

Lutherstadt Wittenberg

Zentrenkonzept



Auftraggeber:



Lutherstadt Wittenberg
Fachbereich Stadtentwicklung

Auftragnehmer:



Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung

Endbericht Juli 2011

Lutherstadt Wittenberg

Zentrenkonzept

Endbericht Juli 2011

Auftraggeber:



Lutherstadt Wittenberg
Fachbereich Stadtentwicklung
Neues Rathaus
Lutherstraße 56
06886 Lutherstadt Wittenberg

Auftragnehmer:



Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Bearbeitung:

Dr. Wolfram Wallraf
Dipl. Ing. (FH) Melanie Weber
Dipl. Ing. Sebastian Lopitz
Dipl. Ing. Janine Stiller

Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung	5
1. Wittenberg: Zentraler Ort im östlichen Anhalt	15
1.1 Lage im Raum und Zentralität	15
Räumliche Lage	15
Verkehrsanbindung	16
Aussagen der Landesentwicklungsplanung	17
Ausstattung mit zentralörtlichen Funktionen	20
1.2 Wittenberg im Standortwettbewerb	24
Metropolregion Mitteldeutschland	24
Bevölkerungszentralität	25
Arbeitsplatzzentralität	27
Wirtschaftsleistung	29
Kaufkraft und Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	29
Einzelhandelszentralität	30
Zentrenrelevante Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung	31
Lutherstadt Wittenberg: Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren	32
Strategien für die Profilierung als zentraler Ort im östlichen Anhalt	33
2. Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie	37
2.1 Analyse der Zentrenstruktur	37
Analyseaufgabe	37
Zentrenkategorien in Wittenberg	37
Einzelhandelsbestand	40
Zentrenrelevante Sortimente	42
Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Gemeinwesenfunktionen	45
Funktionale Konzentrationen und Korridore	48
2.2 Perspektiven der Zentrenentwicklung	49
Demografischer Wandel und Veränderung der Stadtstruktur	49
Trends der Kaufkraftentwicklung und Einzelhandelsstruktur	51
Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Wittenberg	53
Szenarios der Einzelhandelsentwicklung in Wittenberg	54
3. Leitbild der Zentrenentwicklung	55
3.1 Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes	55
Städtebauliches Leitbild	55
Orientierungen für die Zentrenentwicklung	55
3.2 Ziele und Strategien der Zentrenentwicklung	57
Herausforderungen	57
Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel	58
Zentrale Versorgungsbereiche	59
Leitbild „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“	60
Handlungsschwerpunkte für die Integrierte Zentrenentwicklung	66
4. Die Altstadt als Hauptzentrum	69
4.1 Stärken-Schwächen-Analyse des Hauptzentrums	69
Städtebauliche Charakteristika der Wittenberger Altstadt	69
Stärken-Schwächen-Chancen-Bedrohungen (SWOT-Analyse)	70
Befunde der SWOT-Analyse des Hauptzentrums	73
4.2 Entwicklungsziele und Handlungsbedarf	74
Städtebauliche Entwicklungsziele für das Hauptzentrum	74
Handlungsbedarf und Handlungsschwerpunkte	74

5. Stadtteilzentren in Wittenberg	79
(integrierte Versorgungs- und Fachmarktzentren)	
5.1 Stadtteilzentrum Kaufland-Center	79
5.2 Stadtteilzentrum Elbe-Park	83
6. Ortsteilzentren / Nahversorgungszentren	87
6.1 Platz des Friedens – Abtsdorf	87
6.2 Straße der Befreiung / Trajuhnsher Bach	90
6.3 Puschkinstraße / Schlossvorstadt	92
6.4 Draußgartenstraße / Rothemark	95
6.5 Dobschützstraße / Schlossvorstadt	97
6.6 Dresdener Straße / Elstervorstadt	99
6.7 Pratau	102
6.8 Apollensdorf	105
7. Kleinteilige Versorgungsbereiche	107
7.1 Standort Wittenberg West / An der Christuskirche	107
7.2 Standort Reinsdorf / Belziger Straße	110
7.3 Standort Sternstraße / Paul-Gerhardt-Straße / Schillerstraße (Lindenfeld)	113
7.4 Standort Straach / Belziger Straße/ Wittenberger Straße	116
8. Perspektiven für teilintegrierte Standorte	119
8.1 Berliner Chaussee (FMZ mit eingeschränkter Versorgung)	119
8.2 Standort Carat-Park (FMZ mit eingeschränkter Versorgung)	122
8.3 Bahnhof Ostseite – Elstervorstadt (FMZ ohne zentrenrelevante Sortimente)	125

9. Prüfung der B-Plan-Flächen	129
I 1 Arsenalplatz	129
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. I 2 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“	129
WO Mischgebiet Schlossvorstadt	131
W1 Apollensdorf Nord	131
W3a ehemals Gresse VE Lidl Dessauer Straße	132
W4 Alter Elbhafen	133
VE I Aldi Dessauer Straße	133
W6 Gewerbegebiet Rothemark	134
W 9a Apollensdorf Roßblauer Straße	135
W11 Gewerbe- und Industriegebiet Coswiger Landstraße	135
W12 Biomassekraftwerk	135
W13 Südlich Coswiger Straße / Biogaszentrum	136
W14 Gewächshausanlage westlicher Heuweg	136
N3 Teucheler Weg / Dorotheenstraße (Carat-Park)	136
N4 Teucheler Kaserne	137
N6 Teucheler Weg, Südliche Lage	137
N7 Sport- und Freizeitbereich Arthur-Schnitzler-Straße	138
N8 Wohnbebauung Teuchel / An der Kiesgrube	139
N10 Wohnbebauung Lerchenberg	139
N11 Wohngebiet südlich der Feldstraße	140
O1 Kuhlache / südliche Dresdener Straße	140
O3 Stadtumbau zwischen Bahnhof-Westseite und Friedrichstraße	140
O4 Wohnungsbau Zahnaer Straße	141
O5 ARADO	141
O7 Elstervorstadt - Bahnhofostseite	142
O8 Elstervorstadt – Gewerbegebiet	142
R1a Gewerbegebiet Belziger Straße	143
R3 Lindenstraße	143
R4 Braunsdorf - Am Rischebach	144
R6 VE-Plan Spezialfahrzeugbau	144
R7 Braunsdorf - Am Schwarzen Weg	144
R8 Photovoltaikanlage	145
P 1a Gewerbegebiet Pratau Süd	145
P2 Erlebnisbereich am Brückenkopf	146
Nr.2 Pülziger Straße	146
VE Nr.1 Vor der Lerchenberg-Kaufhalle	146
Euper „Am Anger“	147
VE Betriebshof Holztransporte SEKORA	147
VE Betriebsgelände Kiesgrube FA. Schulze	147
Nr. 1/98 VE Autohaus / Wohnhaus Meißner, Abtsdorf	147
Nr. 1 Wohngebiet am Waldweg, Abtsdorf	148
Nr. 1 Siedlung am Kolonieweg, Mochau	148
G2/95 Wohnbebauung „Am Walde“, Griebo	148
G2/01 Wohnbebauung „An der Elbe“	148
G1/VE Naherholung und Freizeitanlage Waldbad, Griebo	149
A1 Photovoltaik und Freiflächenanlage	149
VE Nr. 2 Weinbergstraße	149
Innenbereichssatzungen	149
Außenbereichssatzung Birkenbusch	149

Anhang**I**

Zentrenkonzept Wittenberg - Zusammenfassung

1. Planungsanlass und Planungsziele, Arbeitsaufgaben und Verfahren

Die Lutherstadt Wittenberg steht vor großen Herausforderungen. Die Einwohnerzahl wird vorerst weiter sinken. Der Standortwettbewerb in Mitteldeutschland verschärft sich. Der Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort. Um diesen Herausforderungen wirksame Strategien entgegensetzen zu können, hat die Lutherstadt Wittenberg im Rahmen der Fortschreibung des STEK ein Zentrenkonzept beauftragt. Damit werden planerische Grundlagen geschaffen, um die Handelskapazitäten und die Versorgungsfunktionen in Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an einen zukunftsfähigen zentralen Ort im östlichen Anhalt sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustellen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist das Zentrenkonzept eine notwendige Grundlage für das städtische Handeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung (Siehe Übersicht auf S. 6).

Ausgangspunkt war die Einordnung von Wittenberg in die mitteldeutsche Metropolregion. In einer SWOT-Analyse wurden die Stärken und Schwächen, Gefährdungen und Potenziale der Stadt erfasst und daraus Ziele und Strategien abgeleitet, wie sich Wittenberg im Standortwettbewerb in Mitteldeutschland nachhaltig behaupten kann. Im Stadtgebiet wurden die bestehenden Zentren nach Struktur, Funktion und Gestalt einer städtebaulichen Analyse unterzogen. In Auswertung einer detaillierten Erfassung der heutigen Situation mit ihren Problemen und Konflikten wurden Vorschläge für Strategien, Maßnahmen und Prioritätensetzungen für die Entwicklung des Zentrums und speziell des Stadtkerns unterbreitet.

In der Zusammenschau aller Untersuchungsbefunde wurde ein Leitbild für die gesamtstädtische Zentrenstruktur im Planungshorizont bis 2020 entwickelt. Dieses Leitbild integriert alle zentralen Funktionen. Ein herausgehobener Bestandteil des integrierten Leitbilds ist das Zentrenleitbild für den Einzelhandel, in dem die Grundsätze und Strategien für die Entwicklung des gesamtstädtischen Nahversorgungsnetzes enthalten sind. Für jedes Zentrum wurden standortkonkrete städtebauliche Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge formuliert. In diesem Zusammenhang wurden auch die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt.

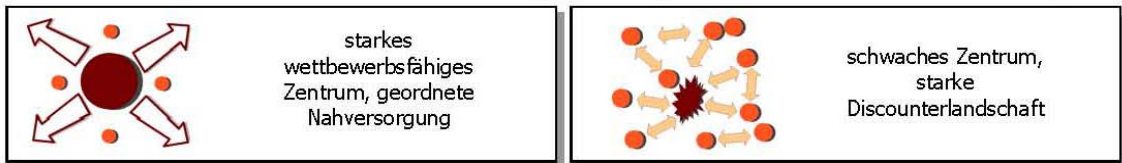
Eine wichtige Orientierung bilden die Bestandsaufnahmen, Prognosen und Leitbilder aus der 2. und 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts. Empirische Grundlage des Zentrenkonzepts waren die Erhebungen und Prognosen des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt, der IHK Halle-Dessau und des Bereichs Statistik-Wahlen der Stadtverwaltung Wittenberg. Ausgewertet wurden zudem das GMA-Einzelhandelsgutachten für Wittenberg aus dem Jahr 2003, der IHK-Handelsatlas 2009 und das GMA-Projektgutachten für das innerstädtische Einkaufszentrum 2008. Die Untersuchung der Einzelhandelseinrichtungen stützt sich auf die Erhebungen des Fachbereich Stadtentwicklung Wirtschaftsförderung der Lutherstadt Wittenberg, da diese im Unterschied zu den Untersuchungen der GMA und dem IHK-Handelsatlas auch die Einzelhandelslandschaft unterhalb der Großflächigkeit vollständig abbildet.

Der kleinteilige Einzelhandelsbesatz in der Altstadt sowie in den vertieft untersuchten Stadtteilen wurde in eigener Recherche erhoben. Dies gilt auch für Ladenleerstand, für die Ausstattung der einzelnen Standorte mit ergänzenden Funktionen sowie für die Bestandsaufnahme an Funktionen der Daseinsvorsorge. Redaktionsschluss für die Datenerhebung war der 31.12.2008, jedoch wurden im Einzelfall auch jüngere Daten verarbeitet. Dies gilt insbesondere für die demografische Entwicklung, wo die mehrfachen Eingemeindungen der Jahre 2009 und 2010 zu berücksichtigen waren.

Die Untersuchungen beziehen sich auf den Gebietsstand der Stadt Wittenberg zum 01.01.2010. Die erst zu diesem Zeitpunkt eingemeindeten Ortschaften Straach, Boßdorf und Kropstädt mit den dazugehörigen Ortsteilen wurden im Jahr 2009 nachträglich untersucht.

Anlass, Ziele, Aufgaben und Instrumente des Zentrenkonzepts

Alternativen der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg



ZIELE ZENTRENTWICKLUNG

→ Altstadt als multifunktionales Hauptzentrum stärken

→ Zentralörtliche Wettbewerbsfähigkeit verbessern

→ Wohnungsnahe Versorgung sichern

ZENTRENKONZEPT IST STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

- Leitbild für die Entwicklung des Einzelhandels
- Grundlage für den B-Plan "Einzelhandel"

INSTRUMENTE

I Multifunktionale Zentren schaffen
Räumliche Verknüpfung kommerzieller Nutzungen mit Kultur-, Gemeinwesen-, Bildungseinrichtungen etc.

II Zentrale Versorgungsbereiche festsetzen
Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, Ausnahme "Lindenfelder Laden" (bis max. 150 m²)

Ziele

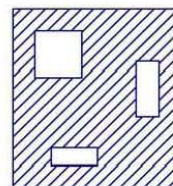
- Ansiedlungsangebote schaffen
- Wildwuchs der Discounterlandschaft und Neerschließung auf der Grünen Wiese verhindern
- konkurrierende Standorte vermeiden

Kriterien

- Würdigung der Bestandsituation
- Tragfähigkeit des Standorts
- Planerische Absichten am Standort

III Öffentliche Investitionen konzentrieren
→ ins Hauptzentrum → in die Nebenzentren

BAURECHT



I B-Plan "Einzelhandel"
gem. §9 Abs. 2a BauGB

- regelt Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen

II Sukzessive Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne)

- bei Neuaufstellung
- bei Änderungsbedarf

2. Wittenberg: Zentraler Ort im östlichen Anhalt

Im Landesentwicklungsplan (LEP LSA 1999) ist die Lutherstadt Wittenberg dem ländlichen Raum zugeordnet. Zusammen mit Dessau-Roßlau und Bitterfeld-Wolfen gehört Wittenberg zu einem Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen und liegt auf einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der LEP LSA 1999 hat Wittenberg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingeordnet. Der LEP-Entwurf 2010 zielt auf eine klare Dreistufigkeit ab, sodass die Ausweitung von Teilfunktionen der jeweils höheren Ebene in der Regel entfallen soll. Die bestehenden Einrichtungen von oberzentraler Bedeutung gehören für Wittenberg zu den Grundpfeilern von Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit und sind daher zu sichern und zu stärken.

Wittenberg liegt zwischen starken Kraftzentren. Im Norden befindet sich die Metropolregion um Berlin. Im Süden breitet sich die Metropolregion Sachsendreieck (Leipzig/Halle-Dresden-Chemnitz/Zwickau) aus. Nach den Pro-Kopf-Daten liegt Wittenberg bei Bruttoinlandsprodukt, Bruttolohnsummen, Arbeitsplatzversorgung und Kaufkraft nahe am Niveau der umliegenden Oberzentren. In der Einzelhandelszentralität weist die Lutherstadt Wittenberg einen Koeffizienten von 119 auf. Als regionales Beschäftigungszentrum erzielt die Stadt einen Einpendlerüberschuss von 61 Prozent. In absoluten Zahlen ist Wittenberg auf Grund der weit geringeren Einwohnerzahl deutlich schwächer als die benachbarten Oberzentren, die bei akkumulierter Kaufkraft, Zentralität und Agglomerationspotenzial andere Größenklassen erreichen.

Wittenberg: Stärken, Schwächen, Chancen, Gefahren

Stärken	Schwächen
Zentrale Lage im mitteldeutschen Raum	Randlage zu den Zentren der Metropolregion
Stabile gemischte Wirtschaftsstruktur	Mangel an hoher Wertschöpfung, eigener F/E ¹
Besondere industrielle Kompetenz Chemie	Anfälligkeit für Weltmarktschwankungen
Regionale Konzentration von Beschäftigung	Zu wenig hochqualifizierte Arbeitsplätze
Wettbewerbsfähige Pro-Kopf Leistungsdaten	Im Vergleich zu Großstädten zu wenig Masse
Urbanes Leistungszentrum in der Region	Randlage in Sachsen-Anhalt
Sehr gute mittel-/oberzentrale Ausstattung	Keine Universität, kein volles Wissenscluster
Reiches geistiges und bauliches Kulturerbe	Reformationserbe noch nicht massen-attraktiv
Intakter, sanierter historischer Stadtkern	Schwacher Einzelhandel im Stadtkern
Kompakte Stadt, wertvolle Wohnsiedlungen	Erhebliche Einwohnerverluste seit 1990
Attraktive Lage in der Landschaft	Landschaftliche Vorzüge zu wenig erschlossen
Relativ gute überörtliche Verkehrsanbindung	Defizite BAB-Anbindung / Wasserstraßen
Chancen	Gefahren
Internat. Profilierung als Reformationsstadt	Lutherdekade wirkt nicht nachhaltig
Universität/Bildungszentrum/Wissenscluster	Diverse Bildungslandschaft ohne Strahlkraft
Ind. Innovation bringt mehr Wertschöpfung	Ind. Kerne erodieren, Wertschöpfung sinkt
Überregionales Leistungszentrum	Nahe Oberzentren absorbieren den Bedarf
Stadtkern erhält starken EH-Magneten	EH-Magnet lässt Handel in Altstadt veröden
Profilierung als originelle Kulturstadt	Kultur verliert Qualität, wird provinziell
Landschaftspotenziale touristisch nutzen	Landschaftstourismus geht an WB vorbei
Anschluss an mitteldeutsche Metropolregion	Isolierte Lage zwischen den Metropolregionen

Die Zukunft von Wittenberg liegt darin, die vorhandenen Stärken weiter auszubauen und jene Chancen zu ergreifen, die aus dem Weltkulturerbe der Reformation sowie aus den großen Entwicklungspotenzialen als Bildungsstandort, als Destination des internationalen Kulturtourismus sowie als regionales Leistungszentrum im ländlichen Raum erwachsen.

¹ eigener F/E – eigener Forschung und Entwicklung

3. Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie

Zentrenkategorien in Wittenberg

Hauptzentrum - Das Hauptzentrum der Lutherstadt Wittenberg wird durch den historischen Stadtkern (Altstadt) gebildet, wo sich gesamtstädtische bzw. zentralörtliche Funktionen konzentrieren. Im historischen Stadtkern befinden sich die Luthergedenkstätten (UNESCO-Welterbe), die Stadtverwaltung, weitere Kultur- und Bildungseinrichtungen, ein Großteil des lokalen Gastgewerbes sowie die innerstädtische Haupteinkaufslage, die eine vorwiegend kleinteilige Einzelhandelsstruktur aufweist (20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche).

Innerstädtische Haupteinkaufslage - Die innerstädtische Haupteinkaufslage befindet sich im Bebauungszusammenhang der Altstadt. Die 1a-Lage erstreckt sich zwischen dem Markt und der Collegienstraße (bis zur Straße Am Stadtgraben). Die 1b-Lage umfasst die Schlossstraße und die östliche Collegienstraße sowie die Coswiger Straße und Jüdenstraße. Kleinere Einkaufsbereiche befinden sich in der Juristenstraße, der Bürgermeisterstraße, der Neustraße, der Elbstraße und der Mittelstraße.

Stadtteilzentren - Stadtteilzentren sind Konzentrationen von teilräumlichen Funktionen der Versorgung und des Gemeinwesens. Sie bilden städtebauliche Identifikationspunkte für einen städtischen Teilraum. Sie versorgen einen größeren Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt durch Güter des gehobenen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs sowie vielfältigen Dienstleistungen. Integrierte Standorte sind gekennzeichnet von einer Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie von Gemeinweseneinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage. In Wittenberg werden derzeit zwei integrierte Standorte identifiziert: das Kaufland-Center an der Lerchenbergstraße und der Elbe-Park an der Dessauer Straße.

Nahversorgungszentren - Diese Standorte sind auf die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet. Ein Nahversorgungszentrum ist mit mindestens einem Lebensmittel-Magneten und mehreren ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ausgestattet. In Wittenberg gibt es derzeit 8 Nahversorgungszentren:

- Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierter Lage, die zugleich teilräumliche Integrationsfunktionen für ein Wohnquartier übernehmen, sind die Standorte Paul-Gerhardt-Straße, Schillerstraße, Straße der Befreiung, Dobschützstraße, An der Christuskirche, Wittenberger Straße (Pratau) und Platz des Friedens (Abtsdorf).
- Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße (Wittenberg) befindet sich in einer vorstädtischen Siedlungsstruktur (städtebaulich teilintegrierte Lage).

