

**Nr.: BV-045/2015**

(1. Änderung)

**Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**aktuelle Fassung vom: 02.06.2015  
05.04.2016Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Scheffel, Susann  
Tel.: 421-665  
Aktz.:  
Bezug:**Beschlussvorlage**

Nummer BV-045/2015

**Betreff :**Bebauungsplan W4a "Alter Elbhafen"/ Grundstück Dessauer Straße 10 -11 /  
Verträglichkeitsuntersuchung der GMA

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beauftragt den Oberbürgermeister mit der Planung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO **sowie mit der Prüfung von Möglichkeiten zur Etablierung von Gebieten zum Wohnen** innerhalb des Bebauungsplanes W4a „Alter Elbhafen“ im Bereich der Grundstücke Dessauer Straße 10-11.

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

- Stadtentwicklungskonzept, 4. Fortschreibung, Teilfortschreibung Zentrenkonzept vom 29.06.2011, Beschl.Nr. I/233-23-11
- Entwurfsbeschluss zum B-Plan WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg vom 16.06.2014, Beschl.-Nr. IV/ 61-59-14
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W4a „Alter Elbhafen“ vom 17.12.2015, Beschl.-Nr. I/ 72-5-14
- Untersuchung der GMA „Verträglichkeit eines Supermarktes und ergänzender Einzelhandelsbetriebe, Wittenberg Dessauer Straße“ (GMA: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)
- Begriffserklärung Supermarkt: Einzelhandelsgeschäft mit mind. 400 bis ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich mit ergänzenden non-food-Artikeln, gekennzeichnet durch ein breites und tiefes Gesamtsortiment (10.000 bis 25.000 Artikel) zur Erfüllung von Kundenwünschen hinsichtlich Qualität, Auswahl und Preis, Bedientheken und Kundenberatung; planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Sondergebietes oder Kerngebietes erforderlich; Abgrenzung zum Discountmarkt: max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, schmales Sortiment (ca. 1.000 bis max. 3000 Artikel), aggressive Preispolitik

Mit dem Stadtentwicklungskonzept, 4. Fortschreibung, Teilfortschreibung Zentrenkonzept wurde das Leitbild „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“ verabschiedet, das eine hierarchische Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Verteilung im Stadtgebiet beinhaltet. Darauf basierend wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt“ Wittenberg beschlossen.

Das Stadtteilzentrum „Elbe-Park“ schließt die Grundstücke Dessauer Straße 10-11 nicht ein.

Für die an Stadtteilzentrum „Elbe-Park“ angrenzenden Grundstücke Dessauer Straße 10-11 wird durch den Eigentümer bereits seit 2010 die Entwicklung eines Einzelhandelstandortes für einen Supermarkt favorisiert. Diese Entwicklungsabsicht entspricht nicht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen, die im Stadtentwicklungskonzept beschrieben werden und durch den B-Plan WB 1 planungsrechtlich umgesetzt werden sollen.

Der Bauausschuss wurde in seiner Sitzung am 04.11.2013 durch die Verwaltung über diesen Sachverhalt informiert und beauftragte die Verwaltung, zur Vorbereitung einer Entscheidung eine Verträglichkeitsuntersuchung für den Supermarkt erarbeiten zu lassen.

Weiterhin wurde der Bauausschuss zwischenzeitlich mit der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes W4a „Alter Elbhafen“ darüber informiert, dass 2 Untersuchungen als Voraussetzungen für die Umsetzung der Planziele des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes W4a „Alter Elbhafen“ beauftragt wurden, die zum damaligen Zeitpunkt (Dez. 2014) als vorläufige Fassungen vorlagen und behördenintern abgestimmt wurden

- a.) verkehrstechnische Untersuchung für den Bereich zwischen Rheinstraße und Neun Linden
- b.) Verträglichkeitsuntersuchung zur Einschätzung bestimmter Nutzungsinhalte auf den Grundstücken Dessauer Straße 10-11.  
→ Verträglichkeit

Dabei wurde festgelegt, dass die abgestimmten Ergebnisse beider Untersuchungen in je einer separaten Beschlussvorlage auf Grund des sachlichen Zusammenhangs gemeinsam in einer Sitzung dem Bauausschuss zur Entscheidung einer Vorzugsvariante bzw. Umsetzung des Investorenvorhabens vorgetragen werden, (vgl. BV 135/2014, B-Plan W4a „Alter Elbhafen“ / Aufstellung). Auf Grund der Änderung der Kommunalverfassung Sachsen Anhalt ist die BV durch den Stadtrat zu entscheiden.

Die für die Entscheidungsfindung notwendige Verträglichkeitsuntersuchung zur Einschätzung der Verträglichkeit eines Supermarktes, die durch den Bauausschuss am 04.11.2013 im Zusammenhang mit der Vorstellung der Verwaltung zu den Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer / Investoren beauftragt wurde, liegt als abschließendes Gutachten vor. Bewertet wurde die potenzielle Ansiedlung eines Supermarktes (1.162 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, VK) mit angeschlossener Getränkeabteilung (332 m<sup>2</sup> VK) ergänzt durch Drogeriefachmarkt (605 m<sup>2</sup> VK), Zoofachmarkt (338 m<sup>2</sup> VK) und weitere kleinere Betriebe (Apotheke, Blumen, Dienstleistungen).

