

## Jana Hildebrand - Ergänzung - SN LEP - Lutherstadt Wittenberg

---

**Von:** Jana Hildebrand  
**An:** Landesentwicklung-MID@sachsen-anhalt.de  
**Datum:** 30.05.2022 16:59  
**Betreff:** Ergänzung - SN LEP - Lutherstadt Wittenberg  
**CC:** Heinrich, Stephan; Stiller, Janine

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Lutherstadt Wittenberg möchte in Ergänzung zur E-Mail vom 20.05.2022 auf die aktuellen Konzepte und Zielrichtungen der Lutherstadt Wittenberg verweisen - mit Bitte um Berücksichtigung:

---

### **(1) Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Lutherstadt Wittenberg 2030**

Mit dem ISEK 2030 liegt ein fundiertes Grundsatzdokument zu den strategischen Leitlinien, Zielstellungen, Handlungsfeldern und Schwerpunktprojekten der Stadtentwicklung in der Lutherstadt Wittenberg vor. Hervorzuheben sind hierbei die 5 Leitbilder der Stadtentwicklung 2030:

#### Leitbild 1: Stadt der Reformation

Das Welterbe der Reformation bildet das herausragende nationale und internationale Alleinstellungsmerkmal der Lutherstadt Wittenberg. Das Kulturerbe ist Grundlage, Rahmen und Leitlinie für das Kompetenzcluster der reformationsgeschichtlichen Forschung, für die Entwicklung des Wissenschafts- und Bildungsstandortes, für die weitere Aufwertung und Profilierung des historischen Stadtkerns, für den Tourismus und die dazugehörige Infrastruktur sowie nicht zuletzt für das Selbstverständnis der Stadtgesellschaft.

#### Leitbild 2: Nachhaltige und familienfreundliche Stadt

Wittenberg profiliert sich als Stadt mit hoher Lebensqualität. Leitideen, Konzepte und Maßnahmen der sozialen Stadt, der Stadt mit hoher Kompetenz in Bildung und Daseinsvorsorge, der barrierefreien Stadt mit kurzen Wegen und zukunftsweisendem Verkehrskonzept ökologischer Mobilität sowie der Stadt mit hohen Standards und vorbildlichen Projekten im Klima- und Umweltschutz werden konsequent umgesetzt. Die Stadt zeichnet sich durch hochwertige, bedarfsgerechte und attraktive Angebote für aktive Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen aus. Die Stadtlandschaft entwickelt sich in harmonischem Zusammenwirken von Kernstadt, Ortschaften und Ortsteilen, die ihre jeweiligen spezifischen Vorzüge und Potenziale in die Stadtentwicklung einbringen.

#### Leitbild 3: Stadt mit IndustrieKultur

Die wechselseitige Verknüpfung und Bereicherung von Industrie und Kultur wird als qualitatives Alleinstellungsmerkmal des Wirtschaftsstandortes und Wohnortes mit Lebensqualität weiter ausgeprägt. Das Leitbild umschließt die Profilierung des Kompetenzclusters Chemie als Säule und Innovationskraft des Wissenschaftsstandortes, den Beitrag der Wirtschaft zu Stadtentwicklung und Stadtkultur, die Pflege des gewerblichen Mittelstandes, die Bewahrung der baulichen Zeugnisse des Industriezeitalters und den sozial wie ökologisch verantwortlichen Umgang mit dem industriellen Erbe. Die Kulturstadt Wittenberg bietet Lebensqualität, die den Wohnort attraktiver macht und damit auch zur Befriedigung des Fachkräftebedarfes der Wirtschaft beiträgt. IndustrieKultur in Wittenberg trägt auch soziale Verantwortung für die Vermittlung von Bildungskompetenz, lebenslanges Lernen und die Perspektiven der nachwachsenden Generation.

