

## Lutherstadt Wittenberg

Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit – außerhalb der Offenlage

Stand: 25.09.2018

## Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg, 2. Vorentwurf

Lfd. Nr.	Eingangsdatum	Anregungsgeber	Abwägungssachverhalt	Abwägung
1	06.09.2016	Aleithe Haftetiketten GmbH Nordendstraße 20 06886 Lutherstadt Wittenberg	<p>Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf dem ehem. Kasernengelände der Nordendstraße auf den bereits jetzt gewerblich genutzten Flächen sowie die angrenzenden Flächen in Erweiterung des bestehenden Firmengeländes in der Nordendstraße</p> <p>Hintergrund: Ziel ist die Weiterentwicklung des Unternehmens mit zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung von Dienstleistern, Zulieferern und Veredlern.</p> <p>Für die Umsetzung diverser Einzelmaßnahmen (Erweiterung Produktpalette; Separierung Pharmaetikettenproduktion; Schaffung neuer Lager- und Produktionsräume; etc.) entsteht für die Firma ein Flächenbedarf von ca. 3,6 ha mit unmittelbarer Anbindung an das jetzige Betriebsgelände.</p>	<p><b>Zeichnerische u. textliche Berücksichtigung:</b> Berücksichtigung in der Planzeichnung sowie in der Begründung - Pkt. 4.3 Gewerbliche Bauflächen.</p> <p>Begründung: Aufgrund des positiven Trends in der aktuellen Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung geht die Lutherstadt Wittenberg davon aus, dass die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen entgegen der bisherigen Annahmen nicht gänzlich über den Bestand gedeckt werden kann. Die Lagegunst zur geplanten Verkehrsinfrastruktur (Nord- und Ostumfahrung) fließen bei der Flächenauswahl mit ein.</p> <p>Dem Antrag wird dementsprechend gefolgt und am Standort Nordendstraße eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche um etwa 19 ha vorgenommen, um dem Erweiterungsbedarf der Firma Aleithe zu entsprechen und darüber hinaus vorausschauend weitere Potenziale für gewerbliche Neuansiedlungen zu schaffen und / oder dem Verlagerungsbedarf ortsansässiger Unternehmen gerecht zu werden. Die naturschutzrechtlichen Restriktionen als auch die Flächenverfügbarkeit werden derzeit geprüft.</p>

2	14.02.2017	Bürger	<p>Anliegen aus persönlichem Gespräch im FB SE am 14.02.2017:  Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der Freizeit- und Erholungsgärten "Rotes Land" einschließlich der nördlich angrenzenden Ackerfläche</p>	<p><b>Keine Berücksichtigung:</b>  An diesem Standort soll zukünftig weiterhin dem Bedarf an Freizeit- und Erholungsgärten entsprochen werden.  Begründung:  Die Inanspruchnahme von städtebaulich nicht integrierten und stadtechnisch nicht erschlossenen Flächen für bauliche Nutzungen soll nach Möglichkeit vermieden werden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen wird am angrenzenden Standort "Blaue Blöcke" favorisiert.</p>
3	04.07.2017	<p>GbR Roßlauer Straße,  Apollensdorf</p> <p>vertreten durch:  Prof. Dr. Rolf Budde  Hohenzollerndamm 54a  14199 Berlin</p>	<p>Ausweisung des Grundstückes Flur 4, Flurstück 496, Gemarkung Apollensdorf als Wohnbaufläche:  Die Fläche befindet sich im Eigentum des Antragstellers, welcher bereits konkrete Entwicklungsabsichten und Abstimmungen mit Investoren formuliert (Wohnbebauung; altengerechtes Wohnen).  Das Grundstück ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche berücksichtigt.</p>	<p><b>Zeichnerische u. textliche Berücksichtigung:</b>  Berücksichtigung in der Planzeichnung sowie in der Begründung - Pkt. 4.1 Wohnbauflächen.  Die Fläche entspricht dem Bereich des Bebauungsplanes W 9a Rosslauer Straße, welcher lediglich den Aufstellungsbeschluss (2002) erfahren hat und nicht weiter verfolgt wurde. Das Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es wird der bestehenden Darstellungsart und dem Umfang der Ausweisung gefolgt.  Begründung:  Aufgrund des positiven Trends in der aktuellen Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung geht die Lutherstadt Wittenberg davon aus, dass die zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht gänzlich über die Ausweisung der Wohnbauflächen im 2. Vorentwurf des FNP gedeckt werden kann.  Insbesondere hinsichtlich des zu erwartenden Zuzuges aufgrund der positiven Arbeitsplatzentwicklung im Agro-Chemie Park (ACP) sowie des bestehenden Bedarfs zur kurz-</p>