Kleinteilige Versorgungsbereiche - Hierbei handelt es sich um räumlich mehr oder minder konzentrierte Ballungen von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich integrierter Lage, die jeweils auch mindestens ein Nahversorgungszentrum aufweisen (Dessauer Straße, Reinsdorf/Dobien, Sternstraße).

Teilintegrierte Standorte – Dies sind Agglomerationen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich teilintegrierter Lage. Nach ihrer Funktionalität kann man sie in Einkaufszentren (mit umfassendem Sortiment) und Fachmarktzentren (mit spezialisiertem Sortiment) unterteilen. Als teilintegriert wurden der Standort an der Berliner Chaussee sowie der Carat-Park bestimmt.

Einzelstandorte - Die Einzelstandorte dienen der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Zumeist handelt es sich um Lebensmittel-Discounter, zum Teil in städtebaulich integrierter, zum Teil in nicht- oder teilintegrierter Lage. Diese Einzelstandorte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und zeichnen sich durch eine hohe Flexibilität der Ansiedlung bzw. Standortveränderung aus. Insgesamt wurden in Wittenberg 8 Solitärstandorte gezählt (Dresdener Straße – Elstervorstadt, Wittenberger Straße – Seegrehna, Draußgartenstraße, Belziger Straße – Reinsdorf/Dobien, zwei Standorte an der B 187/Dessauer Straße unmittelbar westlich der Bahnlinie, Triftstraße, Berliner Chaussee).

Perspektiven der Zentrenentwicklung

Nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts wird die Einwohnerzahl von Wittenberg zwischen 2009 und 2020 von 49.914 auf 42.719 sinken, was einem Verlust von 14 Prozent entspricht. Auf Grund dieser Bevölkerungsverluste und der absehbar sehr verhaltenen Einkommensentwicklung wird die Kaufkraft in Wittenberg bis 2020 um 13 Prozent schrumpfen.

Diese Entwicklungen werden sich räumlich differenziert vollziehen und die Tragfähigkeit der Einzelhandelsstandorte in unterschiedlichem Maße betreffen.

- Die Einwohnerzahl in der Altstadt erfährt durch fortgesetzte Sanierung und bauliche Verdichtung eine moderate Steigerung. Eine Tragfähigkeit allein aus dem internen Bedarf ist jedoch nicht gegeben. Die Perspektive des Hauptzentrums ist nur durch Kapazitäten zu sichern, die einen erheblichen Teil des gesamtstädtischen Bedarfs und darüber hinaus auch eine beträchtliche auswärtige Nachfrage absorbieren können.
- Die Einwohnerzahl in der Schlossvorstadt und im Lindenfeld wird trotz der prognostizierten Verluste eine ausreichende Tragfähigkeit für die Nahversorgung gewährleisten. Dies gilt auch für den Siedlungsbereich Wittenberg-West / Kleinwittenberg / Piesteritz.
- Obwohl die Großsiedlung Trajuhnscher Bach – Lerchenberg als Schwerpunkt des Stadtumbaus große Einwohnerverluste erleidet, bleibt die Tragfähigkeit für die Nahversorgung erhalten. Die Nutzung von Abrissflächen für neue Wohnbebauung wirkt stabilisierend.
- Einige Siedlungsgebiete werden davon profitieren, dass die mangelnde interne Tragfähigkeit des Nahversorgungsangebots durch den Pendler- und Transitverkehr aufgestockt wird. Dies betrifft den Bereich Stadtrandrandsiedlung/Lerchenbergsiedlung (B 2), die Elstervorstadt (B 187), Reinsdorf/Dobien (L 124), Straach (L 123/ L 124), Apollendorf (B187) und in begrenztem Maße auch Pratau (B 2).
- Einige Ortschaften bzw. Ortsteile verfügen nicht über die Tragfähigkeit für die Ansiedlung eines Nahversorgers in der Größenordnung der heute üblichen Discounter. Hierzu zählen Kropstädt, Boßdorf, Mochau, Nudersdorf, Schmilkendorf, Wachsdorf, Labetz, Wiesigk, Luthersbrunnen und Griebo. Diese Ortsteile sind auf kleinteilige bzw. mobile Nahversorger und ansonsten auf die Einzelhandelsangebote in den benachbarten Ortsteilen und in der Innerstadt angewiesen.
- Speziell im Falle der Einzelhandelsstandorte in Abstdorf, Pratau, Seegrehna und in der Elstervorstadt ist der dauerhafte Bestand aufgrund mangelnder Tragfähigkeit nicht gesichert. Neben dem Pendler- und Transitverkehr und der Versorgungsfunktion für weitere Ortschaften können die Einzelhandelseinrichtungen auch durch benachbarte Gemeinweheneinrichtungen mit Publikumsverkehr (Bildung, Betreuung etc.) stabilisiert werden.

Im Marktgebiet des Wittenberger Einzelhandels, das im wesentlichen aus den Landkreisen Wittenberg und Anhalt-Bitterfeld besteht, wird die Einwohnerzahl nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zwischen 2009 und 2020 von 318.372 auf 273.862 schrumpfen (minus 14 Prozent). Selbst bei in etwa konstanter einzelhandelsrelevanter Kaufkraft pro Kopf verringert sich Kaufkraftvolumen wegen der sinkenden Einwohnerzahl in selbem Maße.

Der **Wettbewerb zwischen den zentralen Orten** um die schrumpfende Kaufkraft in der Region verschärft sich, was zwangsläufig mit dem Aufbau neuer Kapazitäten trotz sinkender Gesamtnachfrage einhergeht.

Der **Wettbewerb im Wittenberger Einzelhandel** verläuft gegenwärtig zugunsten der Discounter- und Fachmarktlandschaft, die auf Niedrigpreisangebote setzt, auf automobile Kundschaft orientiert ist und sich an überörtlichen Verkehrsverbindungen ansiedelt.

Dies geht zu Lasten des Einzelhandelsangebots im Stadtkern und schwächt Wittenberg im regionalen Standortwettbewerb, was wiederum den Kaufkraftzufluss von Außen für den gesamten Wittenberger Einzelhandel schmälert. Zudem geht diese Entwicklung zulasten der Nahversorgung in den Wohnquartieren.

4. Leitbild der Zentrenentwicklung

Grundsätze und Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel

Wittenberg sieht sich damit konfrontiert, dass einerseits die Kaufkraft in Stadt und Region weiter schrumpft und daher auf längere Sicht ein Kapazitätsabbau erfolgen müsste, andererseits die regionale und überregionale Zentrenkonkurrenz im mitteldeutschen Raum immer wieder neue Kapazitäten entstehen lässt.

Aus diesem Zwiespalt wird folgende Strategie für die Zentrenentwicklung abgeleitet:

- Die Anstrengungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion werden auf die Altstadt (Hauptzentrum) konzentriert. Die Einzelhandelskapazitäten sollen trotz sinkender gesamtstädtischer Kaufkraft wachsen und qualitativ aufgewertet werden.
- Entscheidungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Altstadt sind strikt von den zu erwartenden Auswirkungen abhängig zu machen. Vorhaben, die das Hauptzentrum schwächen können, sind zu unterbinden.
- Die Angebotsanpassung an sinkende bzw. räumlich veränderte innerstädtische Nachfrage soll durch Planungsinstrumente und Investitionen nach dem städtebaulichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts bewerkstelligt werden.
- Teilintegrierte Standorte expandieren im Rahmen der heutigen Flächenausweisungen nur noch im Fachmarktbereich. Über den Bestand hinaus sollen an diesen Standorten keine zentrenrelevanten Angebote geschaffen werden.
- Im Netz der Nahversorgung werden die Maschen größer, jedoch sollen die Knoten punktgenauer sitzen. Angestrebt wird eine ausgewogene Standortverteilung der Nahversorger, um für möglichst viele Siedlungsbereiche wohnungsnah zu versorgen.
- In Siedlungskernen mit grenzwertiger Tragfähigkeit der Nahversorgungsbereiche besteht die Aufgabe, die Ansiedlung oder Sicherung des Nahversorgers durch die Schaffung vorteilhafter Rahmenbedingungen (Funktionskonzentration) zu unterstützen.
- Der ÖPNV wird auf den Verbindungen zwischen den äußeren Wohnbereichen und dem Stadtzentrum in die Lage versetzt, auch für wenig mobile Einwohnergruppen die Versorgung in unproblematischer Weise zu gewährleisten.
- Zur Sicherung der Nahversorgung in kaufkraftschwachen peripheren Wohnlagen sind Alternativen zur herkömmlichen Einzelhandelseinrichtung gefragt (mobile Angebote, Kleinkapazitäten etc.).

Handlungsschwerpunkte für die integrierte Zentrenentwicklung

Hauptzentrum Wittenberg wettbewerbsfähig machen - Die Altstadt wird durch Ansiedlungen von Einzelhandelskapazitäten sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen zu einem starken multifunktionalen Zentrum mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung aufgerüstet.

Gemeinwesenstruktur und Nahversorgung stabilisieren einander – Anhaltende Einwohnerverluste erfordern eine weitere Anpassung der Versorgungsstruktur. Ziel ist die Entwicklung von integrierten Nahversorgungszentren mit möglichst bereiten Funktionsmischungen aus kommerziellen Nutzungen und Gemeinwesenangeboten.

Erhalt und Stärkung baulich-räumlicher Identifikationspunkte - Gerade in den kleineren Ortschaften und Siedlungslagen sind Identität stiftende Bauwerke und Freiräume von großer Bedeutung. Dies betrifft insbesondere solche Orte, wo keine Nahversorger oder größere Gemeinweseneinrichtungen (mehr) vorhanden sind. Neben der ideellen Funktion sind Anger, Kirche oder Gemeindehaus oftmals die einzigen Orte, wo lokale Gemeinschaft erlebt und gelebt werden kann. Erhalt und Sanierung solcher Anlagen gehören zu den Kernaufgaben einer ausgewogenen Entwicklung von Kernstadt und Ortsteilen.

5. Planungsinstrumente zur Umsetzung des Leitbilds der Zentrenentwicklung

Ein Bebauungsplan nach §9 Abs.2a BauGB ermöglicht, für alle nach §34 BauGB zu beurteilenden Bereiche flächendeckend Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe festzusetzen. Damit können sowohl städtebaulich gewünschte Ansiedlungen, Expansionen oder Bestandssicherungen unterstützt als auch unerwünschte Ansiedlungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen unterbunden werden.

Im B-Plan werden **zentrale Versorgungsbereiche** festgelegt, innerhalb derer die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig gestattet wird (Siehe: Wittenberger Sortimentsliste). Im Plan „Zentrenstruktur Einzelhandel 2020“ (S. 61) sind alle Standorte mit einem zentralen Versorgungsbereich gekennzeichnet.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich an der heutigen Bestandsituation, an der gegenwärtigen und künftige Tragfähigkeit (Nachfrage im Einzugsbereich) sowie an den planerischen Absichten für den Standort, die sich aus den Zielen der Stadtentwicklung und dem Leitbild für eine nachhaltige Zentrenstruktur ergeben.

Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche sollen sich auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Jedoch soll eine Agglomeration solcher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines baulichen Zusammenhanges nur bis 300 m² Verkaufsfläche erlaubt werden.

Wittenberger Sortimentsliste 2010

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
Spielwaren und Bastelbedarf Schnittblumen	Baustoffe, Bauelemente, Baumaterialien, Werkzeuge u.ä.
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen u.ä.
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Textilien	Möbel und Zubehör, Beleuchtungskörper, Teppiche, Bodenbeläge
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Campingartikel
Orthopädieartikel	Sportgroßgeräte, inkl. Fahrräder und Zubehör
Heimtextilien, Hausrat, Geschenkartikel	Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
Antiquitäten, Uhren, Schmuck	Antennen, Satellitenanlagen
Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte	Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), elektrische Gartengeräte, Elektroinstallationsbedarf
Foto- / Videogeräte, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik für privaten Bedarf	Kommunikationstechnik und Datenverarbeitungsanlagen (gewerbliche Nutzer)
Musikalienhandel	Kraftfahrzeuge und Zubehör
Waffen und Jagdbedarf	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

* Nicht abschließend

6. Handlungsschwerpunkt Altstadt

Städtebauliche Entwicklungsziele

Die Altstadt bietet einen herausragenden städtebaulichen Rahmen für ein starkes Stadtzentrum. Vorrangiges Ziel ist es, den historischen Stadtkern durch die Ansiedlung prominenter kultureller und kommerzieller Nutzungen zu einem starken multifunktionalen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung aufzuladen. Durch die zentralörtliche Funktionsballung wird die Altstadt ertüchtigt, Nutzer und Kaufkraft in erheblichen Dimensionen zu binden.

Der Einzelhandel wird durch einen starken Einkaufsmagneten, eine Qualitätsoffensive im kleinteiligen Einzelhandel, eine komplementäre Angebotsstruktur und einen gemeinsamen Marktauftritt wettbewerbsfähig gemacht. In Kombination mit ergänzenden Dienstleistungen und Gastronomie entsteht im historischen Stadtraum ein attraktives Einkaufserlebnis.

Handlungsschwerpunkte

Fortsetzung der städtebaulichen Sanierung - Neben dem Abschluss der Oberflächensanierung und der weiteren Öffnung der Stadtbäche sowie der Realisierung des Freiraumkonzepts wird die Gebäudesanierung und Baulückenschließung fortgesetzt.

Umsetzung der IBA-Projekte „Campus Wittenberg“ - Ziel des IBA-Vorhabens ist, Wittenberg als Stadt der Reformation und Residenzstadt, Ort lebendigen Weltkulturerbes und Zentrum von Bildung, Forschung und Kommunikation mit internationaler Ausstrahlung zu profilieren.

Revitalisierung des Arsenalplatzes, Bau eines Einkaufszentrums - Kommerzielles Kernprojekt ist das Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.300 m², um die Einzelhandelszentralität der Stadt nachhaltig stärken. Das EKZ soll funktional, räumlich und gestalterisch in die Nutzungsstruktur und das Raumgefüge der Altstadt integriert werden.

City-Management - Ein gut ausgestattetes City-Management soll die (Re-) Aktivierung von Verkaufsflächen vorantreiben, Bestand und Ansiedlung im Facheinzelhandel unterstützen und einen gemeinsamen Marktauftritt sowie das Stadtmarketing organisieren.

Abwehr des Wildwuchses im Discounter- und Fachmarktbereich - Alle Anstrengungen zur Stärkung des Hauptzentrums werden erfolglos bleiben, wenn es nicht gelingt, den Wildwuchs im Discounter- und Fachmarktbereich im übrigen Stadtgebiet rigoros zu unterbinden.

Nachhaltige Stärkung der Wohnfunktion - Die Aufwertung des Wohnstandorts und die Bindung einer möglichst großen, lebensweltlich aktiven und kaufkräftigen Einwohnerschaft in der Altstadt gehört zu den Voraussetzungen für ein vitales urbanes Zentrum.

7. Perspektiven für die Stadtteilzentren

Das Leitbild sieht im Jahr 2020 zwei integrierte Standorte als Stadtteilzentren vor. Das Kaufland-Center am Lerchenberg übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die nordöstliche Stadterweiterung. Der Elbe-Park wird dieselbe Aufgabe für die westliche Stadterweiterung ausfüllen. Beide Stadtteilzentren beherbergen vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen, die zum Teil auch von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Die Tragfähigkeit beider Stadtteilzentren ist auch im Prognosehorizont 2020 gesichert.

8. Netz der Nahversorgung

Im Leitbild der Einzelhandelsstruktur 2020 werden 12 Nahversorgungszentren dargestellt, von denen vier in bzw. an sogenannten kleinteiligen Nahversorgungsbereichen liegen. Durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche wird ein Anreiz für Investoren geschaffen, der umso effektiver wirkt, je konsequenter das gesamte dargestellte Netz gesichert wird. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Standorte (von Nord nach Süd):

Belziger Straße / Dobien

Der Einzelstandort (Lebensmitteldiscounter) an der Nordspitze von Dobien, wird entlang der Belziger Straße durch einige Läden ergänzt. Die Tragfähigkeit ist grenzwertig, wird aber durch das Pendler- bzw. Transitaufkommen auf der L 124 aufgestockt. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (Grund- und Sekundarschule) und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

Platz des Friedens / Abtsdorf

Der relativ kleine Discounter am Platz des Friedens versorgt ganz Abtsdorf sowie Euper und Karlsfeld. Das Pendler- bzw. Transitaufkommen ist minimal. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (wie Grundschule und Kita) und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

Straße der Befreiung / Trajuhscher Bach

Zwei Discounter sowie ergänzende Handels und Dienstleistungseinrichtungen bilden ein robustes Nahversorgungszentrum, das die zentralen Bereiche des Wohngebiets Trajuhscher Bach sowie angrenzende Quartiere des Stadtteils Lindenfeld abdeckt. Die Tragfähigkeit ist, auch unter Berücksichtigung der geplanten Stadtumbaumaßnahmen, gesichert.

Schillerstraße / Lindenfeld

Der städtebaulich sehr gut integrierte Standort mit Einzelhandelsmagneten und Infrastrukturfunktionen (Ärztelhaus, Stadthalle) versorgt das gesamte nördliche Lindenfeld, die GAGFAH-Siedlung und den westlichen Randbereich des Wohngebiets Trajuhscher Bach. Die Tragfähigkeit ist langfristig gesichert.

Puschkinstraße / Schlossvorstadt

Der teilintegrierte Einzelhandelsstandort (Lebensmittelmagnet sowie ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen) versorgt die Schlossvorstadt sowie angrenzende Wohnlagen und bedient auch einen Transit- bzw. Pendlerbedarf (L 124). Die Tragfähigkeit ist gesichert, jedoch gibt es Konkurrenz durch den Einzelhandel in der Dobschützstraße.

Paul-Gerhardt-Straße / Lindenfeld

Der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft des Krankenhauses der Paul-Gerhardt-Stiftung ist städtebaulich sehr gut integriert. Der recht kleine Einzelhandelsmagnet wird durch Händler und Dienstleister entlang der Sternstraße ergänzt. Die Tragfähigkeit ist durch die Bewohner im südlichen Lindenfeld sowie durch den Krankenhauskomplex gesichert.

Draußgartenstraße / Rothemark

Der kleine Lebensmitteldiscounter ohne ergänzende Angebote versorgt Rothemark und das nördliche Piesteritz. Die Tragfähigkeit ist grenzwertig. Die Ausweisung als potenzielles Nahversorgungszentrum ist als Investorenangebot durch die stadträumliche Lage begründet.

Dobschützstraße / Schlossvorstadt

Der Standort war ursprünglich städtebaulich gut integriert, ist jedoch durch die Schließung des Eisenbahnübergangs und Kappung der Dessauer Straße in eine innerstädtische Randlage geraten. Das Nahversorgungszentrum bietet neben dem Lebensmittelmagneten eine gute Funktionsmischung. Um die Tragfähigkeit muss der Standort mit der Puschkinstraße konkurrieren, kann aber zusätzliche Kaufkraft durch die umliegenden Einrichtungen binden.

An der Christuskirche / Wittenberg West

Der städtebaulich gut integrierte Standort verfügt über einen größeren Lebensmittelmagneten sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Dessauer Straße. Er versorgt ganz Wittenberg-West und das östliche Piesteritz. Die Tragfähigkeit des Einzugsbereichs ist grenzwertig, jedoch profitiert der Standort erheblich vom Pendler- und Transitverkehr auf der B 187 sowie in Richtung Rothemark, Braunsdorf, Reinsdorf.

Dresdener Straße / Elstervorstadt

Der Discounter an der Dresdener Straße ist in der Bestandsaufnahme als Einzelstandort ausgewiesen. Auf Grund seiner stadträumlichen Lage als einziger Versorger für die östlichen Stadtteile sollen jedoch Anreize geschaffen werden, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Die nötigen Flächenpotenziale sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Pratau

Das städtebaulich sehr gut integrierte Nahversorgungszentrum im Ortskern von Pratau bietet neben dem recht kleinen Lebensmittelmagneten eine ganze Reihe ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Es ist der einzige Standort südlich der Elbe. Der Einzugsbereich liegt am Rande der Tragfähigkeit, wird aber durch den Pendler- und Transitverkehr auf der B 2 und K 2020 sowie die Gewerbeansiedlungen in Pratau aufgestockt.

