

Lutherstadt Wittenberg

Abwägung allgemeine Sachverhalte

Stand: 25.09.2018

Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg, 2. Vorentwurf

Lfd. Nr.	Anregungsgeber	Abwägungssachverhalt	Abwägung
1	Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung	<p>Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Bauschuttrecyclinganlagen (BSRA):</p> <p>BSRA haben sich in der Lutherstadt Wittenberg vorwiegend als befristet mobile Brecheranlagen in den im Außenbereich befindlichen Kiesabbaustätten angesiedelt und sollen den Beitrag zur Bewältigung der entsorgungsbedürftigen Bauschuttabfälle - neben den in Industriegebieten befindlichen Anlagen - leisten.</p> <p>Die Kiesabbaustätten sind zumeist temporär im Rahmen von Betriebsplänen zugelassen. Die bisherige Genehmigungspraxis der planungsrechtlichen Zulassung von BSRA als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB wird schon länger (insbesondere durch die Rechtsprechung) im Sinne einer Beeinträchtigung der öffentlichen Belange beanstandet.</p> <p>Die Verlängerungen von diesen befristeten Genehmigungen stellt die Genehmigungsbehörde nicht mehr in Aussicht.</p> <p>Für die Steuerung dieser industrietypischen Nutzung ist eine Standortalternativenprüfung erfolgt, in dem u. a. die Ausgangsbedingungen und zukünftigen Flächenpotentiale für BSRA umfassend erörtert worden.</p> <p>Das Konzept betrachtet folgende Schwerpunkte und legt folgende Erkenntnisse dar:</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes:</p> <p>Weiterführend sind Rücksprachen mit den Betreibern und dem Landkreis nötig, um eine abschließende Klärung zu erzielen hinsichtlich dem Umfang (Anzahl der Standorte) und einer langfristig angemessenen Standortentscheidung [unter den Aspekten Nähe zu Wohngebieten, Verträglichkeit mit Natura-2000-Gebieten, Nähe zu Verkehrsinfrastrukturvorhaben (Nordumfahrung), Erschließung].</p> <p>Die Ergebnisse sollen ihren Eingang in den Entwurf zum Flächennutzungsplan finden.</p>

		<p>- Grundlagen: Zunächst wurden die Planungsvorgaben erörtert, anschließend Bauschuttrecyclinganlagen begrifflich gefasst und bauplanungsrechtlich beurteilt sowie der Bedarf an Bauschuttrecyclinganlagen ermittelt.</p> <p>- Analyse: Innerhalb der Standortprüfung wurden zunächst Industriegebiete und deren Beitrag zur Bedarfsabdeckung ermittelt. Als nächster Schritt erfolgte die Standortalternativprüfung im Mittelzentrum unter Berücksichtigung von Tabubereichen und Ermittlung von Suchräumen. Aus den sich ergebenden Suchräumen wurden Potenzialflächen ermittelt. Weiterhin wurden die vorhandenen Anlagenstandorte planungsrechtlich und hinsichtlich der angewandten Tabubereiche bewertet.</p> <p>- Handlungsempfehlungen: Das Konzept zeigt die planungsrechtlichen Erfordernisse für die jeweilig ermittelten Bereiche auf.</p> <p>Das Konzept zu den BSR-Anlagen dient als Grundlage zur weiteren Beurteilung der Anträge zur Genehmigung von BSR-Anlagen. Rein rechnerisch ist der ermittelte Bedarf für Anlagenstandorte über bestehende Industriegebiete und Gewerbeflächen laut Konzept über den derzeitigen Flächennutzungsplan gedeckt. Die Verteilung der Potenzialflächen im Stadtgebiet und die Fragestellung, ob hochwertig erschlossene Industriegebiete als Standorte für Bauschuttrecyclinganlagen wirtschaftlich sinnvoll sind war jedoch Anlass dafür, die bestehenden Anlagenstandorte in Kiesabbaugebieten dahingehend zu untersuchen, ob sie den im Stadtgebiet angewandten Tabu- und Positivkriterien entsprechen.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einige der Anlagenstandorte die Kriterien erfüllen können. Zwingende Voraussetzung hierbei ist die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan in Verbindung mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
--	--	---	--