#### Leitbild 4: Wissenschafts-, Bildungs-, Tagungs- und Kongressstandort

In Wittenberg sind vielfältige Kompetenzen in Forschung und Bildung angesiedelt. Neben den Kompetenzclustern der Reformationsforschung und der Agrochemie wird die Wissenschaftslandschaft von Forschungs- und Bildungseinrichtungen unter dem Dach der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg,

von kirchlichen Institutionen und freien Stiftungen geprägt. Ziel ist der Aufbau eines Wissenschaftsverbundes, der Wittenberg als Standort von Forschung und Lehre qualitativ und nachhaltig aufwertet. Zu den herausragenden Einrichtungen des Wissenschaftsstandortes zählt die LEUCOREA als Stiftung des öffentlichen Rechts an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, die sich nachhaltig als Ort der Forschung, Bildung und wissenschaftlichen Kommunikation entwickelt. Die bestehende Tagungs- und Kongressinfrastruktur wird qualitativ weiterentwickelt, angebotsseitig noch besser vernetzt und wirkungsvoller vermarktet.

#### Leitbild 5: Stadt an der Elbe

Das große Potenzial für alle Dimensionen der Stadtentwicklung, das sich aus der Lage an der Elbe ergibt, wird zielgerichtet, planvoll und ökologisch verantwortlich erschlossen. Handlungsschwerpunkte sind die behutsame Ertüchtigung der Elbe als Verkehrsstraße im Einklang mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes, die Ausschöpfung der wasser-, rad- und wandertouristischen Potenziale, die Nutzung für Freizeit und Sport, die Profilierung des Themas Wohnen am Wasser sowie die Landschaftspflege und der Hochwasserschutz.

Weiteres unter:

[Lutherstadt Wittenberg - Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030](#)

#### **(2) Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)**

Auf Grundlage der Zielstellungen des ISEK 2030 verfolgt die Lutherstadt Wittenberg mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Grundsätze - mit Wirkung auf die Bauleitplanung:

„Die Lutherstadt Wittenberg nutzt die Lagegunst zwischen den Metropolregionen im Schnittpunkt von überregionalen Entwicklungsachsen sowie die Festsetzung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen, um den Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken.“ (ISEK 2030, S. 21)

„Die strukturbestimmenden industriellen Kerne und Dienstleister sind Motoren der lokalen Wirtschaft, bilden stärker regionale Wertschöpfungsketten und treiben die überregionale Vernetzung des Standorts voran.“ (ISEK 2030, S. 23)

„Der gewerbliche Mittelstand festigt seine Funktion als Stabilitätsanker für den gesamten Wirtschaftsstandort Wittenberg.“ (ISEK 2030, S. 24)

„Wittenberg setzt auf die Schubkraft des Weltkulturerbes und sein Potenzial als Wissenschaftsstandort, auf die herausragende Kompetenz Chemie und die breit aufgestellte mittelständische Industrie sowie auf seine Stärken als regionales Leistungszentrum mit den Schwerpunkten Gesundheit und Bildung.“ (ISEK 2030, S. 25)

„Wittenberg profiliert sich weiter als Industrie- und Gewerbestandort. Hierfür wird ein Industrie- und Gewerbeflächenangebot vorgehalten, das der Nachfrage in Größenordnung, Stückelung, Verkehrsanbindung und Preis jederzeit gerecht wird.“ (ISEK 2030, S. 28)

„Die Lutherstadt Wittenberg reagiert auf die auseinanderklaffende Einwohnerentwicklung zwischen Kreisstadt und Landkreis sowie die demografischen Schwankungen in den einzelnen Siedlungsbereichen des Stadtgebiets mit einer Stärkung und einem bedarfsgerechten Ausbau der gesamtstädtischen und zentralörtlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Kernstadt.“ (ISEK 2030, S. 36)

„Die Lutherstadt Wittenberg stärkt nachhaltig ihr Image als attraktiver Wohnort mit Lebensqualität für junge Erwerbstätige und Familien, für Kinder und Jugendliche wie auch für Senioren und die wachsende Zahl hochaltriger Mitbürger.“ (ISEK 2030, S. 43)