Apollensdorf

Der einzige Standort westlich von Piesteritz soll ein zielgerichtetes Angebot für Investoren unterbreiten, um die Nahversorgung in diesem Siedlungsraum zu sichern. Die Tragfähigkeit ist grenzwertig. Neben den Bewohnern von Apollensdorf (inklusive Apollensdorf Nord) und Griebo ist auch der Pendler- und Transitverkehr entlang der B 187 abzugreifen.

Kleinteilige Nahversorgungsbereiche

Die im Leitbild dargestellten kleinteiligen Versorgungsbereiche wurden nach den Kriterien des Einzelhandelsaufkommens und der städtebaulichen Situation ausgewählt. Sie weisen einen mehr oder weniger lockeren kleinteiligen Einzelhandelsbesatz auf und werden jeweils durch mindestens ein anliegendes Nahversorgungszentrum ergänzt.

- Dessauer Straße / Piesteritz: Dichte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen im Zusammenwirken mit dem Nahversorgungszentrum an der Christuskirche.
- Belziger Straße / Reinsdorf – Dobien: Aufgelockerte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen wirken im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum am nördlichen Ortsausgang.
- Sternstraße / Lindenfeld: Aufgelockerte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen zwischen Schillerstraße und Lutherstraße im Zusammenwirken mit den Nahversorgungszentren in der Paul-Gerhardt-Straße sowie Schillerstraße.
- Belziger Straße / Straach: Aufgelockerte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen, derzeit kein Einzelhandelsmagnet, Sicherung der Nahversorgung im gesamten nördlichen Stadtgebiet.

Im Kapitel 7 werden die kleinteiligen Nahversorgungsbereiche im städtebaulichen Zusammenhang mit den anliegenden Nahversorgungszentren beschrieben und als zentrale Versorgungsbereiche dargestellt.

Versorgung in den Ortschaften außerhalb der Kernstadt

Außerhalb der im räumlichen Zusammenhang bebauten Kernstadt Wittenberg verfügen heute nur Abtsdorf, Pratau und Reinsdorf/Dobien über Nahversorgungszentren bzw. Nahversorgungsbereiche. Diese Kapazitäten sollen erhalten und stabilisiert werden, um die Nahversorgung südlich der Elbe, an den westlichen Randlagen und nördlich der Kernstadt zu sichern.

Die meisten anderen Ortschaften verfügen nur noch über eine Minimalausstattung zur Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kleinläden mit Gemischtwaren) oder sind gänzlich auf mobile Angebote und den Einzelhandel in der Kernstadt angewiesen. Aufgrund fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit ist die Ansiedlung größerer Einzelhandelseinrichtungen unwahrscheinlich. An diesen Standorten sollen Bestand und Erweiterung kleinteiliger Ladenstrukturen unterstützt werden. Neue Chance durch Kleinläden, welche die wachsende Lücke zu den Discount-Formaten füllen, sollen durch gemeinschaftliche Initiativen im Ort genutzt werden.

Für die ausgedehnten ländlich geprägten Stadträume wird vorgeschlagen, in nach Lage und Größe geeigneten Ortschaften kleinteilige Angebotsstrukturen mit Verkaufsflächen bis 150 bzw. 300 m² für die Versorgung umliegender Ortsteile zu konzentrieren, ohne förmlich zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen (z.B. Kropstädt, Straach, Apollensdorf).

9. Zukunft der teilintegrierten Standorte

Die teilintegrierten Standorte bleiben im Leitbild 2020 bestehen. Die Standorte Carat-Park und Berliner Chaussee sollen sich als Fachmarktzentren für den gesamtstädtischen Bedarf im Bestand entwickeln. Eine Aufstockung von Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nicht erfolgen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird in den beschriebenen funktionalen Dimensionen auch im Prognosehorizont bis 2020 gesichert sein.

Neu ist der Standort auf der Bahnhofsostseite in der Elstervorstadt. Das Gelände ist derzeit unerschlossen und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Im Zuge des Ausbaus der östlichen Stadumfahrung und der neuen Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt soll hier ein Flächenangebot geschaffen werden, welches besondere Entwicklungsmöglichkeiten für den tertiären Sektor (Versicherungen, Büros, Banken etc.) bietet, der zwar eine zentrale Lage benötigt aber nicht neben kulturell wichtigen Anlagen und Einrichtungen der Altstadt angesiedelt werden soll. Eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist auszuschließen. Dagegen bietet sich ein Angebotsspielraum im Fachmarktgebiet. Als Investitionsanreiz wird der Standort im Zentrenkonzept als Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen.

1. Wittenberg: Zentraler Ort im östlichen Anhalt

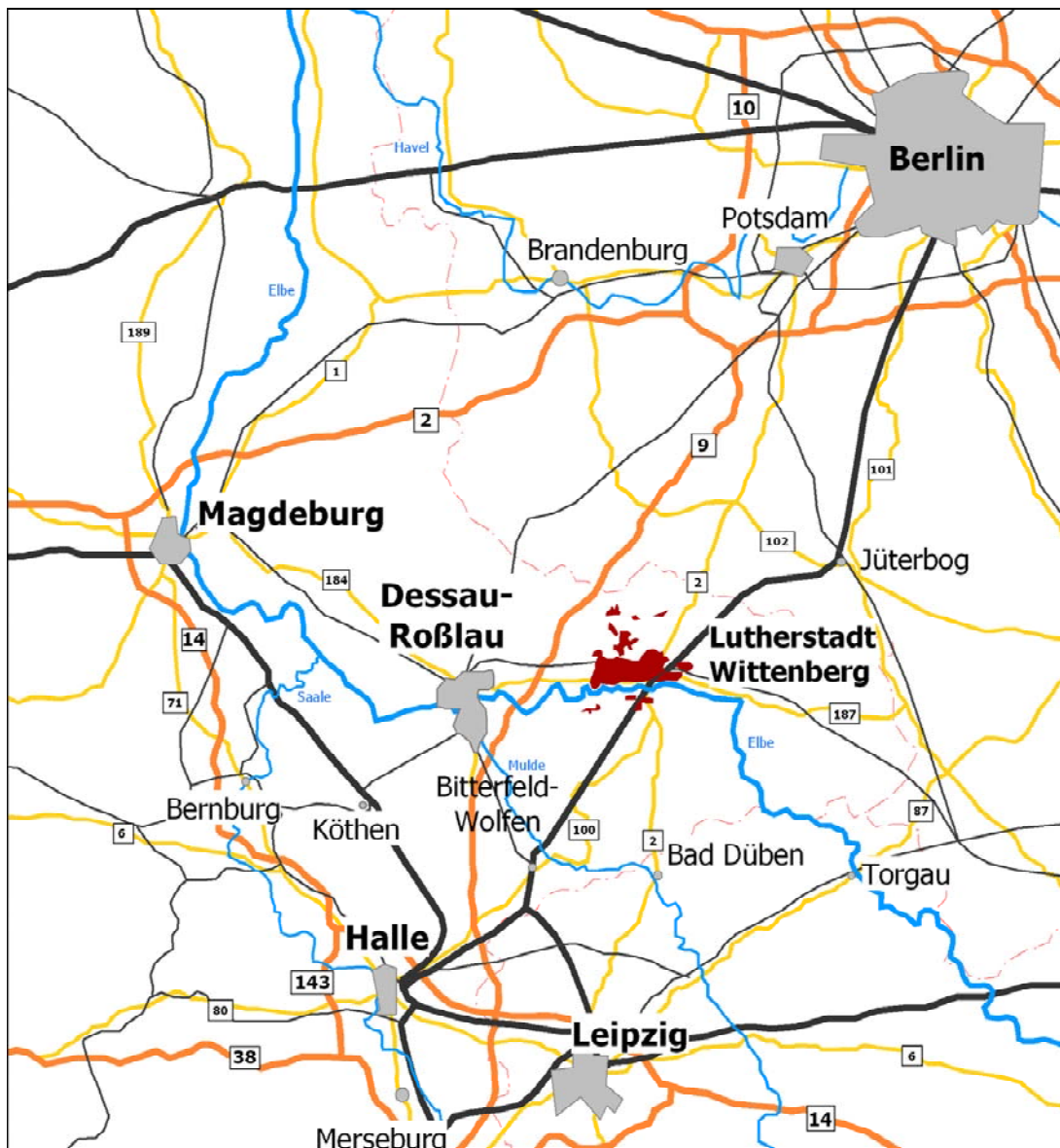
1.1 Lage im Raum und Zentralität

Räumliche Lage

Der Stadtkern von Wittenberg liegt auf einer eiszeitlichen Sanderterrasse inmitten einer ausgedehnten Auenlandschaft beiderseits der mittleren Elbe. Im Norden schließt sich der Niederfläming an. Auf dem Stadtgebiet südlich der Elbe enden die Ausläufer der Dübener Heide. Das Urstromtal im Süden der Stadt weist ein eigenständiges Großraumklima auf.

Die Lutherstadt Wittenberg ist die am östlichsten gelegene Kreisstadt des Landes Sachsen-Anhalt. Der Landkreis Wittenberg grenzt im Norden und Osten an die Landkreise Teltow-Fläming und Elbe-Elster (Land Brandenburg), im Süden an den Landkreis Nordsachsen (Freistaat Sachsen) und im Nordwesten sowie Südwesten an den Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Direkt im Westen stößt der Landkreis Wittenberg auf das Stadtgebiet von Dessau-Roßlau.

Wittenberg: Lage im Raum



Verkehrsanbindung

Wittenberg ist über die Bundesstraßen 2 und 187 sowie die Landesstraßen 124, 126 und 131 mit dem überregionalen und regionalen Straßennetz verbunden. Etwa 20 km westlich bzw. nordwestlich der Stadt besteht Anschluss an die Bundesautobahn 9 Berlin-München (Anschlussstellen Coswig, Klein Marzehns). Von da an ergeben sich effektive Verbindungen auf der Nord-Süd-Achse zwischen Berlin und München. Über die BAB 14 (Schkeuditzer Kreuz) sowie die BAB 38 (über Halle) bestehen zudem günstige Ost-West-Verbindungen in Richtung Dresden und Chemnitz (BAB 14) sowie Göttingen (BAB 38) und Hannover (BAB 14 – BAB 2).

In den kommenden Jahren werden Ortsumfahrungen der B187 um Griebow und Coswig gebaut (vordringlicher Bedarf im Bundesverkehrswegeplan). Damit wird sich der Zeitaufwand für den Kraftverkehr zur Anschlussstelle Coswig der BAB 9 auf etwa 20 Minuten verkürzen, was noch kein Spitzenwert ist, aber eine Verbesserung zur heutigen Situation darstellt.

Mit der Elbebrücke und der Südumfahrung der B 187 sowie der in Umsetzung befindlichen Ostumfahrung der B2n verbessern sich die überörtlichen Verbindungen. Die Straßenverbindungen in Nord-Süd-Richtung (B 2) und Ost-West-Richtung (B 187) werden aufgewertet. Vor allem wird die Innenstadt erheblich entlastet. Das am meisten drängende Problem ist die Nordumfahrung der B 187, die bislang nicht in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans aufgenommen wurde. Die Nordumfahrung soll die Siedlungsbereiche von Wittenberg-West und Piesteritz entlasten, zugleich aber auch den Güterverkehr zum Agro-Chemie Park Piesteritz optimieren und sicherer machen. Gegenwärtig wird die Planung vorangetrieben. Die Lutherstadt Wittenberg und das Land Sachsen-Anhalt setzen sich für eine vordringliche Umsetzung dieses Vorhabens ein.

Über die Bahn ist Wittenberg direkt mit Berlin, Magdeburg, Dessau-Roßlau, Halle und Leipzig verbunden (Eisenbahnstrecken Leipzig - Berlin, Roßlau - Falkenberg). Der ICE-Haltepunkt in Wittenberg ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl nach Berlin, als auch in Richtung Nürnberg. Durch den Ausbau dieser ICE-Verbindungen haben sich die Reisezeiten nochmals verkürzt. Seit Fertigstellung des Berliner Hauptbahnhofs erreicht man die Hauptstadt im Stundentakt innerhalb von etwa 40 Minuten. Nach Leipzig braucht man eine halbe Stunde.

Der internationale Flughafen Leipzig-Halle ist etwa 80 km entfernt und binnen 60 Minuten erreichbar. Zu den etwa 100 km entfernten Berliner Flughäfen gelangt man in etwa 75 Minuten. Die Anbindung an den internationalen Flugverkehr wird sich durch den Ausbau von Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg International noch einmal deutlich verbessern. Mit der Bahnverbindung wird eine Reisedauer von etwa einer halben Stunde machbar. Wenn der Leipziger Flughafen als mitteldeutscher Knotenpunkt weiter an Bedeutung gewinnt, sollte eine Direktverbindung auf der Schiene angestrebt werden.

Die Elbe ist eine der bedeutendsten ostdeutschen Wasserstraßen. Im Stadtgebiet liegen der Industriehafen Piesteritz und der alte Elbhafen. Über den Industriehafen Piesteritz besteht ein direkter Wasserweg bis zum Hamburger Überseehafen. An sich gilt der Wasserweg als Ressourcen schonende Alternative zum Transport über die Straße, speziell bei Massengütern und im Containerbereich. Dies könnte vor allem für den Agro-Chemie Park Piesteritz und das Biomassekraftwerk von Bedeutung sein. Allerdings würde ein effektiver ganzjähriger Fahrbetrieb auf der Elbe weitere Ausbaggerungen und andere technische Maßnahmen erfordern, die aus ökologischen Gründen umstritten sind. Im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans ist kein weiterer Ausbau der mittleren Elbe mehr vorgesehen.

Die schienen- und straßengebundenen Nahverkehrsangebote basieren auf dem Nahverkehrsplan des Landkreises Wittenberg¹. Das straßengebundene ÖPNV-Angebot besteht derzeit aus 5 Stadtbuslinien und 11 Regionalbuslinien. Hinzu kommt ein fahrplanfreies Anrufbussystem zwischen 04 Uhr und 24 Uhr mit haltestellengebundenem Ein- und Ausstieg. Das schienengebundene Nahverkehrsangebot wird durch die privat betriebene Bahnlinie Wittenberg – Bad Schmiedeberg (Nebenbahn Pratau-Pretsch-Eilenburg Ost) komplettiert.

¹ Stand: 1. Fortschreibung zum Nahverkehrsplan Landkreis Wittenberg 2007-2014 in der Fassung des Kreistagsbeschlusses vom 25.02.2008.

Aussagen der Landesentwicklungsplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA)² soll das System Zentraler Orte zur Schaffung und Bewahrung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes beitragen. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Diese Grundsätze und Ziele wurden vom Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)³ übernommen.

Die zentralörtliche Gliederung soll dazu beitragen, die öffentlichen Mittel gezielt einzusetzen, indem die zentralen Funktionen räumlich konzentriert und durch entsprechende Finanzausstattungen nach dem Konnexitätsprinzip untersetzt werden. Im Landesentwicklungsplan vom 1999 war die Lutherstadt Wittenberg noch als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

Mit der Erarbeitung des Landesentwicklungsplans 2010 war das Ziel verbunden, landesweit weiterhin gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten und die Daseinsvorsorge auch in den ausgedünnten ländlichen Räumen zu sichern. Das Netz zentraler Orte soll auf die räumlich differenzierten Bedarfsveränderungen und die tendenziell vergrößerten Einzugsbereiche eingestellt werden. Die Ausweisung zentraler Orte ist dementsprechend anzupassen.

Der LEP soll Voraussetzungen schaffen, damit sich Land und Kommunen im Standortwettbewerb wirkungsvoller behaupten können. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die veränderten Rahmenbedingungen der Landesentwicklung durch Internationalisierung, Globalisierung und europäische Einigung. Besonderes Augenmerk gilt dem demografischen Wandel, der sich auf alle Lebensbereiche im Land auswirkt. Der LEP ist den Geboten ökologischer Nachhaltigkeit und gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen verpflichtet.

In Bezug auf die Lutherstadt Wittenberg als zentraler Ort bzw. als urbanes Leistungszentrum im ländlichen Raum (Leitbild der Stadtentwicklung, STEK 2007) sind folgende Aussagen des Landesentwicklungsplans von Bedeutung:

Raumstruktur

Wittenberg liegt außerhalb der beiden Verdichtungsräume um Magdeburg und Halle, denen herausgehobene Funktionen als Wirtschaftsstandorte mit Schrittmacherfunktionen für das gesamte Land sowie als Zentren von Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur übertragen werden. Die Lutherstadt wird dem ländlichen Raum zugeordnet, der „außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet ist.“⁴

Wittenberg gehört zusammen mit Dessau-Roßlau und Bitterfeld-Wolfen zu einem Wachstumsraum außerhalb von Verdichtungsräumen. Die Stadt liegt im Schnittpunkt zweier überregionaler Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung bzw. von Bundes- und Landesbedeutung.⁵

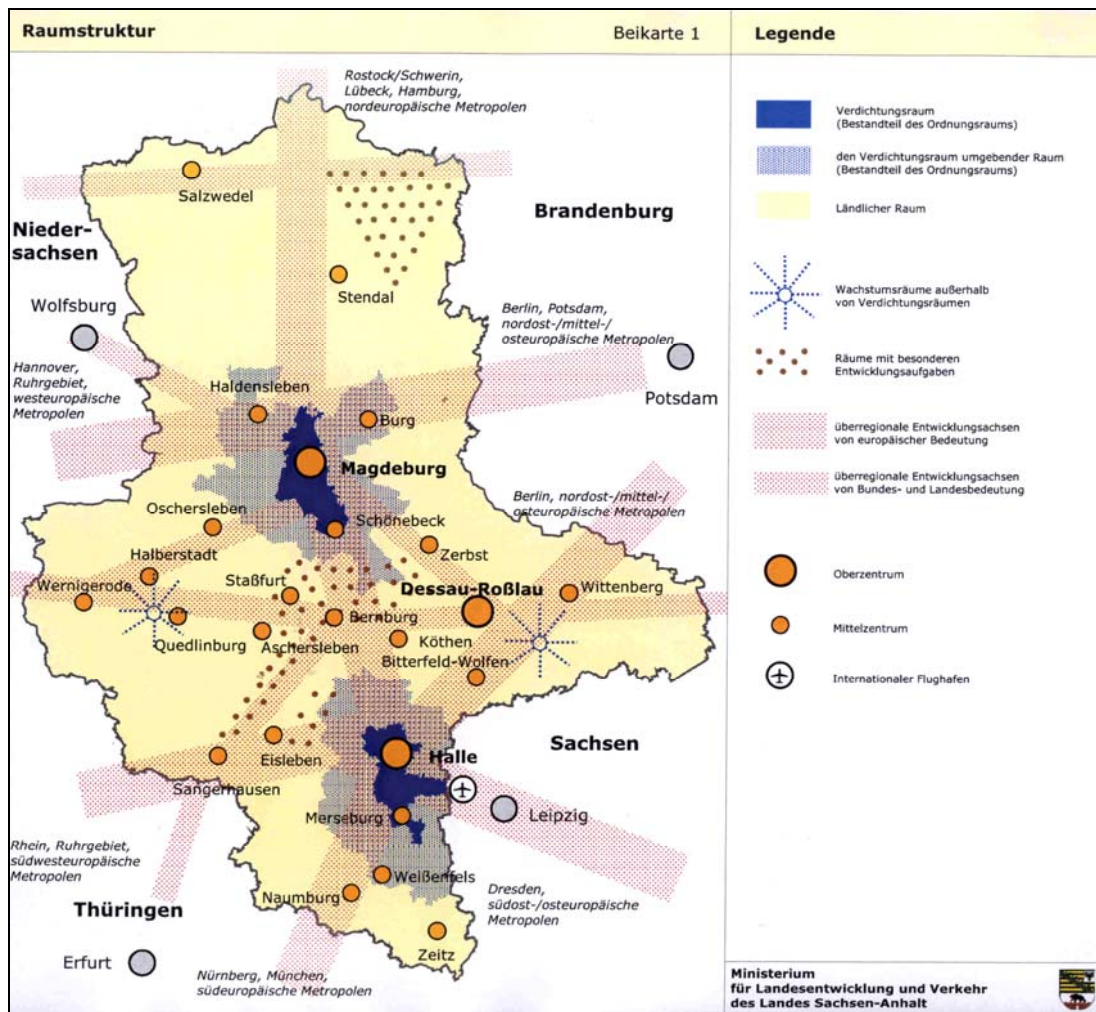
² Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 beschlossen und trat am 12.03.2011 in Kraft.

³ Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, beschlossen von der Regionalversammlung am 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

⁴ Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, S. 8.

⁵ Ebenda, S. 12/13. Siehe Beikarte 1.