		<p>Demnach werden für die Abgrabungsflächen Heideplan-Ost, Heideplan-West und Friedrichstadt Sonderbauflächenausweisungen mit Zweckbestimmung Kiesabbau mit Bauschuttrecycling vorgeschlagen.</p> <p>Im Bereich der Abgrabungsfläche Euper soll u. a. aufgrund der naturschutzrechtlichen Situation (Lage im Randbereich Natura 2000-Gebiet) der Betrieb einer BSRA ausgeschlossen werden.</p> <p>Dieser Sachverhalt wurde bereits auf Grundlage des Konzeptes den Betreibern der BSRA im März 2018 vorgestellt. Die Erkenntnisse aus der Beratung mit den Unternehmen, zusammen mit dem Konzept wurden im August 2018 mit dem Landkreis Wittenberg zur weiterführenden Betrachtung erörtert.</p> <p>Der Landkreis kann den Vorschlägen des Konzeptes grundlegend folgen.</p> <p>Voraussetzung für eine Entfristung des Betriebes der BSRA ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Abhängigkeit der Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan.</p>	
2	Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung	<p>Garagenstandortkonzept (GK):</p> <p>In Wittenberg gibt es eine Reihe von wohnungsnahen Garagenkomplexen, welche unterschiedliche Größen, Bauzustände und Miet-/ Pachtverhältnisse aufweisen; zudem sind einige in einem maroden Bauzustand, durch eine schlechte Vermietungs-/ Verpachtungsquote geprägt oder von illegalen Müllablagerungen betroffen. Insbesondere vor dem Hintergrund des fortschreitenden demografischen Wandels stellt sich die Frage der Zukunftsfähigkeit der Garagenstandorte. Das GK soll somit als Handlungsgrundlage für den zukünftigen Umgang mit den Standorten dienen. Im Interesse eines schonenden Flächenverbrauchs sind die Garagenstandorte - in der Regel an städtebaulich integrierten Lagen - als Flächenpotenziale von großer</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes:</p> <p>Die Ergebnisse des Garagenkonzeptes werden zur Erarbeitung des FNP-Entwurfes unter Berücksichtigung der Hinweise aus den Fachbereichen Gebäudemanagement und Öffentliches Bauen und der weiteren Erkenntnisse im Bearbeitungsprozess herangezogen.</p> <p>Eine Übernahme aller Vorgaben ist aufgrund der noch nicht abschließend geklärten Festlegung zur Detailschärfe der Darstellungen (insbesondere zu den Festlegungen zur Darstellung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) nicht möglich.</p>

		<p>Relevanz für die weitere Stadtentwicklung. Ziel war es, alle vorhandenen Garagenkomplexe (ab 10 Garagen) im gesamten Stadtgebiet zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Entwicklungsoptionen und Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen.</p> <p>Im GK wurde demnach überprüft, welche Standorte aufgrund einer gesamtstädtischen Analyse weiterhin Bestand haben, welche Teil-/Flächen aufgegeben bzw. rückgebaut werden sollten und welcher Nutzungsart diese Flächen zugeführt werden könnten.</p> <p>Das GK liegt in einer Ausarbeitung mit folgendem Inhalt und Ergebnis vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundlagen: Allgemeine Einordnung der Thematik, Rahmenbedingungen (historischer Hintergrund, gesetzlicher Rahmen / Vorgaben, etc.)- Bewertung: Der Steckbrief für jeden Standort umfasst allgemeine Angaben mit wesentlichen Informationen (Lage, Größe, Flurstück, Eigentums- und Vermietungssituation etc.). Die Bestandsbeschreibung wird durch Plan- und Luftbildausschnitte räumlich verortet. Ausgewählte Fotos ergänzen die Situationsbeschreibung. Im zweiten Teil des Steckbriefes wird jeder Standort nach einem einheitlichen Bewertungsschema eingeschätzt: u. a. Städtebauliche Lage, Erschließung, Zustand, Sicherheit, Auslastung, Konflikte / Defizite, Städtebauliches Entwicklungspotential.- Handlungsempfehlungen: Abgeleitet aus den Steckbriefen werden planerische Empfehlungen für den Umgang mit den Standorten gegeben und jeweils Vorschläge zum strategischen Umgang unterbreitet. Es werden erste Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung vorgeschlagen sowie deren zeitliche Umsetzbarkeit eingeschätzt. Für jede Anlage gibt es einen Vorschlag zur Darstellung der Anlage im Flächennutzungsplan. <p>Handlungsempfehlungen zum Umgang ordnen sich in</p>	
--	--	--	--