Das Gutachten stellt folgende Ergebnisse dar:

- Der Standort kann für die umliegenden Wohnquartiere Nahversorgungsfunktion übernehmen, mit deutlicher qualitativer Verbesserung durch den Vollsortimenter gegenüber der bestehenden Nahversorgung durch die bereits vorhandenen Discountmärkte.
- Die städtebauliche Aufwertung des brachliegenden Areals ist möglich unter Beachtung raumordnerischer Kriterien, wie
  - o Konzentrationsgebot LEP LSA Ziffer 46 und 47; Beschränkung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Mittel- und Oberzentren  
→ Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist durch landesplanerische Einstufung Wittenbergs als Mittelzentrum zulässig
  - o Integrationsgebot LEP LSA Ziffer 48;  
→ städtebaulich integrierte Lage und Erschließung über bedarfsgerechten ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetze
  - o Kongruenzgebot LEP LSA Ziffer 47; Einfügen in das zentralörtliche System, Einhaltung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums  
→ Einzugsgebiet der Einzelhandelsagglomeration begrenzt sich auf Teile der Kernstadt
  - o Das Beeinträchtungsverbot LEP LSA Ziffer 50 und 51 , Prüfung ob von Einzelhandelsgroßprojekten wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur ausgehen
    - Beeinträchtungsverbot wird für die Ansiedlung des Supermarktes eingehalten,  
→ Umsatzzumlenkungen im gesamten Lebensmittelbereich beschränken sich auf ca. 6% , Umsatzverteilung gegenüber den im Einzugsbereich liegenden zentralen Versorgungsbereichen beträgt max. 8%, (beide Werte liegen unterhalb des Orientierungswertes der städtebaulichen Verträglichkeit von 10%)  
→ schädliche Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten
- 2. Für den geplanten Drogeriemarkt wird Beeinträchtungsverbot nicht eingehalten  
→ Umsatzzumlenkungen bis 33 %
- 3. Für die weiteren Nutzungen wird Beeinträchtungsverbot eingehalten
- 4. Empfehlung:

- anstelle des Drogeriemarktes weitere Sortimente oder Gewerbebetriebe zur Ansiedlung prüfen
- bei Umverlagerung des vorhandenen Drogeriemarktes an den Vorhabenstandort entsteht die Umsatzzumlenkungsquote von 33 % nicht unter der Voraussetzung des Ausschlusses der Nachnutzung durch ein Drogeriefachmarkt

Fazit:

1. Der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes als Vollsortimenter im Lebensmittelbereich stehen keine städtebaulichen, landesplanerischen und wirtschaftlichen Gründe entgegen.
2. Die Ansiedlung eines (weiteren) Drogeriefachmarktes ist auf Grund der hohen Umsatzzumlenkung kritisch einzustufen.  
In Betracht gezogen werden sollte alternativ die Ansiedlung anderer, nichtzentrenrelevanter Sortimente bzw. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Vorhabenstandort.  
Bei Umverlagerung des im angrenzenden Stadtteilzentrum vorhandenen Drogeriemarktes an den neuen Standort sollten für die Nachnutzung der Flächen dann alternative Nutzungen angestrebt werden.  
Es ist auf Grund der Erkenntnisse des Gutachtens sowie eigener Marktanalysen der Drogerieanbieter davon auszugehen, dass nur ein Standort wirtschaftlich betrieben werden kann. Ein Eingreifen etwa durch planungsrechtlichen Ausschluss des Sortiments „Drogeriewaren“ ist nicht möglich und nicht notwendig, da die Einschätzung und daraus resultierend der Ausschluss potenzieller Konkurrenzsituationen keine städtebauliche Aufgabe ist, sondern den Unternehmen („dem Markt“) vorbehalten bleiben muss.

Für die Umsetzung großflächiger Einzelhandelsprojekte (hier Supermarkt) ist die Festsetzung eines Sondergebietes bzw. eines Kerngebietes planungsrechtliche Voraussetzung.

Um die Möglichkeit gewerblicher und anderer Ansiedlungen vorhalten zu können, ist die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO vorgesehen. Dieses Kerngebiet kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der im FNP für diesen Bereich dargestellten Mischbaufläche entwickelt werden.

Auswirkungen des durch einen Supermarkt verursachten Verkehrs:

In der verkehrstechnischen Untersuchung für den Bereich zwischen Rheinstraße und Neun Linden wurden für den Knoten Rheinstraße / B187 2 Nutzungsvarianten der Grundstücke Dessauer Straße 10-11 untersucht, eine Variante davon den Verkehr des potenziellen Supermarktes berücksichtigt. Für beide Nutzungsvarianten ergibt sich das Erfordernis des Kreuzungsausbaus.

(siehe auch BV 021/2015)

Anmerkung:

Die Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage des zu fassenden Beschlusses bedeutet eine Abweichung von den grundsätzlichen Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes, 4. Fortschreibung, Teilfortschreibung Zentrenkonzept. Diese Abweichung, die einen weiteren Einzelstandort des Einzelhandels beinhaltet, muss bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, vor allen in der Überprüfung der Umsetzung und Auswirkungen des Leitbildes „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“ als (dann) vorhandener Standort mit aufgenommen werden. Die Fortschreibung ist spätestens 2020 mit Ablauf der Zeitdauer für das Leitbild „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“ erforderlich.

## II. Beschlussgegenstand

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung und Voraussetzung für die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Um die

notwendigen Festsetzungen treffen zu können, ist dieser Beschluss Voraussetzung für die weitere Erarbeitung des B-Planes W 4a „Alter Elbhafen“.

### III. Anlagen:

Anlage            Untersuchung der GMA „Verträglichkeit eines Supermarktes und ergänzender Einzelhandelsbetriebe, Wittenberg Dessauer Straße“