Verordnungsentwurf Landesentwicklungsplan, 20.07.2010, Beikarte 1



Metropolregion

Die Oberzentren Magdeburg, Halle und Dessau-Roßlau gemeinsam mit den sächsischen und thüringischen Mitgliedsstädten die europäische Metropolregion Mitteldeutschland mit Ausstrahlungs- und Vernetzungseffekten zu den angrenzenden Regionen.⁶

Mit der „Jenaer Erklärung“ haben sich auch die Lutherstadt Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen zur Metropolregion Mitteldeutschland bekannt. Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen sollten unter Einbeziehung von Köthen daher als „Städtedreieck Anhalt“ und nördliches Pendant zur Thüringer Städtereihe in die Metropolregion integriert werden. Dies entspräche sowohl den vorhandenen Kapazitäten und Potenzialen als auch den Entwicklungserfordernissen für diese Region.

⁶ Ebenda, S. 13.

Siedlungsstruktur - Zentrale Orte

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan⁷ ist die Lutherstadt Wittenberg als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingeordnet. Der vorliegende LEP-Verordnungsentwurf zielt auf eine konsequentere Dreistufigkeit ab, sodass die Ausweisung von Teilfunktionen der jeweils höheren Ebene in der Regel entfallen soll.⁸ In Bezug auf Wittenberg wurden oberzentrale Teilfunktionen abgelehnt, da sie weder durch Tragfähigkeitskriterien noch durch Erreichbarkeitsdefizite begründet seien und zur Schwächung des Oberzentrums Dessau-Roßlau führen könnten.⁹

Die Lutherstadt Wittenberg nimmt die bislang zugeordneten oberzentralen Teilfunktionen in hoher Qualität wahr. Im Falle einer Festsetzung als Mittelzentrum ohne oberzentrale Teilfunktion muss es klare Regelungen für den künftigen Umgang mit bestehenden Einrichtungen von oberzentraler Bedeutung geben, zumal diese Funktionen für die Lutherstadt Wittenberg zu den Grundpfeilern von Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit gehören.

Wirtschaft

Wie schon im rechtskräftigen LEP wird Wittenberg / Piesteritz einschließlich Industriehafen auch im vorliegenden LEP-Verordnungsentwurf als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen aufgeführt.¹⁰ Diese Festlegung entspricht dem Leitbild der Stadtentwicklung, Wittenberg als Stadt mit Industriekultur und besonderer Kompetenz als Chemiestandort weiter zu profilieren. Zielsetzung ist der Ausbau der örtlichen Wirtschaftsstruktur mit positiven Impulsen für die wirtschaftliche Entwicklung in der ganzen Region.

Nach den Anforderungen des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan ist es Aufgabe der Lutherstadt Wittenberg, die benötigten Flächen für landesbedeutsame Industrieanlagen näher zu konkretisieren, städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Die Bestandsflächen am Standort Piesteritz sind für die Vermarktung auf eine derartige Nachfrage einzustellen.

Einzelhandel

Wie bereits im rechtskräftigen LEP wird die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im neuen LEP-Entwurf an Ober- und Mittelzentren gebunden. Im vorliegenden Entwurf wird konsequent auf das Primat der Innenentwicklung orientiert. Neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen ausschließlich auf städtebaulich integrierten innerstädtischen Standorten entstehen.

Diese Festlegung untermauert das Vorhaben der Lutherstadt Wittenberg, mit dem Einkaufszentrum auf dem Arsenalplatz einem funktionalen Magneten anzusiedeln, der die Altstadt als multifunktionalen Stadtkern nachhaltig stärkt.

Nach dem Kongruenzgebot sollen Verkaufsfläche und Warensortiment großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf die zentralörtliche Versorgungsfunktion und die Größenordnung des Verflechtungsbereichs ausgerichtet werden. Im Falle von Wittenberg ist es nötig, auch Wirkung und Bedarf als Welterbestadt und die Anforderungen des überregionalen Tourismus bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu beachten.

⁷ Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert am 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469), 3.2.1.

⁸ Ausnahmen bilden Stendal und Halberstadt (Mittelzentren mit oberzentralen Teilfunktionen wegen Erreichbarkeitsdefiziten) sowie Gardelegen, Havelberg, Genthin, Osterburg und Jessen (Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen wegen Erreichbarkeitsdefiziten und hervorgehobenen Aufgaben bei der Regionalentwicklung).

⁹ Diese Position wurde auch von der Regionalen Planungsgemeinschaft unterstützt. Siehe: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Zentrale Orte Konzept. Entwurf vom 04.03.2008, S. 9-14.

¹⁰ Verordnungsentwurf über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.07.2010, S.37.

Wissenschaft und Forschung

Wissensclustern, wie Universitäten und Fachhochschulen, kommt als Standortfaktoren eine besondere Bedeutung zu. Sie sind erheblich für Attraktivität, Zukunftschancen und überregionale Wettbewerbsfähigkeit des Ortes verantwortlich.

Aus diesem Grunde setzt sich die Lutherstadt Wittenberg dafür ein, dass sich die Landesentwicklungsplanung nicht auf Erhalt, Stärkung und Ausbau der vorhandenen Standorte beschränkt, sondern größeren zentralen Orten die Möglichkeit eröffnet, in eigener Verantwortung neue Forschungs- und Bildungseinrichtungen von akademischem Rang aufbauen zu können, sei es in privater Trägerschaft oder in öffentlich-privater Partnerschaft.

Verkehr / Logistik

Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung der sozialen, ökonomischen und ökologischen Anforderungen ist Voraussetzung für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Landes und für die Mobilität der Bevölkerung.

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ist Wittenberg auf eine optimale Einbindung in die überörtliche Verkehrsinfrastruktur und eine bessere Verknüpfung der Ost-West- und Nord-Süd-Achsen der Straßen-, Schienen und Wasserverkehrswegenetze angewiesen. Das prognostizierte Wachstum der Güterverkehrsströme wird sich schwerpunktmäßig auf die industriellen Vorrangstandorte konzentrieren. Der heutige Anschluss der Lutherstadt Wittenberg an das Fernstraßennetz und insbesondere an die BAB 9 ist zwar hinreichend, aber in Bezug auf den Wirtschaftsstandort nicht wettbewerbsfähig.

Im Landesentwicklungsplan 2010 gehört die Verlängerung der B 6n von der A 14 zur A 9 und über Sachsen-Anhalt hinaus als überregionale Verkehrsachse in Richtung Osten zu den Vorrangprojekten. Die anstehende Planung der Trassenführung östlich der A 9 sollte eine optimale Anbindung der Lutherstadt Wittenberg gewährleisten.

Die Nordumfahrung Wittenberg der B 187n ist im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorhaben des weiteren Bedarfs mit Planungsrecht festgelegt. Dieses Vorhaben muss mit Nachdruck weiter verfolgt werden. Dasselbe gilt für den Neubau der L 126n als Folgemaßnahme der Ostumfahrung der B 2n.

Ausstattung mit zentralörtlichen Funktionen

In den bundesweit vorliegenden Planwerken zur zentralörtlichen Gliederung werden grundlegende Ausstattungsmerkmale für Mittelzentren und Oberzentren genannt. Wittenberg war im Landesentwicklungsplan von 1999 als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen dargestellt und ist im Landesentwicklungsplan 2010 als Mittelzentrum eingeordnet. Im Folgenden wird die Ausstattung der Stadt mit zentralörtlichen Funktionen vergleichend sowohl zu den Kriterien für ein Mittelzentrum als auch zu den Kriterien für ein Oberzentrum geprüft.

Ausstattung mittelzentralen Funktionen

In der Landesentwicklungsplanung werden Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen bezeichnet, die zu sichern und zu entwickeln sind. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Der Ausstattungskatalog für Mittelzentren wird von der Lutherstadt Wittenberg in allen Bereichen (Bildung/Jugend, Kultur, Sport, Gesundheit/Soziales, Sonstige Dienstleistungen, Behörden, Verkehr) vollständig erfüllt.¹¹

¹¹ Vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Zentrale Orte Konzept. Entwurf vom 04.03.2008, S. 26.

Ausstattung mit Funktionen von oberzentraler Qualität

In der Landesentwicklungsplanung werden Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung bezeichnet, die zu sichern und zu entwickeln sind. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Zu den Ausstattungskriterien für Oberzentren gehören:

- Wissenscluster von nationaler und internationaler Bedeutung (Einrichtungen des Innovationstransfers);
- Private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktionen (Sitz einiger Großunternehmen, Sitz regionaler Behörden);
- Spezialisierter Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen (spezialisierte Unternehmen);
- Hochwertige und gebündelte Kultur- und Freizeitangebote (Theater mit Ensemble, regelmäßige saisonale Veranstaltungen, differenzierte Formen der Alternativkultur);
- Hochwertige Verkehrsinfrastruktur (Güterverkehrszentrum, ICE/IC-Bahnhof);
- Räumlich-funktionale Arbeitsteilung in polyzentrischer Siedlungsstruktur (City mit Wohnhäusern, Shopping-Malls, Stadtteilzentren).

Diese Ausstattungsmerkmale sind in der Lutherstadt Wittenberg zu großen Teilen vorhanden. Am Standort Wittenberg sind einige Funktionen von oberzentraler Qualität angesiedelt. Hierzu zählen:

- die Welterbestätten der Reformation, die mit ihren Forschungs-, Bildungs- und Kommunikationsfunktionen von internationaler Bedeutung sind;
- der Chemiestandort, insbesondere der Agro-Chemie Park, die Stickstoffwerke Piesteritz GmbH (SKW) und die Kapazitäten zur Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen, die einen überregionalen Wirtschaftsfaktor darstellen;
- die überregionalen Versorgungskapazitäten im Gesundheits- und Sozialbereich, insbesondere das Krankenhaus der Paul-Gerhardt-Stiftung (Lehrkrankenhaus),
- die Konzentration von Forschungs- und Bildungseinrichtungen mit überregionalen Ausstrahlungen und Einzugsbereichen: „Campus Wittenberg“, Evangelisches Seminar, Leucorea, Betriebswirtschaftliche Hochschule, Hochschulpädagogisches Institut;
- die Funktion als Verknüpfungspunkt im überregionalen Verkehrssystem (ICE-Haltepunkt, Ansätze für ein Drehkreuz Bahn-Straße-Wasser).

Zudem ist die Zentralität der Lutherstadt Wittenberg im umgebenden ländlichen Raum zu betrachten. Während im Westen das Oberzentrum Dessau-Roßlau in Reichweite liegt, versorgt Wittenberg im Norden, Osten und Süden einen ausgedehnten Raum, der neben dem östlichen Anhalt auch das südwestliche Brandenburg und das nördliche Sachsen einschließt.

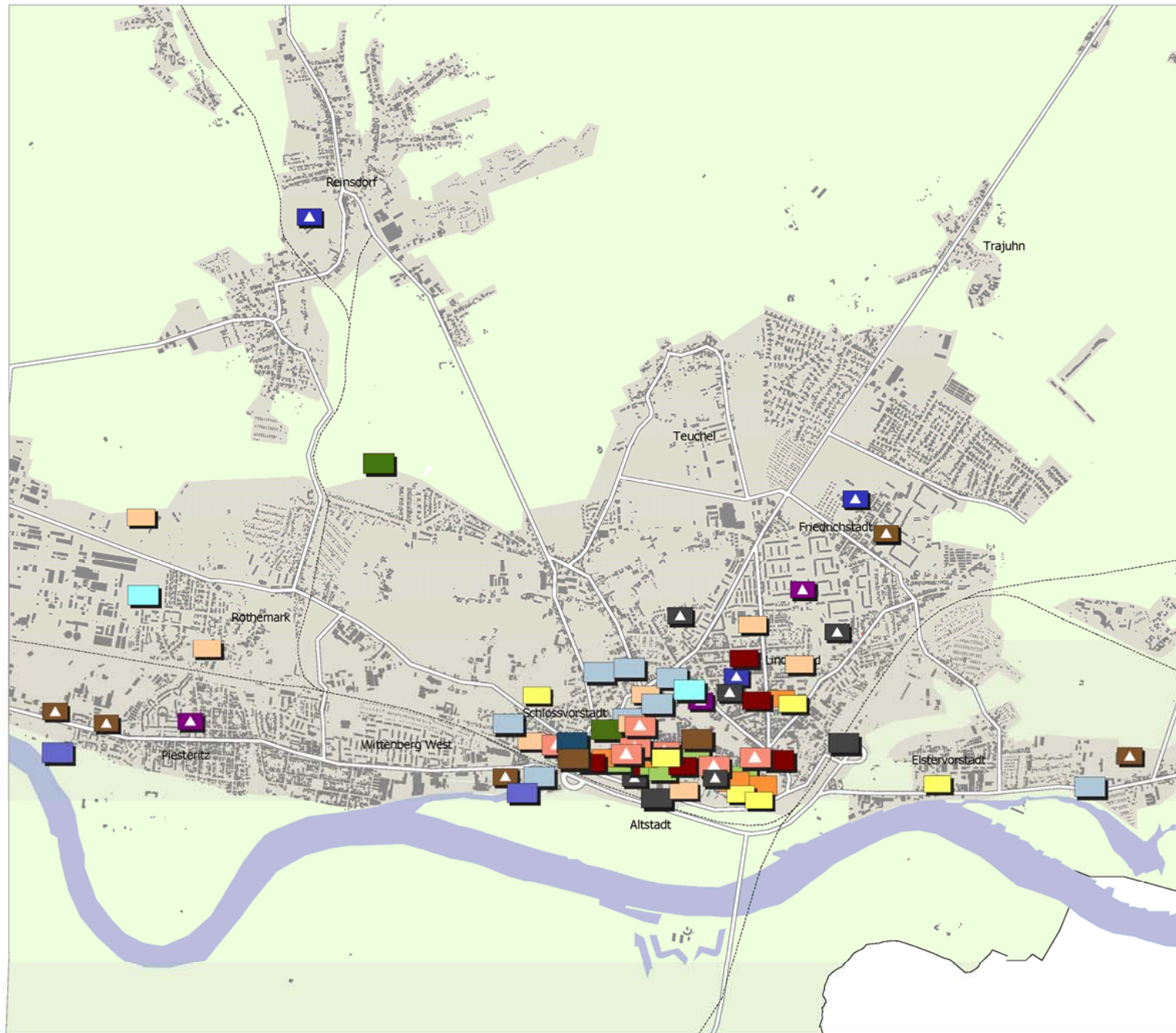
Für die Lutherstadt Wittenberg ist vor allem bedeutsam, dass ihre Ausstattung als zentraler Versorgungskern im östlichen Anhalt nachhaltig gewährleistet bleibt. Bestehende Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen nicht zurückgefahren bzw. herunter gestuft, sondern weiter entwickelt werden. Die funktionale Stärkung, städtebauliche Aufwertung und nachhaltige Entwicklung des Stadtkerns darf nicht behindert, sondern muss befördert werden. Die landesplanerischen Festlegungen sollen dazu beitragen, dass die Stadt ihr kulturhistorisches Erbe und ihre Funktion als internationales Kommunikationszentrum der Reformation angemessen wahrnehmen kann.

In der folgenden Tabelle sind Einrichtungen in Wittenberg aufgeführt, die ober- und mittelzentrale Funktionen wahrnehmen (Grundschulen ausgenommen). Insgesamt gesehen weist Wittenberg eine zentralörtliche Ausstattung auf, die nach quantitativen und qualitativen Parametern für die Sicherung der Daseinsvorsorge im östlichen Anhalt sowie in den angrenzenden Regionen von Brandenburg und Sachsen von fundamentaler Bedeutung ist.¹²

Einrichtungen von mittel- bzw. oberzentraler Bedeutung in Wittenberg

Verwaltung	Ratsarchiv der städtischen Sammlung
Stadtverwaltung Wittenberg	Stadtbücherei
Landkreis Wittenberg	Kreisvolkshochschule
Kirchliches Verwaltungsamt	Kreismusikschule
Sozialer Dienst der Justiz	Malschule der Cranach-Stiftung Wittenberg
Amtsgericht Wittenberg	Gesundheit
Agentur für Arbeit	Ev. Krankenhaus Paul Gerhardt Stift
Finanzamt Wittenberg	Klinik Bosse Wittenberg
Polizeirevier Wittenberg	Deutsches Rotes Kreuz
Wasserschutz-Polizeistation	Kultur
Wasser- und Schifffahrtsamt	Stiftung Luthergedenkstätten
Bildung und Wissenschaft	Cranach Stiftung Wittenberg, Cranach-Höfe
Institut für Hochschulforschung an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg	Museum für Stadtgeschichte, Natur und Völkerkunde
Leucorea	Stiftung Christliche Kunst
Evangelisches Predigerseminar	Brett`l Keller Theater
Wissenschaftszentrum Sachsen-Anhalt	Central-Theater
Wittenbergzentrum für globale Ethik	Phönix Theaterwelt Wittenberg e.V
Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt e.V.	Clack Theater
Zentrum für evangelische Predigtkultur	Bühne Wittenberg
Wittenberg Colleg	Haus der Geschichte
Lucas-Cranach-Gymnasium	Alaris-Schmetterlingspark
Luther-Melanchthon-Gymnasium	Tierpark Wittenberg
Sekundarschule Rosa-Luxemburg	Sparkasse, Banken
Sekundarschule Friedrichstadt	Stadtsparkasse Wittenberg
Sekundarschule Reinsdorf	Hypo Vereinsbank
Pestalozzi-Lernbehindertenschule	Deutsche Bank
Schule für Geistigbehinderte Sonnenschein	Deutsche Postbank
BBS-Berufsschulzentrum Wittenberg	Commerzbank / Dresdner Bank
BBZ-Berufsbildungszentrum Elbe GmbH	Volksbank Wittenberg eG
IHK Bildungszentrum Halle-Dessau	Sport
Bildungswerk der Wirtschaft Sachsen-Anhalt	Stadthalle
Berufsfachschule für Physiotherapie und Altenpflege	Arthur-Lambert-Stadion
	Boxhalle SV Einheit
BBW-Bildungszentrum für Beruf und Wirtschaft e.V.	SH Berufschulzentrum
	Sportsstätte Volkspark + Schwimmhalle
Gemeinnütziges Institut für Berufsbildung Dr. Engel GmbH	Mehrzweckhalle Juristenstr. (ehem. Polizei)
	Verkehr
Kombrecht-Engel-Schule	Bahnhof Wittenberg
Bibliotheken der Stiftung Luthergedenkstätten und des Evangelischen Predigerseminars	Elter Elbhafen
	Industrieafen Piesteritz

¹² Vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Zentrale Orte Konzept, a.a.O., S. 10.