				bzw. mittelfristigen Umsetzung von Wohnbauprojekten, ist die in unmittelbarer Nähe zum ACP liegende Fläche für die Schaffung von Wohnbauflächen auch zukünftig zu berücksichtigen.
4	17.07.2017	Leket GmbH Immobilien Vermittlung und Verwaltung Burschelberg 1 71120 Grafenau	Grundstücksflächen im Bereich "Der Weinberg" (Flur 49, Flurstücke 102, 12, 32; Flur 50, Flurstücke 102, 11/2, 11/4, 12/2, 12/4; Gemarkung Wittenberg) im Jahr 2011 erworben unter der Annahme der Planungssicherheit aufgrund der Wohnbauflächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Gegen die Darstellung als Grünfläche im 2. Vorentwurf wird Widerspruch eingelegt.	<b>Keine Berücksichtigung:</b> Die Darstellung als Freifläche wird beibehalten. In diesem Bereich ist keine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes vorgesehen. Begründung: Die Lutherstadt Wittenberg sieht vorrangig nur dort die Möglichkeit zur Erweiterung der Bauflächen im Bereich des Stadtfächers, wo die klimatischen als auch die stadtgestalterischen Aspekte des Stadtbereiches ausreichend Berücksichtigung finden bzw. durch die Vorortsituation eine natürliche oder bauliche Begrenzung eine fortwährende Ausdehnung der Wohnbauflächen in den Außenbereich beschränkt. Dies ist hier nicht gegeben. Eine weitere Zerschneidung der Freifläche mit Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes mit unbelasteten Ventilationsbahnen in diesem Bereich (gemäß Klimagutachten 2000) ist nicht vorgesehen. Zudem ist die Reduzierung dieser Fläche im Flächennutzungsplan in der Teilfortschreibung Stadtumbau (2012) / 4. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept aufgenommen und bestätigt worden.
5	26.09.2017	Elbe Caravan GmbH Straße der Freundschaft 28 06886 Lutherstadt Wittenberg	Ausweisung des Grundstückes Flur 3, Flurstück 110, Gemarkung Griebö als gemischte Baufläche zur Erweiterung des bestehenden Betriebes: Für erfolgreiche Weiterführung und Weiterentwicklung sind der Neubau einer Service- und Ausstellungshalle sowie großzügige, attraktive Ausstellungsflächen nötig.	<b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b> Dem Antrag auf Ausweisung einer gemischten Baufläche wird in der Planzeichnung und in der Begründung - Pkt. 4.2 Gemischte Bauflächen Begründung: Der Antrag wird berücksichtigt, um dem

