

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Beschlussauszug an | Fachbereich |
| | Stadtentwicklung |
| Sitzung | 29. Sitzung des Stadtrates |
| | -öffentlicher Teil- |
| Tagesordnungspunkt | 10 |
| Vorlagen-Nr. | BV-179/2016 |

Beschluss des Stadtrates der Lutherstadt Wittenberg vom 01.02.2017

Beschluss-Nr.: I/305-29-17

Betreff:

Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg / 1. Vorentwurf - Nachtrag zur Abwägung

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt das Abwägungsergebnis zu den nachträglich eingereichten Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 1. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Wittenberg gemäß der Abwägungsliste vom 30.09.2016 (Anlage).

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich angenommen

Enthaltungen : 2

Gesetzliche Mitgliederzahl : 41

anwesende Mitglieder : 35

davon Befangen gem. § 33 KVG LSA : 0

Lutherstadt Wittenberg

Verfahrensstand: 1. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes – Nachtrag zur Abwägung

Abwägung Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stand: 30.09.2016

Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg

| Lfd. Nr. | Eingangsdatum | Anregungsgeber | Einwendung | Ergebnis der Abwägung |
|----------|---------------|----------------|---|--|
| 1 | 11.03.2013 | Bürger | Es wird darum gebeten, das Flurstück 381 bis 385 der Flur 4, Gemarkung Kropstädt, für die Pferdehaltung vorzusehen und die Belange in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Die zukünftigen Belange sind eine mögliche Erneuerung des Unterstandes für Pferde, Stroh und Heu und ggf. die Aufstellung einer Mehrzweck- und Bewegungshalle für Pferdesport. | Berücksichtigung: Die Flurstücke 381 und 382 der Flur 4, Gemarkung Kropstädt, werden als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Pferd“ im Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Vorhaben wurde bereits durch eine Bauvoranfrage konkretisiert. Die Nutzungsabsichten der Eigentümerin entsprechen den lokalen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Lutherstadt Wittenberg, den Pferdesport als eine wichtige landschaftsbezogene Freizeitaktivität langfristig zu sichern. Der landschaftliche Charakter bleibt durch die unversiegelten Freiflächen der Reitsportanlage gewahrt. Städtebauliches Ziel ist es, den bestehenden Standort für die Pferdehaltung zu erhalten und die planerischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu schaffen. |
| 2 | 29.10.2013 | Bürger | Es wird der Antrag gestellt, die Flurstücke 652/42, 649/42, 42/11 und 42/13 der Flur 10, Gemarkung Wittenberg als Wohnbaufläche darzustellen. | Keine Berücksichtigung: Die Flächen zählen zum sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, welcher zur möglichst umfassenden Schonung unbebauter Landschaft grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Gemäß § 1 BauGB verfolgt die Lutherstadt Wittenberg das Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken. Eine Analyse der Wohnbauflächenpotenziale im Juni 2016 durch den Fachbereich Stadtentwicklung hat ergeben, dass es im |

| | | | | |
|---|------------|--------|---|--|
| | | | | <p>Stadtgebiet noch ein beachtliches Innenentwicklungspotenzial in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, im Innenbereich und in Form von Brachflächen gibt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es Anspruch der Lutherstadt Wittenberg, eine weitere räumliche Ausdehnung der Bauflächen zu vermeiden und einer Zersiedelung des Außenbereiches vorzubeugen. Überdies stellen die Flächen Vorrangflächen der Wittenberger Gartenbau-Kulturlandschaft dar. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.09.1993 sind diese siedlungsstrukturell und klimatisch bedeutsamen Flächen langfristig zu erhalten und bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (Beschluss-Nr. I/488-44-93).</p> |
| 3 | 03.02.2014 | Bürger | <p>Es wird beantragt, das Flurstück 100/1 der Flur 5, Gemarkung Apollensdorf, im neuen Flächennutzungsplan als Nutzland für Pferdezucht, Auslauf und Sport – da die Idee einer gewerblichen Nutzung noch aktuell ist – aufzunehmen.</p> | <p>teilweise Berücksichtigung: Die Situation vor Ort wird durch eine historische Gemengelage geprägt. Wohnnutzung und Pferdehaltung grenzen an großräumige gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen. Im Zuge einer Vor-Ort-Begehung im Zusammenhang mit der Immissionsschutzthematik bei der Ansiedlung der neuen Großbäckerei wurde die lokale Situation geprüft und städtebauliche Zielrichtungen neu diskutiert. Im Ergebnis wird die angefragte Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Zur Entschärfung des Konfliktpotenzials zwischen gewerblichen bzw. industriellen und Wohnnutzungen ist es langfristig das Ziel der Lutherstadt Wittenberg, in diesem Bereich gemischte Nutzungsstrukturen zu entwickeln. Zulässig ist hiermit auch die Tierhaltung. Ein konkreter Bauantrag, der eine Umsetzung baulicher Maßnahmen in diesem Bereich vorsieht, liegt nicht vor. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht absehbar.</p> |
| 4 | 07.05.2014 | Bürger | <p>Der Antragsteller betreibt eine Pferdezucht und bemüht sich um die Ausweitung der Pferdezucht- und Sportausübung. In Zukunft ist geplant, auf Flurstück 77/7 der</p> | <p>Keine Berücksichtigung: Eine Berücksichtigung im Flächennutzungsplan findet nicht statt. Ein konkreter Bauantrag, der eine Umsetzung baulicher Maßnahmen in diesem Bereich vorsieht, liegt nicht vor. Zu-</p> |