Zentrenkonzept Wittenberg

Mittel- und Oberzentrale Funktionen

Verwaltung

- zentrale Verwaltungseinrichtungen
Finanz-, Arbeitsamt, Stadtverwaltung, Polizei)

- Gericht

- IHK

- zentrale kirchliche Einrichtungen

Wissenschaft und Bildung

- Gymnasium

- ▲ Sekundarschule

- ▲ Sonstige Schulen

- ▲ Berufsbildende Schule

- Archiv, Bibliothek

- Institut / Krankenhaus

Kultur

- Theater, Kino

- Museum, Stiftung

- Tierpark

Sonstige

- ▲ Bank, Sparkasse

- Sporteinrichtungen

- Bahnhof

- Hafen

Bestandsaussagen

- Wohn-, und Nebengebäude

- Bebauungsgebiete

- Stadtgrenze

- Gewässer

- Hauptverkehrsstraße

- Bahnlinie

relevanter Planausschnitt



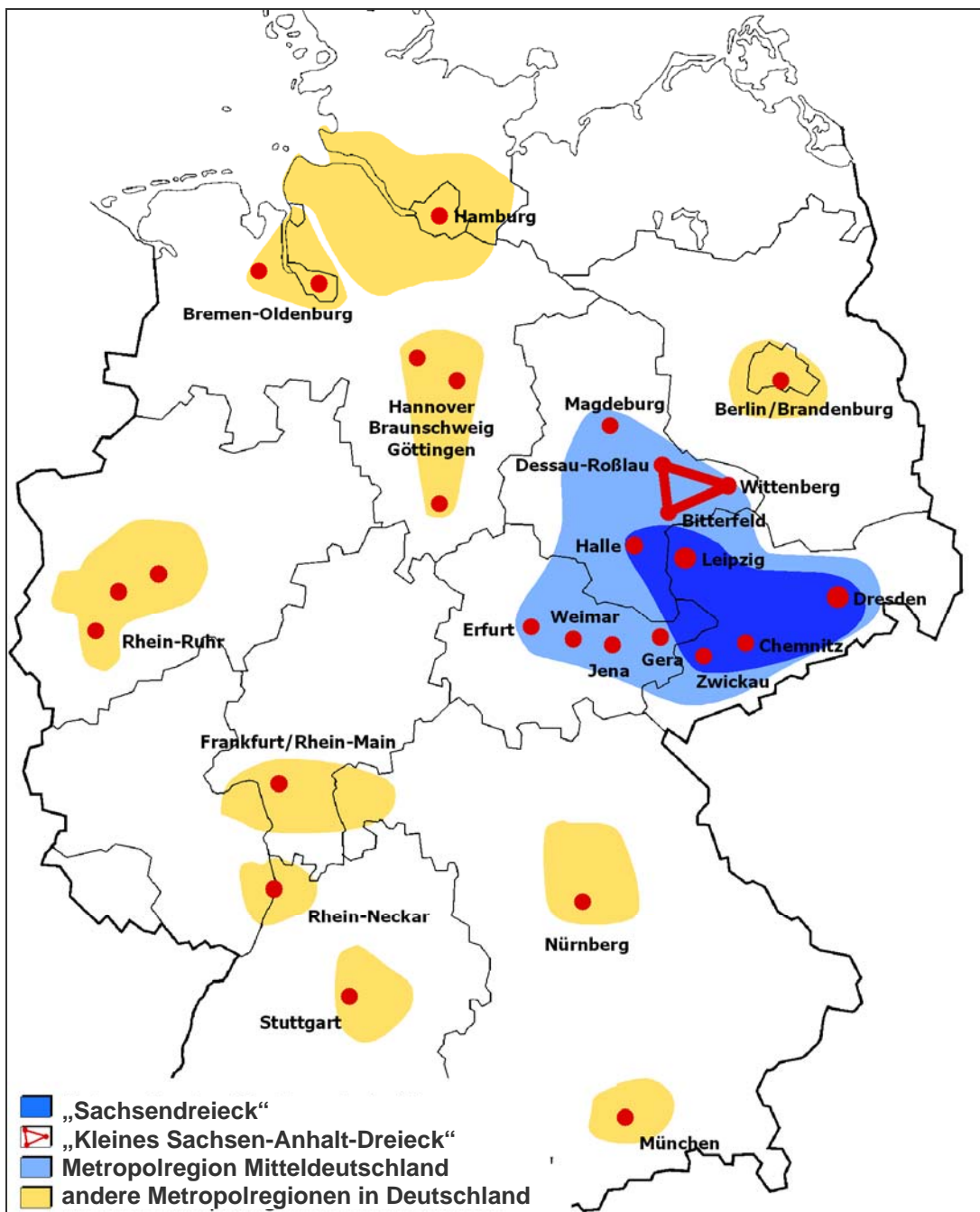
Wallraf & Partner

1.2 Wittenberg im Standortwettbewerb

Metropolregion Mitteldeutschland

Wittenberg liegt zwischen starken Kraftzentren. Im Norden befindet sich die Metropolregion um Berlin. Im Süden breitet sich die Metropolregion Mitteldeutschland aus. Seit der Jenaer Erklärung vom 30.11.2007 ist auch Wittenberg (ebenso wie Magdeburg, Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Roßlau) als Akteur in diesen erweiterten Metropolraum integriert. Jedoch befindet sich Wittenberg in Bezug auf die Kraftpole der Mitteldeutschen Metropolregion funktional wie räumlich in einer Randlage.

Metropolregionen in Deutschland



Die Wahrnehmbarkeit und Durchsetzungsfähigkeit im mitteldeutschen Raum kann gesteigert werden, wenn es gelingt, die Kooperation mit den regionalen Partnern Dessau-Roßlau und Bitterfeld-Wolfen zu vertiefen und auf eine belastbare Grundlage zu stellen. Das „Kleine Sachsen-Anhalt-Dreieck“ sollte seine Kapazitäten und Potenziale bündeln, um mit seinen Initiativen und abgestimmtem Handeln einen stärkeren Einfluss auf die mitteldeutschen Entwicklungen ausüben zu können. Voraussetzung hierfür ist, dass sich alle drei Partner sowie zukünftig auch die Stadt Köthen, die im Zuge der Zusammenarbeit in diese Städtekooperation aufgenommen wurde, zu dem Vorhaben bekennen und ihre Kraft auf das gemeinsame Handeln in den erfolgversprechenden Kooperationsfeldern konzentrieren.

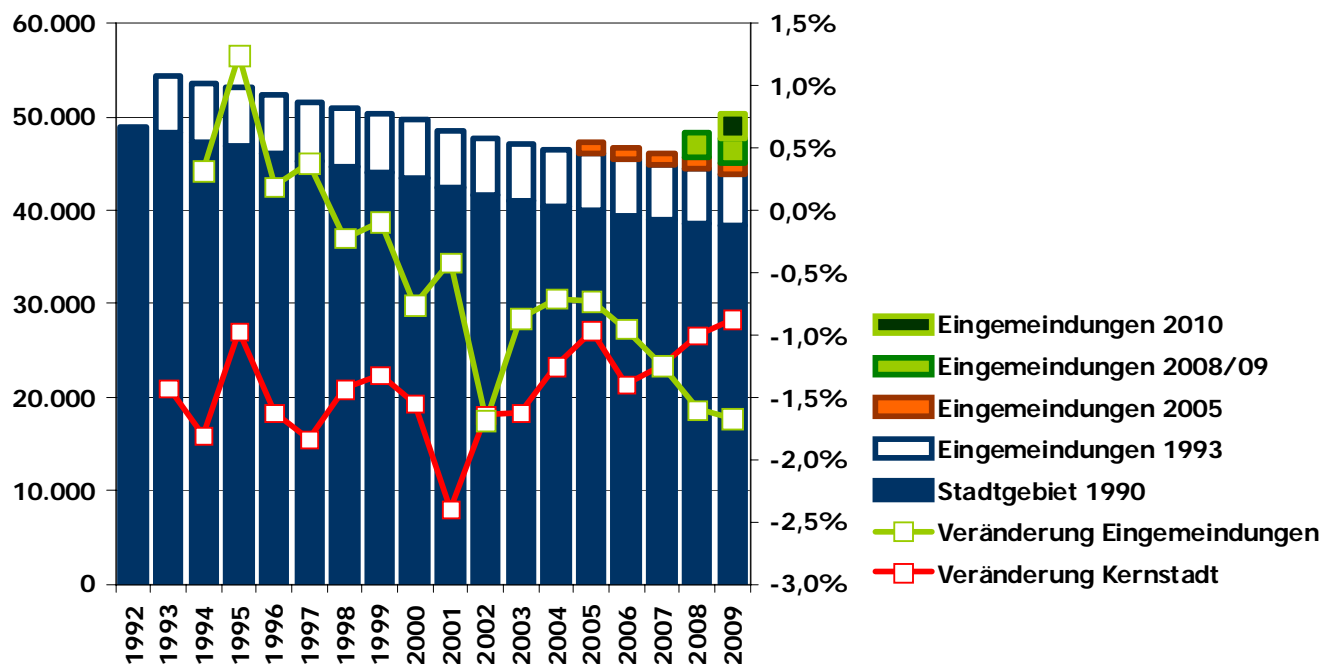
Bevölkerungszentralität

Zum 31.12.2009 zählte Wittenberg 47.615 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.¹³ Mit der Eingemeindung der Ortschaften Straach, Boßdorf und Kropstädt zum 01.01.2010 kamen nochmals 2.708 Einwohner hinzu.

Die Einwohnerentwicklung seit Beginn der 1990er Jahre ist rückläufig. Im Jahresdurchschnitt verlor die Stadt 1,5 Prozent ihrer Einwohner, allerdings mit sinkender Tendenz. Die Einwohnerverluste resultieren annähernd gleichmäßig aus dem Sterbeüberhang und dem Wanderungsdefizit.

Im vergangenen Jahrzehnt war von der Schrumpfung vor allem die Kernstadt betroffen, weil die randstädtischen und später eingemeindeten Ortsteile zunächst von sozialräumlicher Segregation und Suburbanisierung profitierten. Inzwischen haben sich die Verlustraten von Kernstadt und Ortsteilen weitgehend angeglichen. Das Defizit im Wanderungssaldo verringert sich und tendiert gegen Null. In der Stadt-Umland-Wanderung haben sich stetige Gewinne eingestellt. Das Geburtendefizit hat sich jedoch strukturell verfestigt, da trotz steigender Geburtenraten die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter stark gesunken ist und zudem starke Jahrgänge das Ende des Lebenszyklus erreichen.

Einwohnerentwicklung in Wittenberg vom 31.12.1992 bis zum 01.01.2010¹⁴



¹³ Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

¹⁴ Lutherstadt Wittenberg, FB Innerer Service / Statistik – Wahlen.

Eine Prognose im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts für das Stadtgebiet in den Grenzen vom 01.01.2010 sieht im Zieljahr 2020 etwa 41.916 Einwohner nach dem Trendszenario und 45.414 nach dem Konsolidierungsszenario (unterstellt wachsende Wanderungsgewinne durch den demografischen Wandel auf dem Arbeitsmarkt und die Re-Urbanisierung sowie entsprechende Geburtensteigerungen).¹⁵ Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes kommt im Jahr 2020 auf ca. 42.719 Einwohner, was leicht über dem Trendszenario des STEK liegt.¹⁶ Je nach Szenario schwankt der Einwohnerverlust von Jahresbeginn 2010 bis Ende 2020 zwischen 17 und 11 Prozent.

Prognoseszenarios im Zielhorizont 2020

Prognoseszenarios	2010	2015	2020
Aktualisierte Prognose STEK -Trendszenario	49.396	44.934	41.916
Aktualisierte Prognose STEK – Konsolidierungsszenario	50.075	46.911	44.691
5. Reg. Bevölkerungsprognose LSA	49.229	46.073	42.719

Die reale Einwohnerentwicklung, bereinigt von den Effekten der mehrfachen Eingemeindungen in jüngster Zeit, folgte bislang eher dem Konsolidierungsszenario. Dass diese Entwicklung dauerhaft sein wird, ist nicht sicher. Die längerfristigen Perspektiven werden vor allem davon abhängen, ob das Beschäftigungsangebot in Wittenberg dauerhaft stabilisiert werden kann. Nur unter dieser Voraussetzung wird der demographische Wandel auf dem Arbeitsmarkt auch eine stärkere Zuwanderung bewirken und die Einwohnerverluste aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung reduzieren.

Unter den Mittelzentren sowie Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen¹⁷ in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wie auch in den benachbarten Regionen von Brandenburg und Sachsen gehört Wittenberg neben Bitterfeld-Wolfen heute wie auch im prognostizierten Zeitraum bis 2020 zu den größeren Städten mit ausgedehnten Einzugsbereichen im Umland. Das benachbarte Oberzentrum Dessau-Roßlau hat in etwa doppelt so viele Einwohner. Demgegenüber ist Köthen um ein Drittel kleiner, Zerbst und Jessen erreichen jeweils nur knapp die Hälfte der Wittenberger Einwohnerzahl, im Falle von Gräfenhainichen ist es nur ein Viertel.

Einwohnerstand und Vorausberechnung in benachbarten zentralen Orten*¹⁸

Planungsregion / LSA	2008	2020	Nachbarregionen	2008	2020
Halle (OZ)	233.700	218.300	Leipzig (OZ)	510.000	520.100
Dessau-Roßlau (OZ)	89.900	76.000	Delitzsch (MZ)	27.200	25.700
Bitterfeld-Wolfen (MZ)	45.500	39.100	Torgau (MZ)	18.100	16.800
Köthen (MZ)	28.800	24.600	Bad Düben	8.700	8.300
Zerbst (MZ)	23.800	20.400	Luckenwalde (MZS)	20.700	19.000
Jessen (GZ)	16.100	13.000	Jüterbog	12.900	11.500
Gräfenhainichen (GZ)	13.800	11.700	Herzberg	10.300	9.100

* Gerundet auf 100

Im Vergleich zu den näheren Oberzentren weist Wittenberg allerdings die deutlich geringere Einwohnerzahl und demzufolge auch zentralörtliche Tragfähigkeit sowie akkumulierte Wirtschaftskapazität, Beschäftigungszentralität, Kaufkraft und Einzelhandelszentralität auf.

¹⁵ Quelle: Wallraf & Partner, eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Stadtverwaltung Wittenberg, Innerer Service / Statistik-Wahlen.

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose. Lutherstadt Wittenberg – Landkreis Wittenberg. Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Aktualisierung: September 2010.

¹⁷ Nach dem rechtsverbindlichen Landesentwicklungsplan 1999.

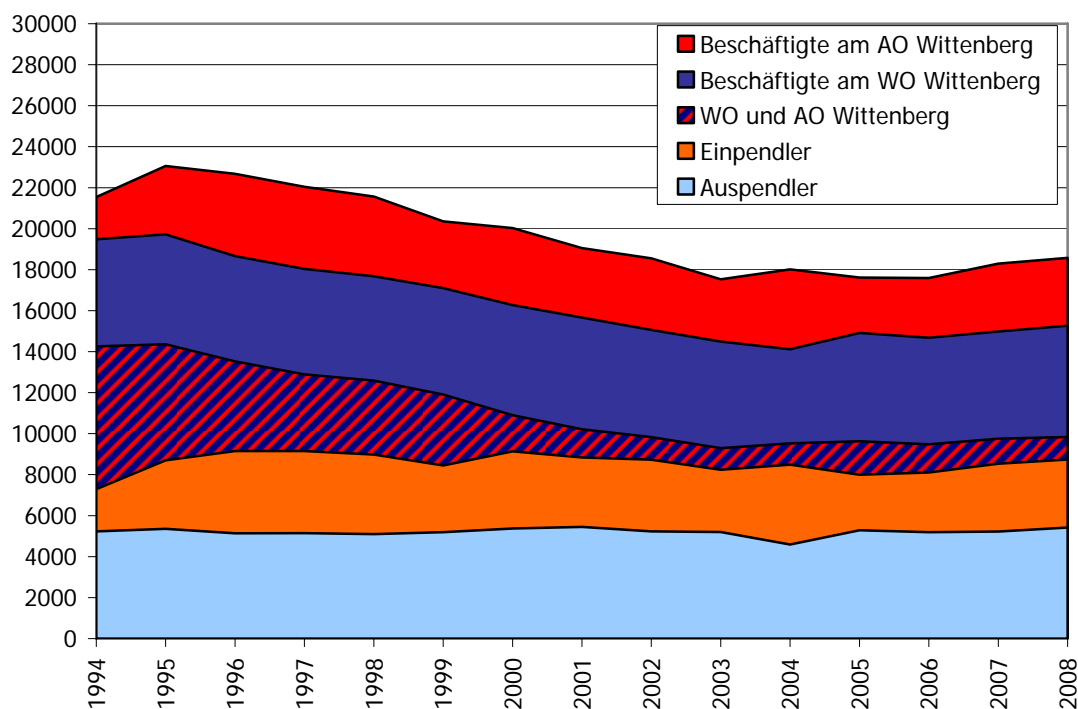
¹⁸ Quelle: Statistisches Landesamt LSA. 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose. Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen; Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030, Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbewertung, Fachbeiträge Raumbewertung Mai 2008.

Arbeitsplatzzentralität

In Wittenberg hat sich im Verlauf der vergangenen 2 Jahrzehnte eine gemischte Wirtschaftsstruktur herausgebildet, die neben der besonderen industriellen Kompetenz Chemie und dem Spezialfahrzeugbau vor allem durch die Funktion als urbanes Leistungszentrum im ländlichen Raum bestimmt wird.

Die Unternehmenslandschaft wird, mit Ausnahme des industriellen Kerns im Agro Chemi Park Piesteritz, durch mittelständische Betriebe geprägt. Kein Unternehmen zählt mehr als 1.000 Beschäftigte. Abgesehen von der öffentlichen Verwaltung (Stadt und Kreis) gibt es 4 Betriebe bzw. Einrichtungen mit mehr als 500 Beschäftigten. Größter Arbeitgeber ist das Evangelische Krankenhaus Paul Gerhardt Stift, gefolgt von den SKW Stickstoffwerken Piesteritz GmbH, dem Sitel Call Center und der Feldbinder Spezialfahrzeuge Reinsdorf GmbH. Sieben Betriebe bzw. Einrichtungen beschäftigen zwischen 200 und 500 Personen, darunter 2 Sozialdienstleister, 2 Chemiebetriebe, 1 Lebensmittelhersteller sowie die Sparkasse und die ARGE SGBII.¹⁹ Es gibt 12 Arbeitsstätten mit 100 bis 200 Beschäftigten, 14 Arbeitsstätten mit 50 bis 100 Beschäftigten und 7 Arbeitsstätten mit 20 bis 50 Beschäftigten. Bei den übrigen 3.238 Gewerbebetrieben am Standort Wittenberg handelt es sich um Klein- und Kleinstunternehmen, die selten mehr als 5 Beschäftigte aufweisen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und am Arbeitsort Wittenberg, Einpendler und Auspendler (zum 30.06. d. J.)²⁰



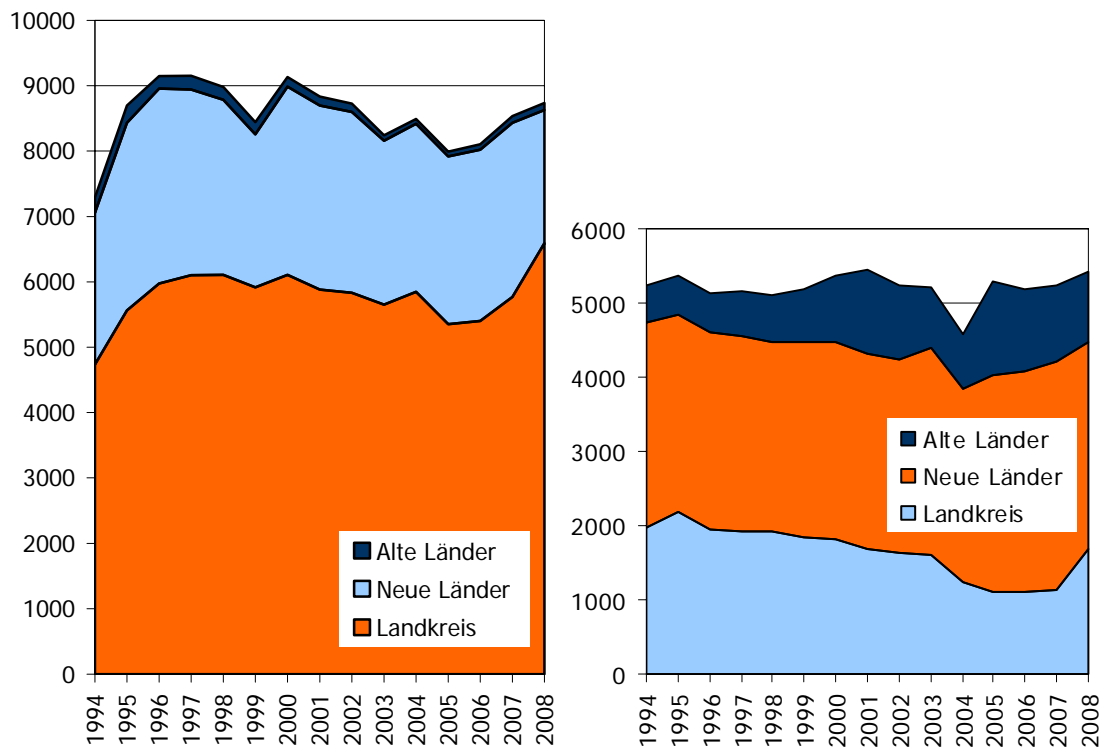
	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008
AO Wittenberg	21.547	22.672	21.566	20.029	18.556	18.015	17.589	18.580
WO Wittenberg	19.485	18.661	17.681	16.271	15.063	14.116	14.676	15.263
WO gleich AO	14.255	13.524	12.584	10.897	9.830	9.524	9.483	9.842
Einpendler	7.292	9.148	8.982	9.132	8.726	8.491	8.106	8.738
Auspendler	5.230	5.137	5.097	5.374	5.233	4.592	5.193	5.421

¹⁹ Vgl. Lutherstadt Wittenberg. 3. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts, 2008, S. 15/16.

²⁰ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Innerer Service / Statistik – Wahlen, Statistische Bereiche (Ifd.).