		<p>drei Kategorien: Bestand, Beobachten und Aufgeben bzw. akuter Handlungsbedarf. Hinsichtlich der Prioritätensetzung wird in „kurzfristig“ (ein Jahr), „mittelfristig“ (zwei bis fünf Jahre) und „langfristig“ (ab sechs Jahre) unterschieden. Abschließend erfolgt eine allgemeine Beschreibung von möglichen Instrumenten und Methoden zur Umsetzung der Planungsvorschläge. Mithilfe des GK liegt entsprechend der angestrebten Zielrichtungen eine Entscheidungsgrundlage vor, um bei der zukünftigen Entwicklung oder dem Rückbau einzelner Anlagen nach Maßgabe der Prioritätenliste zu arbeiten, um bspw. fehlgeleitete Maßnahmen (Investitionen an rückläufigen Standorten, etc.) zu vermeiden oder bereits jetzt die Pachtverträge bereits leerstehender Anlagen auslaufen zu lassen. Nutzungsaufgaben und Umlenkung der Nachvermietung können auf Grundlage der gesamtstädtischen Betrachtungsebene gezielt gesteuert werden.</p>	
3	Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung	<p>Kleingartenkonzept: Die Erarbeitung des Kleingartenkonzeptes erfolgte analog zur Vorgehensweise beim Garagenstandortkonzept. Damit liegt eine Gesamtübersicht (textlich und kartographisch) über die Kleingartenanlagen und kleingartenähnlichen Anlagen für das gesamte Gebiet der Lutherstadt Wittenberg und eine entsprechende Analyse hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zum Bestand sowie Vorschläge zu den strategischen, städtebaulichen Zielen und Empfehlungen für die Darstellung im Flächennutzungsplan vor. Es werden zudem Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung erarbeitet sowie der zugehörige Zeitrahmen dargelegt.</p> <p>Die Herausforderung für die zukünftige Berücksichtigung im Flächennutzungsplan stellt sich u. a. durch die Diskrepanz zwischen den Vorgaben nach BKleingG und der eigentlichen Vorortsituation dar.</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes: Die Ergebnisse des Kleingartenkonzeptes bzw. der Gespräche mit dem Kreisverband Gartenfreunde Wittenberg e. V. und sonstigen Betroffenen finden ihren Eingang in die Erarbeitung des FNP-Entwurfes.</p>

		<p>Dieser Missstand ist zu klären und muss sich ggf. im Flächennutzungsplan über eine abweichende Darstellung (z. B. Sonderbaufläche „Erholung“) niederschlagen.</p> <p>Das Kleingartenkonzept befindet sich noch in der abschließenden Bearbeitungsphase.</p> <p>Bis zur Entwurfserarbeitung sind noch interne Rücksprachen nötig sowie Gespräche mit dem Kreisverband der Gartenfreunde aufzunehmen.</p>	
4	Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung	<p>Freiraumkonzept: Ziel des Freiraumkonzeptes mit Zielrichtung eines Kompensationsflächenkatasters ist es, den durch die zukünftige Bauleitplanung ausgelösten Bedarf an Kompensationsflächen über Flächen im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg abzudecken. Dafür wurden der Kompensationsbedarf und der daraus resultierende ungefähre Flächenumfang für die benötigte Kompensation ermittelt.</p> <p>Das Konzept benennt abschließend mögliche Kompensationsflächen im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg in ausreichendem Umfang und stellt diese in einen funktionalen Kontext. Es ist so aufgebaut, dass sich durch Selektion nach jeweils sinnvollen Kriterien wie Charakter des Eingriffs, Art der gewünschten Kompensation, erreichbare Aufwertung oder räumliche Lage eine Vorauswahl fachlich geeigneter Flächen ergibt.</p> <p>Mit dem Freiraumkonzept mit der Zielrichtung eines Kompensationsflächenkatasters liegt ein (fortschreibbares) Konzept vor, welches für die kurz- und langfristig anfallenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der künftigen Bauleitplanung und vorhabenbezogenen Flächeninanspruchnahmen einen landschaftsplanerisch begründeten Flächenpool enthält.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen sollen hierbei gezielt und sinnvoll in einen großräumigen Zusammenhang</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes: Hauptaussagen des Konzeptes werden ihren Eingang in die Begründung, die Planzeichnung (ggf. flächenhafte Festlegungen ab einer bestimmten Größenordnung in einem Beiplan) und den Umweltbericht des Flächennutzungsplanes finden.</p> <p>Hierzu sind im weiteren Verfahren zum Freiraumkonzept Konkretisierungen und Priorisierungen (fachlich begleitet) bei der Flächenauswahl vorzunehmen.</p>