| | | | | |
|---|------------|--------|--|---|
| | | | <p>Flur 2, Gemarkung Schmilkendorf, Stallgebäude, Mehrzweckhalle und Bewegungshallen sowie auf Flurstück 100, Flur 2, Gemarkung Schmilkendorf, einen Reitplatz und eine Weidefläche zu errichten. Es wird darum gebeten, die Gebiete im Flächennutzungsplan für die Nutzung für Pferdezucht und –ausbildung auszuweisen.</p> | <p>dem handelt es sich bei den genannten Flurstücken um städtisches Eigentum. Die Lutherstadt Wittenberg zielt in diesem Bereich generell auf den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ab. Die Ausweisung einer entsprechenden Baufläche im Außenbereich für individuelle Freizeitwünsche steht der städtebaulichen Leitlinie der grundsätzlichen Freihaltung und Verhinderung der weiteren Zersiedelung des Außenbereiches entgegen. Den öffentlichen Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Bodenschutzes sind gegenüber den privaten Belangen ein höheres Gewicht beizumessen.</p> |
| 5 | 09.12.2014 | Bürger | <p>Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 7 der Flur 49, Gemarkung Wittenberg und bittet entsprechend um Schaffung der planerischen Voraussetzungen.</p> | <p>Berücksichtigung: Das benannte Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt, wobei sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bisweilen nach § 35 BauGB richtete. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wurde die lokale Situation geprüft und neu über die städtebauliche Entwicklungsrichtung des Bereiches entschieden. Seitens der Lutherstadt Wittenberg wird beabsichtigt, eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen an dieser Stelle vorzunehmen, um den Ortsrand behutsam abzurunden. Im Zuge der positiven Entwicklung des westlich angrenzenden Baugebietes und des Dienstleistungsstandortes, wird eine Wohnbauentwicklung als zusammenhängender räumlicher Bereich fokussiert. Der Standort ist zu gegebenem Zeitpunkt über eine Bebauungsplanung zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird in dem Bereich entsprechend geändert.</p> |
| 6 | 26.01.2015 | Bürger | <p>Es wird beantragt, das Flurstück 163/11 der Flur 7, Gemarkung Reinsdorf, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen.</p> | <p>Keine Berücksichtigung: Die beantragte Fläche wird nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Ortsteil Dobien gilt die Klarstellungssatzung vom 17.06.2000, welche die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt (Beschluss-Nr. I/138-13-00). Im Zusammenhang mit dem Beschluss über den ersten Vor-</p> |

| | | | | |
|---|------------|--------|--|---|
| | | | | <p>entwurf des Flächennutzungsplanes beauftragte der Stadtrat in seiner 52. Sitzung am 30.04.2014 den Oberbürgermeister, über die Klarstellungssatzung hinaus mögliche Abrundungsflächen in Dobien für den 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zu überprüfen. Die ausgiebige bauplanungsrechtliche Prüfung in Abstimmung mit der Planungsbehörde des Landkreises der Innenbereichsabgrenzungen gemäß der Klarstellungssatzung ergab kein Potenzial an Flächen, welches im Sinne einer Abrundungs- bzw. Entwicklungssatzung in Frage kommt. Es konnten keine Bereiche ermittelt werden, die zusätzlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden können. Als Schlussfolgerung für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass keine weiteren Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Wohnbauflächen werden im 2. Vorentwurf gemäß der Klarstellungssatzung dargestellt (vgl. Beschluss-Nr.: I/87-7-15). Eine weitere Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich (und somit das Vorhalten planungsbedürftiger Flächen) ist nicht mit den Zielen nachhaltiger Stadtentwicklung vereinbar. Gemäß § 1 BauGB verfolgt die Lutherstadt Wittenberg das Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken.</p> |
| 7 | 11.02.2015 | Bürger | <p>Es wird beantragt, für das Flurstück 187, Flur 5, Gemarkung Reinsdorf, eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan auszuweisen.</p> | <p>Berücksichtigung: Die Fläche wird als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Eine Vor-Ort-Begehung des Ortsteils Braunsdorf durch den Fachbereich Stadtentwicklung (März 2015) hat ergeben, dass an besagter Stelle einer Wohnbauflächenausweisung nichts entgegensteht. Die Flächen grenzen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es ist an dieser Stelle möglich, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil maßvoll zu ergänzen. Die Einbeziehung der Flächen zum Innenbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da es sich nur um eine kleinteilige Arrondierung zur Abrundung der Ortslage handelt und die Erschlie-</p> |