Am Arbeitsort Wittenberg gab es zum 30.06.2008 etwa 18.580 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse.²¹ Dies entspricht einer Ausstattung von 402 Arbeitsplätzen auf 1.000 Einwohner. Das Arbeitsplatzangebot vor Ort hat sich im laufenden Jahrzehnt wieder stabilisiert und ist zwischen 2006 und 2008 sogar gestiegen. Damit hat Wittenberg seine Position als regionales Beschäftigungszentrum gefestigt. 47 Prozent der Arbeitsplätze vor Ort werden von Einpendlern belegt, während nur 35 Prozent der Beschäftigten zur Arbeit auspendeln. Im Jahr 2008 betrug der Einpendlerüberschuss 3.317 Personen bzw. 61 Prozent.

Herkunft der Einpendler und Destination der Auspendler nach/von Wittenberg²²



Von den Einpendlern kamen 75 Prozent aus dem Landkreis Wittenberg und 23 Prozent aus den Neuen Ländern außerhalb des Landkreises, wovon wiederum ein großer Teil aus den benachbarten Orten in Brandenburg und Sachsen stammen dürfte. Dies unterstreicht die regionale Zentralität von Wittenberg als Arbeitsort.

Unter den Auspendlern orientierten sich 51 Prozent auf Arbeitsstätten außerhalb des Landkreises in den neuen Ländern. Immerhin 18 Prozent pendeln zur Arbeit in die Alten Länder (bei den Einpendlern betrug der Anteil der Alten Länder gerade einmal 1 Prozent). Knapp ein Drittel der Auspendler hat einen Arbeitsplatz innerhalb des Landkreises. Betrachtet man das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern von bzw. nach dem Landkreis, steigt der Einpendlerüberschuss sogar auf 390 Prozent.

Die Profilierung als regionales Dienstleistungszentrum, die Dynamik der industriellen Kerne im Agro-Chemie Park und im Fahrzeugbau, die Ausprägung einer vielfältigen Forschungs- und Bildungslandschaft sowie der wachsende Tourismus bieten eine robuste Grundlage für die nachhaltige Stärkung der Arbeitsplatzzentralität am Standort Wittenberg.

²¹ Errechnet nach Angaben des Statistischen Landesamts für Wittenberg.

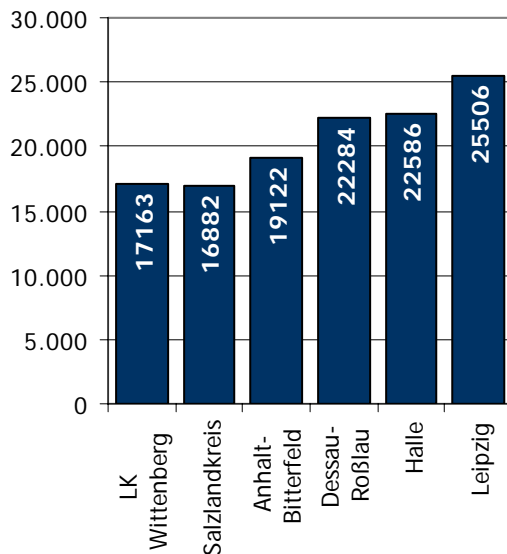
²² Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Innerer Service / Statistik – Wahlen, Statistische Berichte (Ifd.).

Wirtschaftsleistung

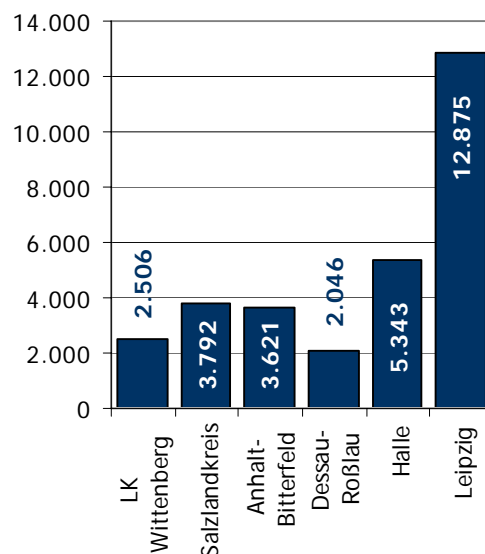
Die amtliche Statistik weist das Bruttoinlandsprodukt nur auf der Ebene der Landkreise bzw. kreisfreien Städte aus. Daher liegen für die Lutherstadt Wittenberg selbst keine Daten vor. Im ländlich strukturierten Landkreis Wittenberg fällt das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf naturgemäß erheblich niedriger aus als in den urbanen Siedlungszentren. Es liegt in etwa auf dem Niveau des Salzlandkreises, etwas niedriger als im benachbarten Landkreis Anhalt-Bitterfeld und deutlich zu den Vergleichswerten von Halle, Leipzig sowie Dessau-Roßlau.

Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (2006)²³

BIP pro Kopf (in €)



BIP zu jeweiligen Preisen (in Mio. €)



Durch die unterschiedlichen Einwohnerzahlen ergeben sich jedoch erhebliche Diskrepanzen hinsichtlich des jeweiligen akkumulierten Bruttoinlandsprodukts, was sich natürlich auf zentralörtliche Tragfähigkeit, Kaufkraft und Einzelhandelszentralität auswirkt. Eine grobe Abschätzung des in der Lutherstadt Wittenberg selbst erzeugten Bruttoinlandsprodukts auf der Grundlage der Beschäftigtenrelationen zwischen Stadt und übrigem Landkreis (55,7%) ergibt für die Lutherstadt im Jahr 2006 ein BIP von etwa 1.400 Mio. Euro. Damit erreicht die Stadt zwei Drittel der Wirtschaftsleistung von Dessau-Roßlau sowie ein Viertel der Wirtschaftsleistung von Halle. Das BIP von Leipzig ist 10 Mal so groß. In etwa dieselbe Dimension wie Wittenberg erreicht Bitterfeld-Wolfen, wobei hier (ebenso wie im Falle von Dessau-Roßlau) die Zentralität einer Doppelstadt zu bewerten ist.

Kaufkraft und Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf

Die Kaufkraft je Einwohner lag für die Lutherstadt Wittenberg im Jahr 2008 bei 15.321 Euro. Dieser Wert lag über der Kaufkraftkennziffer von Bitterfeld-Wolfen und unter dem Kaufkraftniveau von Dessau-Roßlau. Großstädte wie Leipzig und vor allem Potsdam und Berlin weisen eine deutlich höhere Kaufkraft pro Kopf auf. Allerdings hat Wittenberg den Abstand seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich verringert.

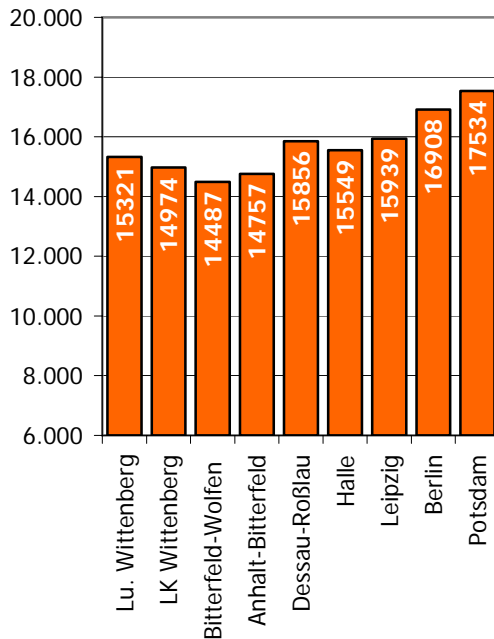
Insgesamt gesehen liegt das Kaufkraftniveau in Stadt, Landkreis und in der Region²⁴ noch um etwa 20% unter dem Bundesdurchschnitt. Im Jahr 1996 belief sich der Abstand noch auf 33 Prozent, im Jahr 2000 auf 25 Prozent.

²³ Quelle: Regionalstatistik 2008 / IHK Halle-Dessau, Standortpolitik / November 2008// IHK Leipzig.

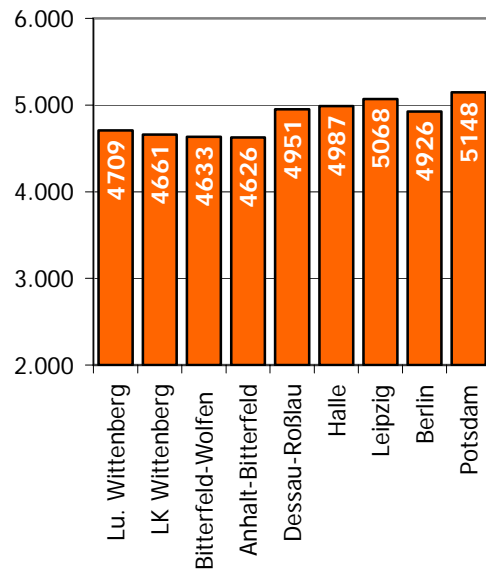
²⁴ Region: Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008 (in €)²⁵

Kaufkraft



Einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ergibt sich, nachdem die übrigen Lebenshaltungskosten (Wohnen, Energie, Mobilität, Daseinsvorsorge, Freizeit/Reisen, Kultur ect.) von der Kaufkraft abgezogen werden. Bundesweit ist der Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft an dem gesamten Kaufkraftaufkommen in den vergangenen 2 Jahrzehnten stetig gesunken, vor allem wegen steigender Ausgaben für Wohnen, Mobilität, Energie (ausführlich in Kap. 2).

Im Grunde widerspiegeln die Unterschiede in der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft die allgemeine Kaufkraftsituation. Allerdings tendieren Städte mit hohem Einkommens- und Kaufkraftniveau auch zu höheren Lebenshaltungskosten (Wohnen, Mobilität), sodass die Differenzen in der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft geringer ausfallen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf ist in der Lutherstadt Wittenberg bzw. im Landkreis Wittenberg etwas höher als in den benachbarten Mittelstädten bzw. Landkreisen. Die Oberzentren heben sich davon ab, wobei Potsdam bundesweit bereits im oberen Bereich liegt.²⁶

Einzelhandelszentralität

Nach dem Handelsatlas 2009 weist die Lutherstadt Wittenberg in der Einzelhandelszentralität einen Koeffizienten von 113 auf (Zum Vergleich: Bitterfeld-Wolfen - 104; Köthen - 129; Dessau-Roßlau - 127, Halle - 111).²⁷

Im Jahr 2008 lag die akkumulierte Kaufkraft in der Lutherstadt Wittenberg bei 690 Mio. Euro und im Landkreis Wittenberg bei 2,129 Mrd. Euro. Die Lutherstadt übertraf damit Bitterfeld-Wolfen in der akkumulierten Kaufkraft um 5 Prozent, erreichte jedoch nur die Hälfte des Vergleichswerts von Dessau-Roßlau. Die akkumulierte Kaufkraft von Großstädten wie Halle, Leipzig oder Potsdam macht jeweils ein Mehrfaches der Wittenberger Kaufkraft aus.

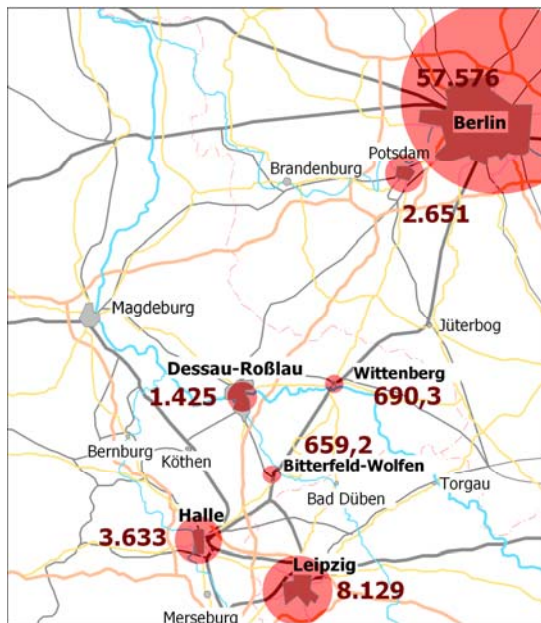
²⁵ Quelle: Regionalstatistik 2008 / IHK Halle-Dessau, Standortpolitik / November 2008// eigene Recherchen

²⁶ Im GMA-Projektgutachten für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in der Lutherstadt Wittenberg (Dezember 2008) wird eine einzelhandelsrelevante Nachfrage von 5.264 Euro angegeben. Dieser Wert liegt deutlich über dem GfK-Vergleichswert und wurde offensichtlich nicht nach denselben Kriterien ermittelt.

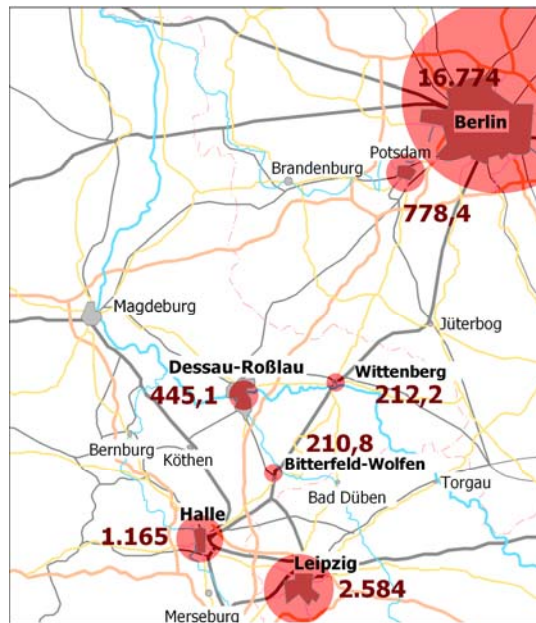
²⁷ Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau. Handelsatlas 2009 für den IHK-Bezirk Halle-Dessau.

Kaufkraft in ausgewählten Städten (akkumuliert, in Mio. €, 2008)²⁸

Kaufkraft



Einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Auch hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft weist die Lutherstadt Wittenberg eine Tragfähigkeit auf, die über Bitterfeld-Wolfen, aber unter Dessau-Roßlau sowie den anderen näher gelegenen Großstädten bleibt.

Die räumliche Lage von Wittenberg verdeutlicht, dass sich im Westen und Süden mehrere relativ nahe oberzentrale Standorte mit erheblichen Kaufkraftpotenzialen und Einzelhandelskapazitäten befinden, welche die jeweilige innerstädtische und regionale Nachfrage absorbieren. Im Norden beginnen die Einzugsbereiche von Potsdam und Berlin erst in einiger Entfernung. Im Osten bzw. Südosten sind die nächsten Oberzentren oder selbst größere Mittelzentren noch weiter entfernt (Cottbus, Chemnitz).

Zentrenrelevante Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung

In den vergangenen anderthalb Jahrzehnten haben sich die überörtlichen Verkehrsanbindungen der Lutherstadt Wittenberg insgesamt gesehen erheblich verbessert. Diese Aussage kann jedoch auch für alle anderen zentralen Orte in Mitteldeutschland getroffen werden, mit denen Wittenberg im Standortwettbewerb steht.

Im Einzelnen ergibt sich ein differenziertes Bild.

Mit den geplanten Ortsumfahrungen der B 187 um Griebow und Coswig wird sich die Anbindung an die BAB 9 verbessern, aber im Vergleich mit der Konkurrenz nicht wirklich wettbewerbsfähig werden. Andererseits haben der Ausbau der BAB 14 und der Neubau der BAB 38 dazu geführt, dass um Leipzig und Halle richtiggehende Autobahnringe entstanden sind, was die Qualität der straßenseitigen Anbindung dieser beiden benachbarten Oberzentren im Vergleich zu Dessau-Roßlau noch einmal erhöht hat. Zudem brachte die BAB 14 den Nebeneffekt, dass die Kaufkraft der Siedlungsräume westlich von Dessau-Roßlau nun stärker von Magdeburg und Halle absorbiert wird, da beide Orte nun schneller erreichbar sind.

²⁸ ISNM Regionalranking, IHK Berlin, IHK Halle-Dessau, BBE-Kaufkraftstatistik. Die Angaben für Dessau-Roßlau wurden auf der Basis von Dessauer Daten auf die Einwohnerzahl der Gesamtstadt hochgerechnet.

Mit seinen Fernbahnverbindungen (ICE-Haltepunkt) ist Wittenberg im Personenverkehr sehr wettbewerbsstark und erheblich besser an das Bahnnetz angeschlossen, als etwa Dessau-Roßlau. Allerdings sind damit auch die Fahrzeiten zu den Einkaufsparadiesen in Leipzig und vor allem in Berlin so drastisch geschrumpft, dass die lokale Kaufkraft noch leichter von den Metropolen aufgesaugt werden kann. Die ICE-Fahrtzeit zum Berliner Hauptbahnhof entspricht inzwischen in etwa jenem Zeitaufwand, den ein Randberliner per S-Bahn zum Stadtzentrum benötigt.

Die ebenfalls sehr effektiven Anbindungen an den Flughafen Leipzig-Halle und nach Fertigstellung noch mehr an den Flughafen Berlin-Brandenburg International bieten für Privat- und Geschäftsreisende zweifellos große Vorzüge. Solange jedoch die massenwirksamen kommerziellen Magneten in Wittenberg fehlen und die kulturellen Magneten der Reformationsstadt ihre Potenziale noch nicht voll entfaltet haben, werden diese Anbindungsvorzüge im Standortwettbewerb nur begrenzt wirksam werden. Zumal Halle und Leipzig im Süden sowie Berlin und Potsdam im Norden noch günstiger liegen.

Durch die Elbe hat Wittenberg einen Anschluss an das mitteleuropäische Wasserstraßennetz, jedoch wird die Leistungsfähigkeit dieser Wasserverkehrsader wegen des Verzichts auf den Ausbau begrenzt bleiben. Für Leipzig und Halle stellt sich die Situation zumindest nicht besser dar. Magdeburg und Berlin verfügen mit ihren Wasserstraßenkreuzen allerdings über deutliche Vorteile.

Lutherstadt Wittenberg: Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren

Die Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse)²⁹ ist nötig, um den Handlungsbedarf für eine nachhaltige Profilierung von Wittenberg als zentralem Ort im östlichen Anhalt mit Ausstrahlung ins südliche Brandenburg und nördliche Sachsen bestimmen zu können.

Grundmuster der SWOT-Analyse ist eine Vier-Felder-Matrix. Zunächst werden Stärken und Schwächen ermittelt. Danach werden unausgeschöpfte Potenziale identifiziert, die weitere Entwicklungschancen in sich bergen. Dem stehen Gefahren gegenüber, die anwachsen, wenn Schwächen nicht überwunden werden oder neue Aktivitäten zu Konflikten führen. Der Handlungsansatz besteht darin, die Stärken durch Aktivierung vorhandener Potenziale (Chancen) weiter auszubauen, die Schwächen zu eliminieren und gefährlichen Entwicklungen (Bedrohungen) mit Konterstrategien entgegenzutreten.

Ziel ist, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und die Verluste aus Schwächen und Gefahren zu minimieren. Um dies zu erreichen, ist zu untersuchen,

- welche Stärken zu welchen Chancen passen,
- wie vorhandene Stärken zur Realisierung der Chancen genutzt werden können,
- welche Gefahren mit den eigenen Stärken abgewandt werden können,
- wie vorhandene Schwächen in Chancen und Stärken umgewandelt werden können,
- in welchen Fällen welche Verteidigungsstrategien anzuwenden sind.

Im Grundsatz sind die Chancen dort am größten, wo mehrere Stärken gebündelt sind. Die Gefahren sind dort am höchsten, wo innere Schwächen und äußere Bedrohungen aufeinandertreffen. Aus diesem Ansatz sind die Handlungsstrategien für die Profilierung von Wittenberg im mitteldeutschen Standortwettbewerb abzuleiten.