„Die Lutherstadt Wittenberg stellt sich auf eine stabile, ggf. leicht wachsende Zahl von Haushalten ein, richtet Infrastruktur und Daseinsvorsorge auf einen steigenden Bedarf kleinerer und älterer Haushalte aus und bietet zugleich hohe Lebensqualität für größere Haushalte / Familien.“ (ISEK 2030, S. 45)

„In der Lutherstadt Wittenberg besteht ein kontinuierlich gesicherter, mengenmäßig bedarfsgerechter Wohnungsbestand. Strukturelle Überhänge werden durch angemessene bauliche Maßnahmen (Abriss, Stilllegung, Umbau etc.) beseitigt.“ (ISEK 2030, S. 52)

„Die Lutherstadt Wittenberg profiliert sich als attraktiver Wohnort mit einer nachfrageorientierten Vielfalt an Wohnformen und einer hohen Lebensqualität durch wohnungsnahe Versorgung und soziale Infrastruktur.“ (ISEK 2030, S. 54)

„In der Lutherstadt Wittenberg steht jederzeit ein sofort aktivierbares Wohnbauflächengebot zur Verfügung,

das der Baulandnachfrage in Menge und Vielfalt gerecht wird und Bauwilligen eine breite Auswahl in Bezug auf Lage, Größe und Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.“ (ISEK 2030, S. 58)

„Die Lutherstadt Wittenberg ist eine integrierte Stadtregion, in der die Vielfalt der Siedlungs- und Landschaftsformen als Qualitätsmerkmal eines attraktiven Wohnorts und starken Wirtschaftsstandorts wirksam ist. Die Stadtregion sichert gleichwertige Lebensverhältnisse, indem die jeweiligen Stärken und Begabungen der Siedlungskerne auf die Vielfalt der Lebensentwürfe und Ansprüche ihrer Bewohner ausgerichtet werden.“ (ISEK 2030, S. 92)

„Ziele der Zentrenentwicklung sind, die Altstadt als multifunktionales Hauptzentrum zu stärken, die zentralörtliche Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg nachhaltig zu stärken, die Nahversorgung in den Wohnquartieren dauerhaft zu sichern und die gesamte Einzelhandelsstruktur auf die absehbaren quantitativen und qualitativen Nachfrageveränderungen einzustellen.“ (ISEK 2030, S. 96)

„Die Wittenberger Bildungsangebote werden zu einer Bildungslandschaft vernetzt, die auf lebenslanges Lernen ausgerichtet ist.“ (ISEK 2030, S. 132)

„Die Lutherstadt Wittenberg setzt auf den Ausbau der erneuerbaren Energien in dem schon ausgeprägten Energieträgermix aus Biomasse, Sonne und Windenergie. Perspektivisch strebt die Lutherstadt eine Energieversorgung an, die so weit wie möglich erneuerbar ist.“ (ISEK 2030, S. 155)

„Die Lutherstadt Wittenberg schafft die Voraussetzungen ihre Bürger so weit wie möglich vor den Folgen von Hochwasserereignissen, Starkregenvorkommnissen und Hitzeperioden als Symptome des Klimawandels zu schützen.“ (ISEK 2030, S. 156)

„Die Lutherstadt Wittenberg sieht ihre naturräumliche Lage zwischen Fläming und Elbe als strategischen Vorteil bei der Profilierung als Stadt mit hoher ökologischer, gesundheitsbezogener und freizeitorientierter Lebensqualität.“ (ISEK 2030, S. 165)

„Die Lutherstadt Wittenberg profiliert ihre Lage als Stadt an der Elbe durch die Qualifizierung der räumlichen Berührungspunkte von Stadt und Fluss.“ (ISEK 2030, S. 167)

„Die Lutherstadt Wittenberg verfolgt das Ziel, die Grünflächen der Kernstadt untereinander und mit der offenen Landschaft zu vernetzen.“ (ISEK 2030, S. 170)