		<p>gebracht und somit Synergieeffekte durch die Vernetzung bestehender Biotope und Landschaftsstrukturen erzeugt werden.</p> <p>Die Ergebnisse des Konzeptes wurden mit den begleitenden Behörden abgestimmt. Entsprechende Stellungnahmen liegen der Stadt vor und finden Eingang in das abschließende Konzept und die weitere Bearbeitung und nötige Priorisierung der Maßnahmen.</p>	
5	Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung	<p>ISEK 2017+ - Wohnbauflächen: Für die Deckung des zukünftigen Bedarfes an Wohnbauflächen wird im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2017+ (ISEK) ein umfangreicher Flächenpool vorgeschlagen. Dieser dient als Grundlage für die vertiefende Flächenprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanung.</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes: Nach der abschließenden Bedarfsermittlung für die Gesamtstadt (u. a. unter Einbeziehung der Analyse zur Altersstruktur im Bestand) sind Flächenvorschläge aus dem ISEK heranzuziehen und zur ausreichenden Bedarfsdeckung entsprechende Flächen in den Entwurf des Flächennutzungsplanes zu übertragen. Flächen, die nicht im ISEK aufgenommen sind, werden vorerst nicht betrachtet.</p>
6	Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung	<p>Immissionen: Gemäß Gesetzgebung (hier: Baugesetzbuch BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 BauGB). In diesem Zusammenhang sind die Einwirkungen von Störfaktoren aus der Umwelt auf den Menschen und die natürliche Umwelt wie Geruchs- und Lärmimmissionen sowie weitere Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Erschütterungen etc.) bei der zukünftigen Flächenplanung einzubeziehen.</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes: Immissionen werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung auf Grundlage entsprechender Gutachten bzw. tiefergehender Untersuchungen abgearbeitet und in Rückkopplung mit dem Landesverwaltungsamt ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan finden.</p>

		<p>Hierzu laufen Abstimmungen sowohl mit den Verursachern der Emissionen als auch mit der Oberen Immissionsschutzbehörde, inwieweit angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten über die Flächennutzungsplanung sicherzustellen sind.</p>	
7	<p>Lutherstadt Wittenberg Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanung</p>	<p>Sonderbauflächen zum großflächigen Einzelhandel: Der Lutherstadt Wittenberg liegen aktuell differenzierte Anfragen zur weiteren Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Kernstadtbereich vor. Hintergrund: Der großflächige Einzelhandel ist vom sonstigen Einzelhandel abzugrenzen und liegt ab einer Verkaufsfläche von 800 m² vor. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind (außer in Kerngebieten) nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. In allen anderen Baugebieten ist die Ansiedlung wegen der von ihnen im Allgemeinen ausgehenden nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen unzulässig. In Anlehnung an das Zentrenkonzept (2011, 4. Teilfortschreibung Stadtentwicklungskonzept) und den Bebauungsplan WB 1 „Steuerung des Einzelhandels in der Lutherstadt Wittenberg“ (2015) sind im 2. Vorentwurf des FNP bereits die Standorte Elbe Park (Kleinwittenberg), Kaufland-Center (Lerchenberg) sowie der Carat-Park (Teuchel) als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie weitere fünf Standorte als Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ (bspw. An der Christuskirche) berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes: Die Darstellung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit und ohne zentrenrelevante Sortimente wird aufgrund aktueller Anfragen zu Einzelhandelsvorhaben im Kernstadtbereich auf den Prüfstand gestellt. Ein Gutachten zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung (u. a. Tragfähigkeit und Auswirkungen der differenzierten Vorhaben auf den Einzelhandelsstandort) soll zeitnah erarbeitet werden und die Ergebnisse ihren Eingang in den Entwurf zum Flächennutzungsplan finden.</p>