²⁹ SWOT steht für **S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Gefahren)

Wittenberg: Stärken, Schwächen, Chancen, Gefahren

Stärken	Schwächen
Zentrale Lage im mitteldeutschen Raum Stabile gemischte Wirtschaftsstruktur Besondere industrielle Kompetenz Chemie Regionale Konzentration von Beschäftigung Wettbewerbsfähige Pro-Kopf Leistungsdaten Urbanes Leistungszentrum in der Region Sehr gute mittel-/oberzentrale Ausstattung Reiches geistiges und bauliches Kulturerbe Intakter, sanierter historischer Stadtkern Kompakte Stadt, wertvolle Wohnsiedlungen Attraktive Lage in der Landschaft Relativ gute überörtliche Verkehrsanbindung	Randlage zu den Zentren der Metropolregion Mangel an Wertschöpfung, eigener F/E ³⁰ Anfälligkeit für Weltmarktschwankungen Zu wenig hochqualifizierte Arbeitsplätze Im Vergleich zu Großstädten zu wenig Masse Randlage in Sachsen-Anhalt Keine Universität, kein volles Wissenscluster Reformationserbe noch nicht massen-attraktiv Schwacher Einzelhandel im Stadtkern Erhebliche Einwohnerverluste seit 1990 Landschaftliche Vorzüge zu wenig erschlossen Defizite BAB-Anbindung / Wasserstraßen
Chancen	Gefahren
Internat. Profilierung als Reformationsstadt Universität/Bildungszentrum/Wissenscluster Ind. Innovation bringt mehr Wertschöpfung Überregionales Leistungszentrum Stadtkern erhält starken EH-Magneten Profilierung als originelle Kulturstadt Landschaftspotenziale touristisch nutzen Anschluss an mitteldeutsche Metropolregion	Lutherdekade wirkt nicht nachhaltig Diverse Bildungslandschaft ohne Strahlkraft Ind. Kerne erodieren, Wertschöpfung sinkt Nahe Oberzentren absorbieren den Bedarf EH-Magnet lässt Handel in Altstadt veröden Kultur verliert Qualität, wird provinziell Landschaftstourismus geht an WB vorbei Isolierte Lage zwischen den Metropolregionen

Strategien für die Profilierung als zentraler Ort im östlichen Anhalt

Die obige SWOT-Analyse gibt wichtige Hinweise für die Suche nach Strategien für eine nachhaltige Profilierung der Lutherstadt Wittenberg als zentralen Ort im östlichen Anhalt.

Wichtige Voraussetzungen hierfür sind vorhanden. Die Ausstattung mit zentralörtlichen Funktionen ist in Quantität und Qualität überdurchschnittlich. Die bestehenden Kapazitäten als urbanes Leistungszentrum, starker Wirtschaftsstandort mit industriellem Kern, attraktive Stadt mit historischem Kern und beispielhaftem Siedlungsbau sowie Bildungsstandort mit vielfältigen Angeboten sind entwicklungsfähig. Diese **Stärken** sind konsequent weiter auszubauen.

Die Perspektiven für Wittenberg als zentraler Ort im östlichen Anhalt werden in erster Linie davon abhängen, ob und wie es gelingt, die vorhandenen **Chancen** zu nutzen, in dem die vorhandenen Potenziale aktiviert werden:

³⁰ eigener F/E – eigener Forschung und Entwicklung

Wittenberg: Stadt und Zentrum der Reformation

Die weltgeschichtliche und weltkulturelle Bedeutung der Reformation bietet den perspektivreichsten Anknüpfungspunkt für die zentralörtliche Profilierung der Lutherstadt Wittenberg. Die Lutherdekade muss genutzt werden, um Wittenberg als Ort lebendigen Weltkulturerbes, Destination des internationalen Kulturtourismus und Bildungsstandort von Rang zu etablieren. Vorrangiges Ziel aus Sicht des Zentrenkonzepts ist es, der Altstadt durch intensivere Nutzung erheblich mehr Vitalität zu verleihen. Durch das Zusammenwirken massenattraktiver kultureller und kommerzieller Angebote soll ein starkes multifunktionales Stadtzentrum mit überregionaler Ausstrahlung entstehen.

Hochkultur wie Populärkultur sollten mit großer inhaltlicher wie formaler Konsequenz am Erbe der Reformation ansetzen. Die Eventdichte sollte erhöht und mit dem Tourismusmanagement verknüpft werden. Wittenberg sollte sich zur „Kulturhauptstadt der Reformation“ entwickeln.

Bildungsstandort Wittenberg

Das Erbe der Reformation und der Leucorea bilden den Ausgangspunkt für den Aufbau eines möglichst vollständigen Wissensclusters von universitärem Rang. Angesichts der großen globalen Herausforderungen bilden die Themen der Reformation, das Verhältnis von Humanismus und Religion, Handeln und Ethik einen überaus zeitgemäßen ideellen Ausgangspunkt für eine universitäre Neugründung. Der gegenwärtige Bestand an weiterführenden Bildungseinrichtungen hat bereits eine günstige Infrastruktur für den Wissensstandort geschaffen. Das aktuelle Programm der Leucorea weist Wittenberg schon heute als Ort internationaler wissenschaftlicher Kommunikation aus. Langfristiges Ziel sollte eine vollwertige Universität sein.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen bedeutet dies wahrscheinlich eine private Lehr- und Forschungseinrichtung, deren Curricula und Prüfungsordnungen staatlich anerkannt sind. Die Finanzierung könnte über eine internationale Stiftung organisiert werden, die möglicherweise kirchlich getragen wird. Analog zu Eichstätt wäre eine „Evangelische Universität Wittenberg“ denkbar.

Regionales Leistungszentrum im ländlichen Raum

Die wirtschaftlichen, sozialen, demographischen und raumordnerischen Entwicklungen seit 1990 haben zu einer Aufwertung von Wittenberg als regionaler Standort der Daseinsvorsorge geführt. Angesichts der Infrastrukturausdünnung in den umgebenden ländlichen Räumen konzentrieren sich medizinische Betreuung, Gesundheitsfürsorge, soziale Dienste, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verwaltungen immer mehr auf die Lutherstadt. Sieben der 12 größten Wittenberger Arbeitgeber sind private und öffentliche Dienstleistungsunternehmen, die zentrale Funktionen in der Region wahrnehmen.

Ziel ist, Wittenberg als Träger regionaler Funktionen noch stärker zu profilieren. Die weitere Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Lutherstadt Wittenberg wird auch die kommerzielle Nachfrage aus der Region anwachsen lassen und damit die Einzelhandelszentralität von Wittenberg stärken.

Interkommunale Kooperation

Wittenberg liegt am Rande der mitteldeutschen Metropolregion und in Reichweite der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Beide Metropolregionen absorbieren Kaufkraft und wirtschaftliche Potenziale aus Wittenberg, ohne dass die Stadt einen spürbaren Einfluss auf die Gestaltung dieser Ballungsräume ausüben kann. Dieses Problem teilt Wittenberg mit den Nachbarstädten Dessau-Roßlau und Bitterfeld-Wolfen, des Weiteren auch mit mittleren und kleineren Städten der Region wie Köthen, Zerbst, Jessen.

Angesichts dieser Herausforderung besteht die einzige Chance für eine bessere Wahrnehmbarkeit und Gestaltungsfähigkeit (zumindest in Bezug auf die Mitteldeutsche Metropolregion) in einer engeren Kooperation der Städte im nördlichen/östlichen Anhalt. Die Idee des „Kleinen Sachsen-Anhalt-Dreiecks“ sollte wiederbelebt werden, ggf. in sprachlich noch prägnanterer Form, wobei der Begriff „Anhalt“ eine zentrale Rolle spielen sollte.³¹ Wittenberg sollte die potenziellen Partnerstädte ermuntern, ihre Energien nicht in einem kleinlichen gegenseitigen Verhinderungswettbewerb, der letztlich alle Beteiligten schwächt, zu vergeuden, sondern auf Kooperationsvorhaben im gemeinsamen Interesse zu lenken.

Sinnvoll ist, mit einem Projekt zu beginnen, wo die Interessenschnittmengen und Erfolgsaussichten am größten sind. Hierfür bietet sich die Entwicklung eines Regionalmarketings an. Wittenberg beherbergt das Welterbe der Reformation. Dessau hat das Welterbe Bauhaus. Dazwischen liegt das Welterbe Wörlitzer Gartenreich. In Zerbst wurde eine der bedeutendsten Russischen Herrscherinnen geboren. In Köthen wirkte der größte deutsche Komponist des Barock. Noch kaum wahrgenommen sind die Schlösser der Elberenaissance von Torgau bis Leitzkau. In der Vernetzung kann ein mitteleuropäisch wahrnehmbarer Kulturraum **„Reformation und Moderne“** mit einem dichten Eventangebot und einem robusten kulturell orientierten Mehrtagestourismus entstehen.

³¹ Beispielsweise: Anhalter Städtebund, Kulturreich Anhalt.

2. Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie

2.1 Analyse der Zentrenstruktur

Analyseaufgabe

Die Untersuchung zur Zentrenstruktur befasst sich mit dem Netz zentraler Funktionen kommerzieller und nichtkommerzieller Art aus städtebaulicher Sicht. In diesem Kapitel werden die einzelnen Zentren nach funktionalen und räumlichen Kriterien in das gesamtstädtische Gefüge eingeordnet. Die detaillierte Sicht auf die einzelnen Zentren bleibt den folgenden Kapiteln überlassen. In diesem Abschnitt geht es um die gesamtstädtische Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie. Entsprechend der Zielstellung des Zentrenkonzepts kommt dem Einzelhandel in der Betrachtung eine hervorgehobene Bedeutung zu.

Unterschieden wird nach Art der Funktion sowie nach der Bedeutung für die (ober-) mittelzentrale, gesamtstädtische und kleinräumige Versorgung. Speziell im Einzelhandel ist es für die Lebensqualität in der Stadt wichtig, dass ein möglichst dichtes und räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz geschaffen wird bzw. erhalten bleibt.

Ein weiteres Unterscheidungskriterium ergibt sich daraus,

- ob es sich um ein Zentrum handelt, das kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen integriert und damit auf gesamtstädtischer oder teilräumlicher Ebene komplexe Urbanität erzeugt, oder
- ob die Funktionsballung ausschließlich kommerzieller bzw. nichtkommerzieller Art ist. (Letzteres reicht von Bundes- und Landesbehörden bis hin zum Gemeindehaus oder der Kirche in peripheren Ortslagen, die keine Einzelhandelseinrichtung oder sonstige zentrale Funktion mehr aufweisen und daher als einzige Identifikationsorte verbleiben).

Ebenfalls wird danach unterschieden, ob sich die Zentren in städtebaulich integrierten oder in isolierten Lagen befinden. Aus dieser Unterscheidung lassen sich Rückschlüsse ziehen, ob bzw. inwieweit die jeweiligen Zentren zur gesamtstädtischen Zentralität und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Zentrenkategorien in Wittenberg

Abgrenzung des zentralen Orts

Der zentrale Ort der Lutherstadt Wittenberg (nach dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen Anhalt: Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen) begrenzt sich auf den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichen der Kernstadt.

Hauptzentrum

Das Hauptzentrum der Lutherstadt Wittenberg wird durch den historischen Stadtkern (Altstadt) gebildet. Die Abgrenzung der Altstadt wird durch den Verlauf der vormaligen Festungswälle bestimmt. Ein äußerer Ring verläuft von Westen aus im Uhrzeigersinn entlang der Berliner Straße, der Lutherstraße, der Weserstraße und der Halleschen Straße. Der Bauungszusammenhang der Altstadt wird von einem inneren Ring umschlossen, der vom Schlossplatz aus über die Pfaffengasse, die Mauerstraße, die Fleischerstraße, die Wilhelm-Weber-Straße und die Wallstraße führt. Dem Bebauungszusammenhang ist auch der nördlich angrenzende Fortsatz zwischen Juristenstraße, Berliner Straße, Lutherstraße und Bürgermeisterstraße dem Hauptzentrum zuzuordnen.

In der Altstadt konzentrieren sich gesamtstädtische bzw. zentralörtliche Funktionen. Im historischen Stadtkern befinden sich die Luthergedenkstätten (UNESCO-Welterbe), die Stadtverwaltung, weitere Kultur- und Bildungseinrichtungen, ein Großteil des lokalen Gastgewerbes sowie eine vorwiegend kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die allerdings nur 20 Prozent

der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ausmacht. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung ist es, den historischen Stadtkern im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Sanierung durch die Ansiedlung prominenter kultureller und kommerzieller Nutzungen zu einem starken multifunktionalen Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung aufzuladen.

Innerstädtische Haupteinkaufslage

Die innerstädtische Haupteinkaufslage befindet sich im Bebauungszusammenhang der Altstadt. Die 1a-Lage erstreckt sich zwischen dem Markt und der Collegienstraße (bis zur Straße Am Stadtgraben). Die 1b-Lage umfasst die Schlossstraße und die östliche Collegienstraße sowie die Coswiger Straße und Judenstraße. Kleinere Einkaufsbereiche befinden sich in der Juristenstraße, der Bürgermeisterstraße, der Neustraße, der Elbstraße und der Mittelstraße.¹

Stadtteilzentren

Stadtteilzentren sind Konzentrationen von teilräumlichen Funktionen der Versorgung und des Gemeinwesens. Sie bilden städtebauliche Identifikationspunkte für einen städtischen Teilraum. Sie versorgen einen größeren Einzugsbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt durch Güter des gehobenen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs sowie vielfältigen Dienstleistungen. Integrierte Standorte sind gekennzeichnet von einer Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie von Gemeinweseneinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage. In Wittenberg werden derzeit zwei integrierte Standorte identifiziert:

- Das Kaufland-Center an der Lerchenbergstraße verfügt über ein SB-Warenhaus als Magnetbetrieb und weist darüber hinaus eine Vielzahl ergänzender kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen auf. Es versorgt den Stadtteil Friedrichstadt (Großsiedlung Trajuhnischer Bach-Lerchenberg) und zielt zudem auf automobilen Nachfrage aus anderen Stadtteilen im Norden und Osten.
- Der Elbe-Park an der Dessauer Straße ist als Einzelhandelsstandort eher ein Fachmarktzentrum für den gesamtstädtischen Bedarf, versorgt über Discounter und Fachgeschäfte aber auch den täglichen bzw. mittelfristigen Bedarf an zentrenrelevanten Sortimenten. Zudem zielt das Angebot auf den Pendler- und Transitverkehr entlang der B 187. Letztere Funktion entfällt im Falle einer Realisierung der Nordumfahrung.

Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren sind auf die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet. Aus Sicht des Einzelhandels ist für ein Nahversorgungszentrum die Ausstattung mit mindestens einem Lebensmittel-Magneten und mehreren ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorauszusetzen. Nach diesen Kriterien gibt es derzeit in Wittenberg 8 Nahversorgungszentren.

Idealtypisch befinden sich Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierter Lage und übernehmen zugleich teilräumliche Integrationsfunktionen für ein Wohnquartier (Standort für Gemeinweseneinrichtungen). Hierzu zählen nach heutigem Stand die Nahversorgungszentren Paul-Gerhardt-Straße, Schillerstraße, Straße der Befreiung, Dobschützstraße, An der Christuskirche, Wittenberger Straße (Pratau) und Platz des Friedens (Abtsdorf). Das Nahversorgungszentrum Puschkinstraße befindet sich in teilintegrierter Randlage.

Kleinteiliger Versorgungsbereich Dessauer Straße

Hierbei handelt es sich um eine Ballung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich integrierter Lage (inklusive Nahversorgungszentrum An der Christuskirche). Neben der Versorgungsfunktion im Stadtteil Piesteritz bindet diese Einzelhandelsstruktur einen Bruchteil der Nachfrage im Transit- und Pendlerverkehr auf der B 187. Letztere Funktion entfällt im Falle einer Realisierung der Nordumfahrung.

¹ Vgl. GMA-Projektgutachten für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in der Lutherstadt Wittenberg, Dezember 2008, S. 20/21.

Aufgelockerter kleinteiliger Versorgungsbereich Reinsdorf/Dobien

Hierbei handelt es sich um eine weiträumig zerstreute Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage (inklusive Nahversorgungsstandort Belziger Straße). Neben der Versorgungsfunktion im Stadtteil Reinsdorf/Dobien bindet diese Einzelhandelsstruktur einen Bruchteil der Nachfrage im Transit- und Pendlerverkehr auf der L 124.

Aufgelockerter kleinteiliger Versorgungsbereich Sternstraße (Lindenfeld)

Hierbei handelt es sich um eine weiträumig zerstreute Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage, welche untergeordnet die Versorgungssituation für den Stadtteil Lindenfeld bildet (inklusive Nahversorgungszentren Schillerstraße und Paul-Gerhardt-Straße).

Teilintegrierte Standorte

Es handelt sich um Agglomerationen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich teilintegrierter Lage. Nach ihrer Funktionalität kann man sie in Einkaufszentren (mit umfassendem Sortiment) und Fachmarktzentren (mit spezialisiertem Sortiment) unterteilen.

- Der Standort an der Berliner Chaussee ist als Fachmarktzentrum mit einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten einzuordnen (Discounter). Neben dem Fachmarktangebot zielt der Standort vor allem auf automobiler Nachfrage aus dem Stadtgebiet und speziell auf den Pendler- und Transitverkehr entlang der B 2 ab.
- Der Carat-Park weist neben großflächigen Fachmärkten auch ein SB-Warenhaus als Kundenmagnetbetrieb auf. Das Angebot zielt auf automobiler Nachfrage aus den nördlichen Siedlungsgebieten der Stadt sowie auf den Pendler- und Transitverkehr entlang der B 2.

Die teilintegrierten Standorte in Gewerbebereichen üben keine städtischen Funktionen über den Bereich von Handel und Dienstleistungen hinaus aus. Sie haben keine Bedeutung für Gemeinwesen, Kultur, Identifikation und Image der Stadt. Sie tragen wirtschaftlich zur Zentrität von Wittenberg bei, bedrohen aber – insbesondere mit ihren zentrenrelevanten Angeboten – die gewachsenen innerstädtischen Zentren und schwächen die Wirtschaftskraft für die Entwicklung des Hauptzentrums.

Einzelstandorte

Die Einzelstandorte dienen der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Zumeist handelt es sich um Lebensmittel-Discounter, zum Teil in städtebaulich integrierter, zum Teil in nicht- oder teilintegrierter Lage. Diese Einzelstandorte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und zeichnen sich durch eine hohe Flexibilität der Ansiedlung bzw. Standortveränderung aus. Insgesamt wurden in Wittenberg die 8 Solitärstandorte gezählt, die im Folgenden beschrieben werden:

In den peripheren Siedlungskernen und Ortslagen sind diese Einzelstandorte oftmals die einzigen Versorger. In diesen Fällen sind sie für das Nahversorgungsnetz durchaus bedeutsam, obwohl sie angebotsseitig nicht die Kriterien für einen Nahversorgungsbereich erfüllen. Dies gilt derzeit für die Handelseinrichtungen in der Dresdener Straße (Elstervorstadt) und der Wittenberger Straße (Seegrehna), mit Abstrichen auch für die Discounter in der Draußgartenstraße und der Belziger Straße (Reinsdorf/Dobien).

Einige der Einzelstandorte, die an überörtlichen Straßen für die automobiler Nachfrage eingerichtet wurden, könnten aus heutiger Sicht als städtebaulich unverträglich angesehen werden, das sie die Tragfähigkeit nahegelegener Versorgungszentren untergraben, die in Wohngebiete integriert sind. Hierzu zählen die beiden Standorte an der B 187 / Dessauer Straße unmittelbar westlich der Bahnlinie sowie die Standorte an der Triftstraße und der Berliner Chaussee.

Während der Erarbeitung des Zentrenkonzepts wurden Bauanträge nach § 34 BauGB für drei weitere Discounterstandorte gestellt. Es handelt sich um die Vorhaben Berliner Chaussee 13 (wird z.Z. geprüft); Dessauer Straße 19/20 (genehmigt: 21.10.2010) und Berliner Straße 60 (wird z.Z. geprüft). Diese Vorhaben waren zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht realisiert.