| | | | | |
|---|------------|--------|---|---|
| | | | | Baugesetz gesichert ist. Baurecht wäre zu gegebenem Zeitpunkt über eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 BauGB zu schaffen. |
| 8 | 06.05.2015 | Bürger | Durch den Antragsteller wird beabsichtigt, auf dem Flurstück 247, Flur 3, Gemarkung Griebo, eine Abstellhalle für Fahrzeuge zu errichten. Hierzu wird darum gebeten, das o. g. Grundstück als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan auszuweisen. | Keine Berücksichtigung: Eine gemischte Baufläche wird nicht dargestellt. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G2/01 Wohnbebauung „An der Elbe“. Es beinhaltet das Unterstellen von Fahrzeugen zu gewerblichen Zwecken. Eine gewerbliche Nutzung widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme, nach dem Nutzungsarten in einer Weise einander zugeordnet werden sollen, dass Rücksicht auf die Umgebung genommen werden soll, so ein miteinander verträgliches Nutzungsverhältnis entsteht. Der Antrag wird entsprechend aus Gründen des Gebietserhaltungsanspruches und des Gebietsschutzes für die Umgebung nicht berücksichtigt. |
| 9 | 09.12.2015 | Bürger | Es wird der Antrag gestellt, den Reitverein Auenhof Seegrehna e. V. im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Hierzu wird vorgeschlagen, Teile des Flurstücks 471, Flur 1, Gemarkung Seegrehna, als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit Zweckbestimmung Reitplatz auszuweisen. Der Reitverein beabsichtigt, die Fläche als Reitplatz zu etablieren, um die regelmäßig stattfindenden Reittage dort zu etablieren und günstigere Reitbedingungen für Dressur, Springen und Fahren anbieten zu können. Hierzu sollen ein Reitplatz, ein Abreite- und Übungsplatz sowie ein Fahrparkour angelegt werden. | Berücksichtigung: Der südliche Bereich des benannten Flurstücks wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Pferd“ aufgenommen. Angesichts der stetigen Nachfrage und dem Bedarf einer nutzungsgerechten Veranstaltungsfläche soll mit der Ausweisung als Sonderbaufläche dem Bedürfnis nach einer ausreichend großen Trainingsfläche Rechnung getragen werden. Die geplanten landschaftlichen Aufwertungsmaßnahmen sowie die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bringen eine Aufwertung der Fläche mit sich. Die neue Nutzung der derzeit brachliegenden, verwilderten Fläche trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist von einer Stärkung der Ortschaft in Form einer aktiven Ortsrandgestaltung auszugehen. |

| | | | | |
|----|------------|--------|---|---|
| 10 | 17.12.2015 | Bürger | Zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern wird beantragt, auf dem Flurstück 216, Flur 46, Gemarkung Wittenberg, eine Fläche von 1.900 m ² als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen. | <p>Keine Berücksichtigung: Im 2. Vorentwurf wird an der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche festgehalten. Die beantragte Fläche stellt einen Splitterstandort im Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Ziel des Gesetzgebers ist es grundsätzlich, den Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten und einer Zersiedelung vorzubeugen. Gemäß § 1 BauGB verfolgt die Lutherstadt Wittenberg das Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken. Eine Analyse der Wohnbauflächenpotenziale im Juni 2016 durch den Fachbereich Stadtentwicklung hat ergeben, dass es im Stadtgebiet noch ein beachtliches Innenentwicklungspotenzial in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, im Innenbereich und in Form von Brachflächen gibt. Darüber hinaus liegt in diesem Bereich die Priorität auf dem Erhalt der Wittenberger Gartenbaukulturlandschaft (vgl. Beschluss-Nr. I/488-44-93). Die Sicherung dieser stadtstrukturell und klimatisch wichtigen Frei- und Ackerflächen liegt im öffentlichen Interesse.</p> |
| 11 | 31.03.2016 | Bürger | Es wird der Antrag gestellt, das Flurstück 18/17 der Flur 8, Gemarkung Reinsdorf, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. | <p>Keine Berücksichtigung: Die beantragte Fläche wird nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Ortsteil Dobien gilt die Klarstellungssatzung vom 17.06.2000, welche die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt (Beschluss-Nr. I/138-13-00). Im Zusammenhang mit dem Beschluss über den ersten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes beauftragte der Stadtrat in seiner 52. Sitzung am 30.04.2014 den Oberbürgermeister, über die Klarstellungssatzung hinaus mögliche Abrundungsflächen in Dobien für den 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zu überprüfen. Die ausgiebige bauplanungsrechtliche Prüfung in Abstimmung mit der Planungsbehörde des Landkreises der Innenbereichsabgrenzungen gemäß der Klarstellungssatzung ergab kein Potenzial an Flächen, welches im Sinne einer Abrundungs- bzw. Entwicklungssatzung</p> |

