Wirklich aus dem Rahmen fällt das Verbraucherverhalten beim Einkaufsbummel bzw. Shopping. Mehr als jeder zweite Befragte nimmt Angebote in anderen Städten wahr, davon zu 47 Prozent in Dessau, 37 Prozent in Leipzig und 16 Prozent in Berlin. Das Einzelhandelsangebot in Wittenberg ist, vor allem in den qualitativ höherwertigen Segmenten zu wenig attraktiv und wettbewerbsfähig."</p> <p>Diese Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache. Diese Entwicklung ist bis jetzt in allen Stadtentwicklungskonzepten abzulesen. Dieser Sachverhalt wird mit dem Bebauungsplan zementiert. Ein Bebauungsplan kann ein nicht attraktives und wettbewerbsfähiges Sortiment nicht retten. Es ist Aufgabe der Einzelhändler ein attraktives und tiefes Sortiment bereit zu halten. Sind sie dazu nicht in der Lage, müssen diese weichen. Auch das neue Einkaufszentrum ist unter diesen Gesichtspunkten in diesem Zusammenhang kritisch zu sehen. Was bis jetzt bekannt ist, wird es nur eine</p>	<p>Die Hinweise des Einwenders werden dankend zur Kenntnis genommen. Der Argumentation kann jedoch nicht gefolgt werden: Das Wittenberger Innenstadtzentrum ist als zentraler Versorgungsbereich einzustufen, den es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Zu diesem Zweck wird der strategische Bebauungsplan aufgestellt. Zielstellung der Planung ist es, zukünftige Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Lagen im Stadtgebiet zu lenken, um dezentrale Ansiedlungen von zentrenrelevanten Angeboten zu vermeiden und diese stattdessen zur Aufwertung der zentralen Lagen zu bündeln.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan können die Aufgaben der Einzelhändler – ein attraktives Warenangebot bereitzustellen - nicht ersetzt werden. Die Planung unterstützt jedoch deren Bemühungen, indem Planungs- und Investitionssicherheit für die zentralen Lagen geschaffen wird.</p>
------	------------	----------	--	---

			Verschiebung des Einzelhandelsangebots auf den Arsenalplatz geben. Da weder die Stadt noch der Investor mit offenen Karten spielen.	
--	--	--	---	--

Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis nach der förmlichen Beteiligung ergeben

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Abwägung
H1	Seit dem Beschluss zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne B-Plan W16 Klinik Bosse (15.05.2014) und B-Plan N4 Teucheler Kaserne, Tp. C II (22.01.2015) in Kraft getreten.	Die Begründung und die Planzeichnung sind redaktionell zu aktualisieren.
H2	Der Ortsteil Griebo verfügt zwar über zwei rechtsverbindliche B-Pläne, hier liegt jedoch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.	<p>Da kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, würde § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB anzuwenden sein: Der Bebauungsplan WB 1 wäre als so genannter vorzeitiger B-Plan durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Zur Vermeidung unnötiger Verfahrenskomplikationen, wird die Ortschaft Griebo aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Plans WB 1 herausgenommen.</p> <p>Dies ist ohne erneute Auslegung zulässig, wenn die Abtrennung der Ortschaft Griebo keinen Einfluss auf die Entwicklung der übrigen Plangebietsflächen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans WB 1 bleiben, hat.</p> <p>Denn: Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass das Beteiligungsverfahren nicht um seiner selbst willen zu betreiben ist. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts bedarf es der erneuten Auslegung nur, wenn sich die Abtrennung eines Teilbereichs nach erfolgter förmlicher Öffentlichkeitsbeteiligung auf den unveränderten Teilbereich auswirken kann (Urteil vom 29.01.2009, AZ BVerwG 4 C 16.07). Das ist für die im räumlichen Geltungsbereich verbleibenden Teilflächen nicht der Fall.</p> <p>Durch die Abtrennung leben auch keine Konflikte neu oder wieder auf. Für den unveränderten Teil des Plangebietes bleibt die Gewichtung der abzuwägenden Belange erhalten. Die gesamtstädtischen Ziele und Zwecke des B-Plans WB 1 (Aufzählung siehe Kapitel 3 der Begründung) werden auch ohne die Einbeziehung der Ortschaft Griebo erreicht. Somit bedarf es keiner neuen Abwägung für die ansonsten unveränderten Planinhalte. Demnach kann die Abtrennung unmittelbar im Rahmen der vorliegenden Gesamtabwägung beurteilt werden, um den Satzungsbeschluss vorzubereiten. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Fazit: Das Teilgebiet „Griebo“ wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen; die Begründung und die Planzeichnung sind entspre-</p>