				nachfragebedingten Erweiterungsbedarf der Firma in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Hauptsitz zu entsprechen.
6	13.10.2017	Bürger	<p>Widerspruch gegen Darstellung einer Waldfläche im Bereich des Naherholungsgebietes Tonteiche:  Eine Darstellung als Wald ermöglicht laut Aussage des Landkreises keine Errichtung mehr von baulichen Anlagen (u. a. Geräteschuppen). Das komplette Naherholungsgebiet ist mit Strom, Wasser und Telefon erschlossen; die Abwasserentsorgung erfolgt separat auf jedem Grundstück in eine Grube.  Die Vereinigung Naherholung Tonteiche Dobien e.V. vertritt die Belange der Erholungssuchenden.</p>	<p><b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b>  Dem Antrag wird durch Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" in der Planzeichnung und durch Berücksichtigung in der Begründung - Pkt. 4.4 Sonderbauflächen entsprochen.  Begründung:  Ziel ist es mit der Ausweisung den Erhalt der jetzigen Nutzungsart und des baulichen Bestandes zu sichern.  Im Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser - die dem vorübergehenden Freizeitwohnen zu Erholungszwecken dienen - vorgesehen. Die intensivere Ferienhausnutzung oder dauerhaftes Wohnen sind nicht gewollt. Aufgrund der Lage im Wald soll der Bereich der vorhandenen Wochenendhäuser nicht erweitert werden. Die Entwicklung des Erholungsgebietes ist auf die vorhandene Bebauung und Nutzung zu beschränken.  Dem traditionellen Erholungsgebiet an den Tonteichen wird ein hoher Stellenwert für die Naherholung in der Lutherstadt Wittenberg zugesprochen und es ist absehbar nicht von Leerstand bedroht (Leerstandsquote &lt; 2 %). Ver- und Entsorgung sind geregelt. In Vorbereitung des Entwurfs ist eine konkrete Abgrenzung der Sonderbaufläche vorzunehmen.</p>
7	15.06.2018	Bürger	<p>Ausweisung einer Teilfläche des Grundstückes Flur 46, Flurstück 231, Gemarkung Wittenberg als Baufläche zur Nutzung für Pferdezucht, Auslauf und Sport für den privaten Bereich:</p>	<p><b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b>  Dem Antrag wird durch Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Pferd“ in der Planzeichnung sowie durch</p>

			Die Fläche soll für eine Bewegungshalle (Roundpen bzw. Longierzirkel mit Überdachung ohne umfangreiche Bodenversiegelung) in der Größe ca. 25x25m nahe dem Hof genutzt werden. Somit wird eine ganzjährige, witterungsunabhängige Bewegung der Pferde gewährleistet werden.	Berücksichtigung in der Begründung – Pkt. 4.4 Sonderbauflächen entsprochen. Begründung: Die Lutherstadt Wittenberg unterstützt die Entwicklung von Pferdehöfen und freien Pferdesportangeboten und steht dem privaten Interesse des Pferdesports nicht entgegen. Die Ausrichtung der bestehenden Pferdehöfe/ Standorte im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg ist breit gefächert (Pferdeponen, Zucht, Freizeitreiten, etc.). Eine Schaffung von Überangebot ist nicht absehbar. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein und ergänzt den dörflichen Charakter. Es sind derzeit keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld ersichtlich. Veranstaltungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen.
8	26.06.2018	Schulze GmbH Quad - Forst - Garten Grieboer Dorfstraße 3 06886 Lutherstadt Wittenberg	Antrag auf Ausweisung einer gemischten Baufläche an der B187 zwischen Griebo und Apollensdorf (bis Alte Dorfstraße) mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.000 qm (davon sollen 300 bis 500 qm Fläche mit einer Gewerbehalle für Verkauf und Service bebaut werden): Die Kapazitäten des jetzigen Standortes reichen aufgrund der hohen Nachfrage nicht mehr aus.	<b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b> Dem Antrag auf Ausweisung einer gemischten Baufläche wird in der Planzeichnung und in der Begründung - Pkt. 4.2 Gemischte Bauflächen Begründung: Der Antrag wird berücksichtigt, um dem nachfragebedingten Erweiterungsbedarf und damit verbundenen Verlagerungsbedarf des seit mehreren Jahren ortsansässigen Unternehmens gerecht zu werden.
9	26.06.2018	Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Claude-Breda-Straße 7 06406 Bernburg/Saale	Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel auf dem Areal des Lidl-Marktes in Wittenberg, Berliner Chaussee 13 (inkl. ehemaliger MZM-Möbelmarkt); Flur 51, Flurstücke 25, 26, 28, 29; Gemarkung Wittenberg: Ziel ist die Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche von 800 qm auf 1.100 qm zur Optimierung und Vereinfachung von Arbeitsabläufen, zur Verbesserung	<b>Berücksichtigung bei der weiteren Flächenprüfung in Vorbereitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes:</b> Die Darstellung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel mit und ohne zentrenrelevante Sortimente wird aufgrund aktueller Anfragen zu Einzelhandelsvorhaben im Kernstadtbereich auf den Prüfstand gestellt.