| | | | | |
|----|------------|--|---|--|
| | | | | <p>in Frage kommt. Es konnten keine Bereiche ermittelt werden, die zusätzlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden können. Als Schlussfolgerung für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass keine weiteren Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Wohnbauflächen werden im 2. Vorentwurf gemäß der Klarstellungssatzung dargestellt. (vgl. Beschluss-Nr.: I/87-7-15) Eine weitere Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich (und somit das Vorhalten planungsbedürftiger Flächen) ist nicht mit den Zielen nachhaltiger Stadtentwicklung vereinbar. Gemäß § 1 BauGB verfolgt die Lutherstadt Wittenberg das Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken.</p> |
| 12 | 12.05.2016 | BGB-Grundstücksgesellschaft Herten, Hohewardstr. 345-349, 45699 Herten | <p>Seit 2008 betreibt die Fa. Aldi am Standort Berliner Chaussee 75 einen ALDI-Markt auf derzeit knapp 800 m², welcher u. a. die Versorgung der Lerchenbergsiedlung und der angrenzenden Bereiche sichert. Um den Anforderungen der Kunden nach breiteren Gängen, Barrierefreiheit, Übersichtlichkeit, einem erweitertem Angebotsspektrum, Energieeffizienz und Bewegungsfreiheit gerecht zu werden und damit langfristig im Wettbewerb bestehen zu können, ist mittelfristig eine Neugestaltung des Objektes und einer Vergrößerung des Verkaufsraumes auf bis zu 1.200 m² Nettogrundfläche notwendig. Ein neugestalteter ALDI-Markt trägt zur Bestandssicherung des Fachmarktzentrums bei und sorgt somit langfristig für die Minimierung von Leerständen und damit verbunden der Vermeidung von städtebaulichen Missständen am etablierten Standort in der</p> | <p>Zu 1) keine Berücksichtigung: Eine Verkaufsflächenerweiterung widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Lutherstadt Wittenberg, die sich grundsätzlich im Zentrenkonzept (2011) und explizit im darauf aufbauenden Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ (2015) widerspiegeln. Es handelt sich um einen teillintegrierten Fachmarktstandort, der nicht Teil eines sogenannten festgesetzten zentralen Versorgungsbereiches ist. Zur Gewährleistung einer auch in Zukunft ausgewogenen und tragfähigen Einzelhandelsstruktur ist die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche geboten. Im Interesse einer zukunftsfähigen Zentrenstruktur sind die Entstehung von Konkurrenzsituationen und die Schwächung umliegender Versorgungsbereiche durch Abzug von Kaufkraft zu verhindern. Gemäß Zentrenkonzept soll sich der besagte Standort perspektivisch als Fachmarktzentrum für den gesamtstädtischen Bedarf im Bestand entwickeln, es soll keine Erweiterung zentrenrelevanter Angebote erfolgen. Einbegriffen ist der Ausschluss einer Erweiterung zur Umsetzung neuer Anforderungen an moderne Einzelhandelsstandorte hin-</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>Berliner Chaussee.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Um das Planvorhaben umzusetzen, wird um Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan gebeten. 2) Des Weiteren wird um Berücksichtigung des Standortes bei der Konzeptfortschreibung zum Einzelhandelskonzept der Lutherstadt Wittenberg gebeten. | <p>sichtlich Großzügigkeit der Räumlichkeiten etc.</p> <p>Zu 2) Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf: Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen, unterliegt jedoch nicht dem Abwägungsprozess des Flächennutzungsplanes.</p> |
|--|--|--|--|--|