		<p>chend anzupassen.</p> <p>Hinweis: Für die Ortschaft Griebo besteht die Möglichkeit, - nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans - einen eigenständigen Bebauungsplan mit gleichlautenden Regelungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben aufzustellen. Dabei kann auf die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans WB 1 bereits vollzogenen Verfahrensschritte aufgebaut werden. Über die Aufstellung eines eigenständigen strategischen B-Plans für die Ortschaft Griebo ist durch gesonderten Beschluss zu entscheiden.</p>
H3	<p>Das Teilgebiet BP O3 Tp. A der Entwurfsfassung umfasste die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. O3 Teilplan A „Stadtumbau zwischen Bahnhof-Westseite und Friedrichstraße“. Der im Zeitpunkt der Offenlage noch rechtsverbindliche B-Plan BP O3 Tp. A wurde zwischenzeitlich ersatzlos aufgehoben.</p>	<p>Mit der ersatzlosen Aufhebung des B-Plans Nr. O3 Teilplan A „Stadtumbau zwischen Bahnhof-Westseite und Friedrichstraße“ entfällt das Teilgebiet BP O3 Tp. A im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans WB 1.</p> <p>Die Flächen werden nunmehr in das Teilgebiet A „Kernstadt“ des B-Plans WB 1 integriert. Es gelten fortan ohne Bedingung die Regelungen der TF1, TF 2 und TF 3 bis TF 6. Das entspricht der im Entwurf bereits vorgesehenen Regelungsabsicht.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung TF 24 sollten die Bestimmungen des B-Plans WB 1 über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß TF 1 und 2 sowie TF 3 bis 6 unter der Bedingung gelten, dass der Bebauungsplan Nr. O3 Teilplan A ersatzlos außer Kraft getreten ist. Das ist nun bereits vor Satzungsbeschluss der Fall. Daher ist es sinnvoll, die Darstellungen und Festsetzungen des B-Plans WB 1 im Zuge der Gesamtabwägung anzupassen.</p>

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung mit Legende

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlich gewordenen B-Pläne B-Plan W16 Klinik Bosse (15.05.2014) und B-Plan N4 Teucheler Kaserne, Tp. C II (22.01.2015) sind aus dem Geltungsbereich des B-Plans WB 1 auszugrenzen.	H1
2	Das Teilgebiet „Griebo“ wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.	H2
3	Das Teilgebiet BP O3 Tp. A entfällt. Die Flächen des Teilgebiets BP O3 Tp. A werden in das Teilgebiet A „Kernstadt“ aufgenommen.	H3

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Das Teilgebiet „Griebo“ wird aus textlichen Festsetzungen herausgenommen.	H2
2	Das Teilgebiet BP O3 Tp. A wird aus textlichen Festsetzungen herausgenommen.	H3

III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Auf die Stellungnahme des Landkreises Wittenberg, Fachdienst Bauordnung wird verwiesen. Die Behörde hat ausdrücklich mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.	2.2
2	Redaktionelle Klarstellung der Begründung: Der auf den Seiten 40 und 79 der Begründung aufgeführte Bebauungsplan W 16 „Klinik Bosse Wittenberg“ ist mittlerweile in Kraft getreten.	2.2
3	Die Ausführungen zur Regionalplanung werden redaktionell angepasst: Der sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ ist mittlerweile in Kraft getreten.	1.3 3.2
4	In den Quellenangaben der Abbildungen aus der Liegenschaftskarte wird der vorliegende Erlaubnisnachweis zur Verwendung der	15.2

	Abbildungen ergänzt.	
5	Die Aussagen zu den zwischenzeitlich rechtsverbindlich gewordenen B-Pläne B-Plan W16 Klinik Bosse (15.05.2014) und B-Plan N4 Teucheler Kaserne, Tp. C II (22.01.2015) werden angepasst.	H1
6	Die Aussagen zur Ortschaft Griebo werden angepasst.	H2
7	Die Aussagen zu dem bislang in Aufhebung befindlichen B-Plan O3 Tp. A werden angepasst.	H3

IV. Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Von der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die obere Landesplanungsbehörde in Kenntnis zu setzen; eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes ist in der genehmigten Fassung zu übergeben.	1.1; 1.2; 1.4

V. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

Lfd. Nr.	Name der Behörde bzw. des Beteiligten	Gegenstand des Hinweises	Abwägungsvorschlag
1	Bürger 1	Der Bebauungsplan WB 1 ist abzulehnen. Der Bebauungsplan WB 1 festigt unattraktive Geschäfte und Freizeitangebote in der Altstadt und verhindert den Wettbewerb. Die Altstadt ist kein Zentrum und war dies auch nicht in der jüngsten Vergangenheit.	Der Argumentation kann aus den folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Das Wittenberger Innenstadtzentrum ist als zentraler Versorgungsbereich einzustufen, den es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Zu diesem Zweck wird der strategische Bebauungsplan aufgestellt. Zielstellung der Planung ist es, zukünftige Einzelhandelsansiedlungen auf die zentralen Lagen im Stadtgebiet zu lenken, um dezentrale Ansiedlungen von zentrenrelevanten Angeboten zu vermeiden und diese stattdessen zur Aufwertung der zentralen Lagen zu bündeln. Mit dem Bebauungsplan können die Aufgaben der Einzelhändler – ein attraktives Warenangebot bereitzustellen - nicht ersetzt werden. Die Planung unterstützt jedoch deren Bemühungen, indem Planungs- und Investitionssicherheit für die zentralen Lagen geschaffen wird.