„Das sportpolitische Handeln der Lutherstadt Wittenberg verfolgt das Ziel, durch Angebotsvielfalt ein lebensbegleitendes Sporttreiben für alle zu fördern und zu ermöglichen.“ (ISEK 2030, S. 173)

„Die Stadt ergreift die ihr möglichen Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr.“ (ISEK 2030, S. 185)

„Die Lutherstadt Wittenberg profiliert sich als Stadt am Fluss über die weitere Erschließung der Elbe als Verkehrsstraße im Freizeit-, Tourismus und gewerblichen Sinne bei Bewahrung der sensiblen ökologischen Belange der Flusslandschaft.“ (ISEK 2030, S. 189)

Wesentliche Anmerkungen:

#### (1) Wohnen

Eine stetige Fortschreibung und periodische Überprüfung der Einwohnerentwicklung und Flächenprüfung ist Bestandteil der Arbeit der Stadtentwicklung.

Zeichnen sich in den nächsten Jahren veränderte Nachfrageentwicklungen oder wesentliche Restriktionen bei der Flächeninanspruchnahme einzelner Standorte ab, so werden im Rahmen von Änderungsverfahren ausgewählte Bauflächen aus dem FNP wieder in eine Freiflächendarstellung geändert. Hierzu wird bei der weiteren Flächenbetrachtung ein in Arbeit befindliches Wohnbauflächenkonzept herangezogen.

Die weitere Beplanung der Flächen soll hierbei nach Prioritäten anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Über ein gesamtstädtisches Wohnbauflächenkonzept sollen Kriterien wie Verfügbarkeit, räumliche Lage, infrastrukturelle Versorgung, Betroffenheit Landes- und Regionalplanung, Betroffenheit Landwirtschaft und Schutzgüter, etc. bei der zukünftigen Inanspruchnahme der Flächen herangezogen werden. Über eine Bewertungsmatrix soll eine gewichtete Priorisierung der Standorte erfolgen und auf Grundlage dessen eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden.

#### (2) Gewerbe

2.1 In Folge der Abwägung der betroffenen Belange kann dem anfänglichen Ansatz zur Gewerbeflächenentwicklung im FNP *„Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten*

*sicherzustellen*“ aufgrund der Streichung einer großen Potenzialfläche nicht mehr ausreichend Rechnung getragen werden.

Alternativflächen sind derzeit im Zentralen Ort in logistisch attraktiver Lage nicht ausgewiesen. Die naturschutzrechtlichen Restriktionen (Schutzgebiete, Ökokonto, etc.), Einschränkungen durch Straßenbauprojekte, etc. erschweren die Flächensuche hierbei erheblich.

Die Deckung des Flächenbedarfs für weitere - vorrangig gewerbliche - Neuansiedlungen, um somit den positiven Trends in der aktuellen Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung zu entsprechen und ein ausreichendes, differenziertes Flächenangebot (Lage, Größe, Erschließung) für gewerbliche Entwicklungen vorzuhalten, ist somit derzeit nicht ausreichend möglich.

2.2 Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurden u. a. folgende Anpassungen in der Planzeichnung im Bereich Agro-Chemie Park Piesteritz (ACP) / Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen vorgenommen, die über eine gängige Darstellungsweise eines FNP hinausgehen:

--> Darstellung vorsorgeorientierter Abstände gegen Umweltauswirkungen: "Abstand gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt" sowie "Abstand gemäß Leitfaden KAS-18".