			<p>der barrierefreien Nutzung und Aufenthaltsqualität. Die gegenwärtige baurechtliche Situation erlaubt jedoch keine Erweiterung des Lidl-Marktes. Zur Überprüfung des Vorhabens wurde bereits eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des LIDL-Marktes am Standort Berliner Chaussee 13 in Lutherstadt Wittenberg in Auftrag gegeben (BBE Handelsberatung Auswirkungsanalyse; Erweiterung Lidl-Markt Wittenberg, Berliner Chaussee; 01. Juni 2018).</p>	<p>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>
10	03.07.2018	Bürger	<p>Ausweisung einer Baufläche zur Bebauung von 2 Einfamilienhäusern (~ 2.000 qm) parallel zum Schwarzen Weg (Pratau) auf dem Grundstück Flur 3, Flurstück 492, Gemarkung Pratau</p>	<p><b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b> Berücksichtigung in der Planzeichnung sowie in der Begründung - Pkt. 4.1 Wohnbauflächen; Ausweisung im FNP geht über das beantragte Maß hinaus und umfasst den Bereich südlich entlang des Schwarzen Weges gegenüber der bestehenden Bebauung bis zum Ortsausgang</p> <p><b>Begründung:</b> Der Ortsteil Pratau weist eine gute Handels-, Gemeinwesen-, und Dienstleistungsinfrastruktur auf und übernimmt Versorgungsfunktion für die südlichen Teile der Lutherstadt Wittenberg. Durch eine Arrondierungsfläche am Ortsrand soll hinreichendes Flächenangebot für den Eigenbedarf zur Verfügung stehen.</p>
11	09.07.2018	Budich Produktion + Contracting GmbH Coswiger Landstraße 100 06886 Lutherstadt Wittenberg	<p>Ausweisung des Flurstücks 25/9, Flur 7, Gemarkung Apollensdorf als gewerbliche Baufläche</p>	<p><b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b> Berücksichtigung in der Planzeichnung sowie in der Begründung - Pkt. 4.3 Gewerbliche Bauflächen</p> <p><b>Begründung:</b> Aufgrund des positiven Trends in der aktuellen Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung geht die Lutherstadt Wittenberg davon aus, dass auch die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen entgegen der bisherigen</p>

				<p>Annahmen nicht gänzlich über den Bestand gedeckt werden kann.</p> <p>Dem Antrag wird dementsprechend gefolgt und am Standort Coswiger Landstraße eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche um etwa 4 ha vorgenommen, um der Firma Budich möglichen Erweiterungsbedarf zu gewähren bzw. um weitere Potenziale für gewerbliche Neuansiedlungen zu schaffen und / oder dem Verlagerungsbedarf ortsansässiger Unternehmen gerecht zu werden.</p> <p>Derzeit liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elbetal – zwischen Wittenberg und Bösewig“. Für eine bauliche Nutzung ist durch den Vorhabenträger ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG einzuleiten. Dieser Antrag auf Auslassung von Teilen des Schutzgebietes aus dem Schutzstatus ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan vom Vorhabenträger beim Landkreis Wittenberg, Untere Naturschutzbehörde, einzureichen.</p>
12	06.07.2018	WIWOG mbH Postfach 100102 06871 Lutherstadt Wittenberg	Ausweisung der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 133, 134, 137 und 303 (Teilfläche), Gemarkung Wittenberg als Wohnbaufläche: Anfrage für Mehrfamilienhausbau	<p><b>Textliche u. zeichnerische Berücksichtigung:</b> Berücksichtigung in der Planzeichnung sowie in der Begründung - Pkt. 4.1 Wohnbauflächen Begründung: Der Geschosswohnungsneubau soll nicht nur auf innerstädtische Baulücken und geeigneten Teilflächen aus dem Stadtbau begrenzt werden. Insbesondere qualitativ hochwertige Nachverdichtungen sollen in Altstadtnähe sowie an geeigneten Lagen an der Elbe erfolgen.</p>