Eine Darstellung der Abstandslinien bedeutet nicht, dass ein Vorhaben innerhalb dieser Abgrenzung grundlegend nicht realisierbar ist. Es vermittelt vielmehr, dass ein Konflikt auf Grund eines zu geringen Abstandes zu einer betrieblichen Anlage besteht und einer weiteren Klärung im nachgeordneten Verfahren (B-Plan, Bauantrag) hinsichtlich weiterführender Untersuchungen und Regelungen (d. h. Ausschluss oder eine Einschränkung für bestimmte Anlagen, Tätigkeiten oder Nutzungen) bedarf. Die Abstandsradien stellen demnach vorsorgende Abstände für die Bauleitplanung dar, die von den tatsächlichen potentiellen Auswirkungen eines „DennochStörfalls“ oder den von einer Ansiedlung ausgehenden Emissionsradien in der Regel deutlich unterschritten werden. Sie sollen jedoch für zukünftige noch zu genehmigende Entwicklungen den zuständigen Behörden eine planerische Steuerungsmöglichkeit bieten.

Da für die Anwendung der störfall- und abstandsrechtlichen Regelungen der unbeplante Innenbereich zudem keine geeigneten Steuerungsinstrumente bietet, soll im Umfeld des ACP durch Aufstellung von B-Plänen die städtebauliche Entwicklung geordnet und Zielkonflikte entschärft werden.

Beispiel B-Plan W 17 "Urbanes Gebiet" (in Kraft seit 06.04.2022): Der B-Plan W 17 schafft Regelungen, die die Anforderungen an Bauvorhaben innerhalb der relevanten störfall- und immissionsschutzrechtlichen Abstände verbindlich festschreiben und für das Gebiet Entwicklungsmöglichkeiten bieten, die mit der benachbarten Industrienutzung vereinbar sind bzw. durch planerische Vorgaben eine Vereinbarkeit sicherstellen.

Weiteres unter:

[SessionNet | Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss](#)

### **(3) LAGA 2027**

Die Landesgartenschau 2027 dient als neuer, kraftvoller Entwicklungsimpuls für die Stadt. Sie greift die nachhaltigen Ziele der Stadtentwicklung auf, die im ISEK 2030, der Bauleitplanung und in diversen Fachplanungen verankert sind.

Das klassische Ausstellungsrepertoire einer Gartenschau wird in Wittenberg thematisch erweitert – ohne dabei ihre Funktion als Leistungsschau des gärtnerischen Berufsstandes aus den Augen zu verlieren.

Wittenberg verfolgt den Anspruch, eine Gartenschau auch als Zukunftslabor und Ausstellungsraum für innovative Ansätze mit Ausstellungsschwerpunkt Zukunft der Stadt zu konzipieren. Wittenberg als Muster der „Reformation der Stadt“.

#### Leitmotive einer Gartenschau

- Wittenberg als Labor von Zukunftsmodellen
- Zukunftslabore im Elbequartier
- Von Green Cities bis Präriepflanzen — Die Zukunft von Parks und Gärten
- Schaufenster von Best-Practice-Beispielen aus Stadt und Region

Weiteres unter:

[Lutherstadt Wittenberg - Machbarkeitsstudie für die Landesgartenschau 2027](#)

**Allgemein:**

**Die Belange und Zielstellungen der Lutherstadt Wittenberg bzw. allgemein von Kommunen sind bei der Ausarbeitung übergeordneter Ziele und Grundsätze der Raumordnung heranzuziehen.**

---

Freundliche Grüße

i. A.

Jana Hildebrand



Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
Jana Hildebrand

Lutherstraße 56  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel.-Nr.: [03491 421 91312](tel:0349142191312)  
Fax: [03491 421 91315](tel:0349142191315)  
Email: [Jana.Hildebrand@wittenberg.de](mailto:Jana.Hildebrand@wittenberg.de)

>>> Jana Hildebrand 20.05.2022 11:40 >>>

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Lutherstadt Wittenberg zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes zu Ihrer weiteren Verwendung.

Das Original befindet sich auf dem Postweg zu Ihnen.

Freundliche Grüße

i. A.

Jana Hildebrand



Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Stadtplanung  
Jana Hildebrand

Lutherstraße 56  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel.-Nr.: [03491 421 91312](tel:0349142191312)

Fax: [03491 421 91315](tel:0349142191315)

Email: [Jana.Hildebrand@wittenberg.de](mailto:Jana.Hildebrand@wittenberg.de)