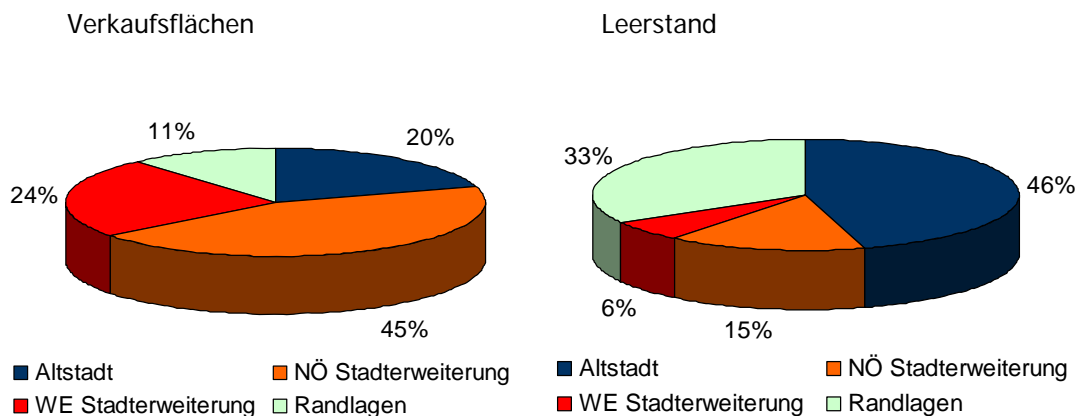
Einzelhandelsbestand²

Im Jahr 2008 wurde in der Lutherstadt Wittenberg eine Verkaufsfläche von 113.276 m² ermittelt. Davon waren 100.840 m² Verkaufsfläche aktiv, der Ladenleerstand summierte sich auf eine Verkaufsfläche von 12.428 m² (11 Prozent). Die reale Verkaufsflächenausstattung lag somit bei 2,1 m² je Einwohner. Dieser Wert ist im zentralörtlichen Vergleich als durchschnittlich einzustufen.³

Von der Gesamtverkaufsfläche entfielen 20 Prozent auf die Altstadt, knapp 45 Prozent auf die nordöstliche Stadterweiterung (Schlossvorstadt, Lindenfeld, Trajuhnscher Bach – Lerchenberg, Teuchel), 24 Prozent auf die westliche Stadterweiterung (Wittenberg-West, Kleinwittenberg, Piesteritz) und 11 Prozent auf Randlagen.

Der Ladenleerstand ist ungleichmäßig verteilt. Mit 46 Prozent entfällt der relativ größte Leerstandsanteil auf die Altstadt, was die strukturelle Schwäche des Hauptzentrums in seinem heutigen Zustand unterstreicht. Etwa 34 Prozent entfallen auf Randlagen, 15 Prozent auf die nordöstliche Stadterweiterung und knapp 6 Prozent auf die westliche Stadterweiterung.

Anteil der Stadtbereiche am Bestand und Leerstand von Verkaufsflächen 2008



Von der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfielen 17 Prozent auf den Elbe-Park (18.960 m²), 12 Prozent auf das Carat-Center (13.058 m²), 8 Prozent auf das Kauflandzentrum Lerchenberg (9.035 m²) und 6 Prozent auf das Fachmarktzentrum an der B 2 (6.750 m²).

Insgesamt gesehen kam der großflächige Einzelhandel (über 800 m² VKF) auf einen Verkaufsflächenanteil von 54 Prozent (60.995 m²).

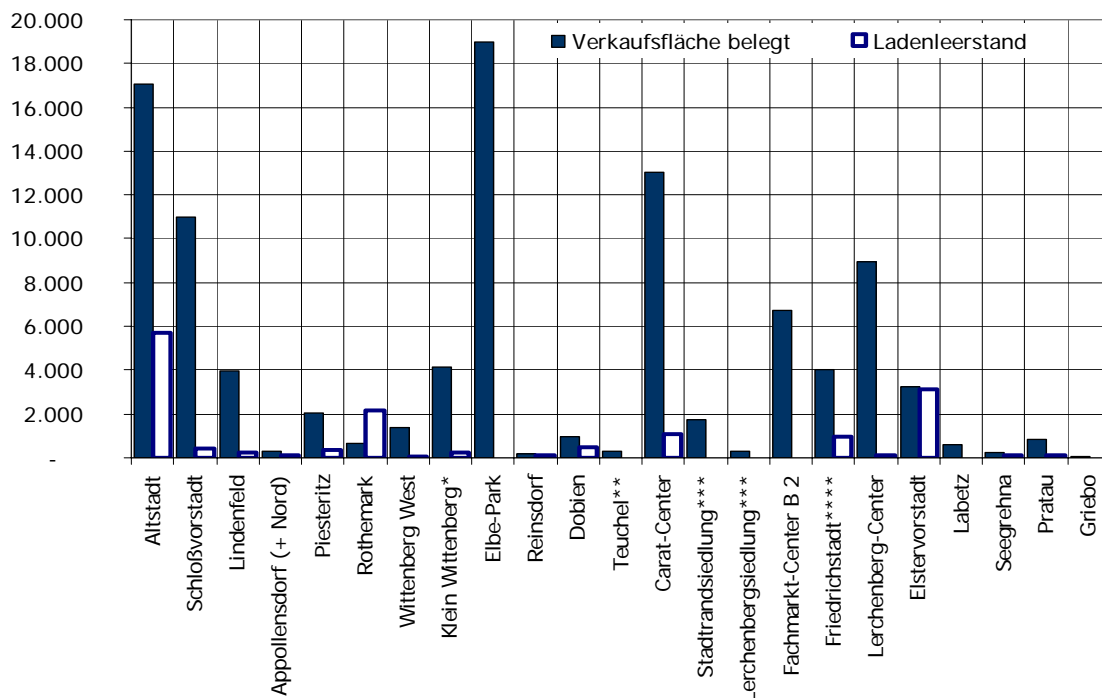
Nach Betriebsformen hatten Discounter einen Anteil von 10 Prozent (11.190 m²). Auf Fachmärkte (über 300 m² VKF) entfiel ein Anteil von 50 Prozent (50.625 m²). Herkömmliche Kaufhäuser kamen nur auf einen Anteil von 2 Prozent. Die restlichen 38 Prozent verteilten sich auf kleine Fachgeschäfte und Lebensmittelläden.

² Alle Angaben zum Einzelhandelsbestand basieren auf einer Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Wittenberg zum Stand 31.12.2008. Im Interesse einer einheitlichen Datengrundlage werden im Weiteren ausschließlich diese Daten verwandt, da zum einen alle Betriebsgrößen dargestellt sind und zudem auch der Ladenleerstand erhoben wurde. Der IHK-Handelsatlas 2009 misst eine aktive Verkaufsfläche von 101.335 m², was einer Abweichung von 0,5 Prozent entspricht. Die GMA-Erhebungen zum EKZ Arsenalplatz im Herbst 2008 ergaben eine Flächendifferenz von 2,9 Prozent die den Erhebungen der Wirtschaftsförderung, sowie einige Differenzen im großflächigen Einzelhandel durch den unterschiedlichen methodischen Umgang mit Einzelbetriebsflächen innerhalb von Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels. Eine detaillierte Leerstandserhebung wurde weder vom IHK-Handelsatlas noch vom GMA-Gutachten erstellt.

³ Vgl. GMA-Projektgutachten für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in der Lutherstadt Wittenberg, Dezember 2008, S. 32 (GMA kommt auf den gleichen Wert).

Verkaufsfläche und Leerstand nach Stadtteilen (2008)⁴

	Verkaufsfläche belegt (m ²)	Ladenleer- stand (m ²)	Gesamt- fläche (m ²)	Anteil WB gesamt (%)	Leerstands- quote (%)
Altstadt	17.073	5.700	22.773	20,1	25,0
Schloßvorstadt	11.013	420	11.433	10,0	3,7
Lindenfeld	3.968	230	4.198	3,7	5,5
Appollensdorf (+ Nord)	320	130	450	0,4	28,9
Piesteritz	2.060	415	2.475	2,2	16,8
Rothemark	645	140	785	0,7	17,8
Wittenberg West	1.410	40	1.450	1,3	2,8
Klein Wittenberg*	4.150	228	4.378	3,9	5,2
<i>Elbe-Park</i>	<i>18.960</i>	<i>0</i>	<i>18.960</i>	<i>16,7</i>	<i>0,0</i>
Reinsdorf	170	110	280	0,2	39,3
Dobien	945	490	1.435	1,3	34,1
Teuchel**	301	0	301	0,3	0,0
<i>Carat-Center</i>	<i>13.058</i>	<i>0</i>	<i>13.058</i>	<i>11,5</i>	<i>0,0</i>
Stadtrandsiedlung***	1.725	0	1.725	1,5	0,0
Lerchenbergsiedlung***	325	30	355	0,3	8,5
<i>Fachmarkt-Center B 2</i>	<i>6.750</i>	<i>0</i>	<i>6.750</i>	<i>6,0</i>	<i>0,0</i>
Friedrichstadt****	4.040	1.085	5.125	4,5	21,2
<i>Lerchenberg-Center</i>	<i>8.935</i>	<i>100</i>	<i>9.035</i>	<i>8,0</i>	<i>1,1</i>
Elstervorstadt	3.265	3.100	6.365	5,6	48,7
Labetz	600	0	600	0,5	0,0
Seegrehna	220	100	320	0,3	31,3
Pratau	835	110	945	0,8	11,6
Griebo	80	0	80	0,1	0,0
Gesamt	100.848	12.428	113.276	100,0	



* Ohne Elbepark; ** Ohne Carat-Center; *** Ohne Fachmarktcenter an der B 2, **** ohne Lerchenberg-Center (Kaufland)

⁴ Quelle: Erhebungen der Stadtentwicklung Wirtschaft, Lutherstadt Wittenberg, Stand 31.12.2008

Netz der innerstädtischen Nahversorgung

Das Netz der Nahversorgung ist ungleichmäßig über das Stadtgebiet gespannt. Eine wohnungsnah Nahversorgung ist vor allem in den nordöstlichen Innenstadtbereichen (Lindenfeld, Trajuhnischer Bach-Lerchenberg), in der Schlossvorstadt sowie in Wittenberg West / Kleinwittenberg gewährleistet.

In der Altstadt gibt es vereinzelt Lebensmittelfachgeschäfte und Angebote für den täglichen Bedarf, aber keinen Vollsortimenter oder Discounter. Piesteritz ist durch den kleinteiligen Versorgungsbereich entlang der Dessauer Straße, ergänzt durch die Discounter in der Draußgartenstraße und An der Christuskirche, recht gut versorgt. Allerdings dünnt sich die Einzelhandelslandschaft in der Dessauer Straße mehr und mehr aus. Die Ladenleerstände wachsen. Der Kernbereich der Elstervorstadt wird durch den Discounter an der Dresdener Straße recht wohnungsnah versorgt, weiter östlich gibt es jedoch keinen Versorger mehr.

Stadtrandsiedlung und Lerchenbergsiedlung werden durch den Discounter an der Berliner Chaussee, das Kaufland-Center sowie einige kleinteilige Angebote versorgt. In Dobien stehen neben dem Discounter mehrere kleinere Läden zur Verfügung. Demgegenüber haben die Einwohner von Reinsdorf und Rothemark keine wohnungsnah Versorgung und müssen sich entweder stadtauswärts (nächster Versorger: Belziger Straße) oder stadteinwärts (nächste Versorger: Puschkinstraße, Draußgartenstraße) orientieren.

Unter den peripheren Stadtteilen sind vor allem Pratau und Abstdorf recht gut und wohnungsnah versorgt. In Straach, Boßdorf, Kropstedt und Seegrehna bieten kleine Läden ein Mimimalsortiment an. Griebo, Apollensdorf, Nudersdorf, Schmilkendorf, Mochau, Labetz, Wiesigk und Wachschorf und die übrigen Ortsteile haben gar keine Nahversorgung (mehr).

Zentrenrelevante Sortimente

Die Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Lutherstadt Wittenberg ergibt folgende Liste von Sortimenten, die in der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Hauptzentrum, in den Stadtteilzentren und in den Nahversorgungszentren angeboten werden.⁵

Wittenberger Sortimentsliste 2010

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
Spielwaren und Bastelbedarf Schnittblumen	Baustoffe, Bauelemente, Baumaterialien, Werkzeuge u.ä.
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen u.ä.
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Textilien	Möbel und Zubehör, Beleuchtungskörper, Teppiche, Bodenbeläge
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Campingartikel
Orthopädieartikel	Sportgroßgeräte, inkl. Fahrräder und Zubehör
Heimtextilien, Hausrat, Geschenkartikel	Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
Antiquitäten, Uhren, Schmuck	Antennen, Satellitenanlagen
Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte	Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), elektrische Gartengeräte, Elektroinstallationsbedarf
Foto- / Videogeräte, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik für privaten Bedarf	Kommunikationstechnik und Datenverarbeitungsanlagen (gewerbliche Nutzer)
Musikalienhandel	Kraftfahrzeuge und Zubehör
Waffen und Jagdbedarf	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

* Nicht abschließend







⁵ Eigene Erhebungen.

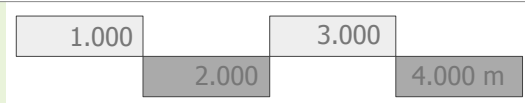
Zentrenkonzept Wittenberg

Bestandsaufnahme Einzelhandel 2008

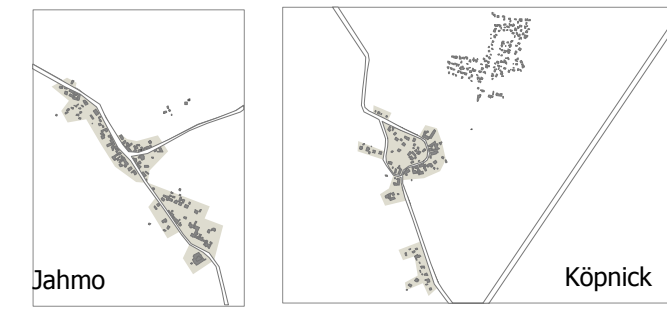
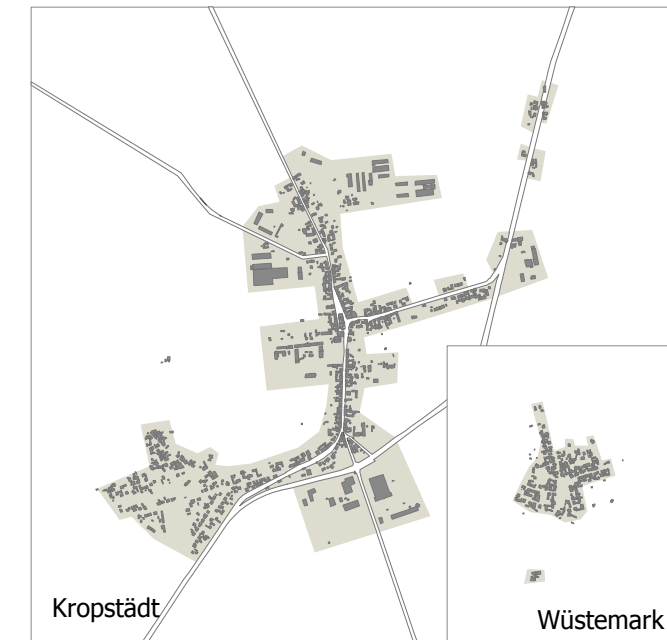
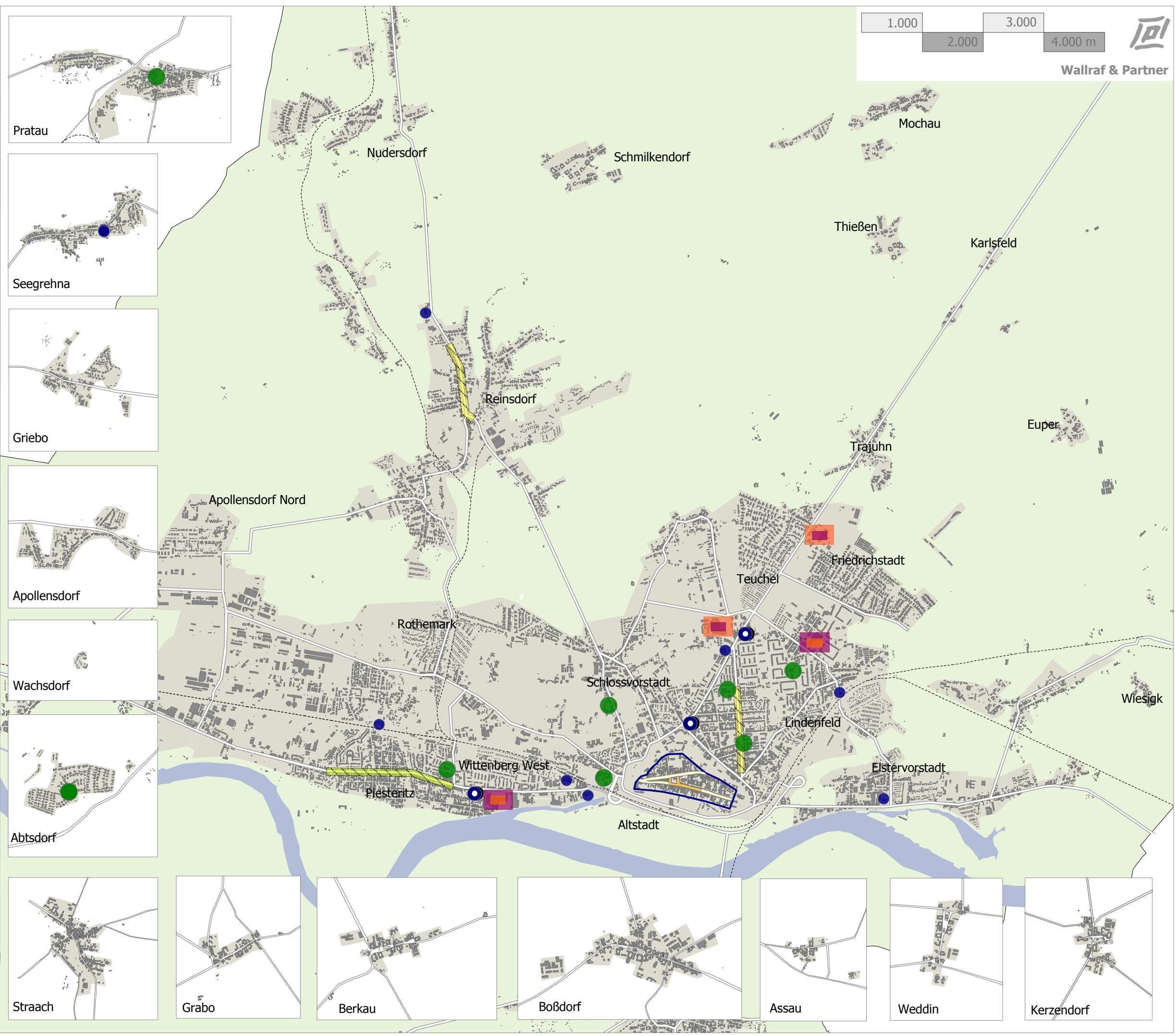
-  Stadtzentrum - Altstadt
-  1a-Lage
-  1b-Lage
-  Integrierte Versorgungszentren
-  Teilintegrierte Versorgungszentren
-  Nahversorgungszentrum
-  Kleinteiliger Versorgungsbereich
-  Aufgelockerter Kleinteiliger Versorgungsbereich
-  Einzelstandort
-  Einzelstandort in Planung

Bestandsaussagen

-  Wohn-, und Nebengebäude
-  Bebauungsgebiete
-  Stadtgrenze
-  Gewässer
-  Hauptverkehrsstraße
-  Bahnlinie



Wallraf & Partner



Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen

Städtebauliche Kerne / Identifikationspunkte

Einzelne Ortsteile weisen städtebauliche Zentren auf, die im Idealfall integrierten Charakter tragen und somit kommerzielle wie nichtkommerzielle Funktionen an einem Ort räumlich konzentrieren (Abtsdorf, Pratau).

In einigen Stadt- und Ortsteilen liegen die städtebaulichen Kerne bzw. Identifikationspunkte sowie Gemeinweseneinrichtungen räumlich getrennt von den Nahversorgern (Reinsdorf).

Schließlich gibt es eine Reihe von Ortslagen, die zwar Ensembles, Landmarken oder Einrichtungen mit Bedeutung für Gemeinwesen, Kultur, Identifikation und Image aufweisen (Anger, Kirche, Gemeindehaus), aber keinen Nahversorger mehr. Hierzu zählen Apollensdorf, Nudersdorf, Schmilkendorf, Griebo, Wachsdorf, Seegrehna Altes Dorf und Mochau.

Zentren von Bildung / Kultur / Verwaltung außerhalb des Stadtkerns

Einige Einrichtungen von gesamtstädtischer bzw. zentralörtlicher Bedeutung liegen nicht im Stadtkern, gehören aber zu den prägenden Elementen der Zentrenstruktur.

Die Kreisverwaltung des Landkreises Wittenberg sowie das Arbeitsamt haben sich in der Innenstadt (im Zusammenhang bebauter Siedlungskern, der neben der Altstadt die Stadtteile Lindenfeld, Schlossvorstadt und Friedrichstadt umfasst) angesiedelt und sind nicht weit von der Altstadt entfernt. Die Innenstadtlage trifft auch auf das Luther-Melanchthon-Gymnasium, die Sekundarschulen Rosa-Luxemburg und Friedrichstadt sowie einige Spezialschulen zu.

Demgegenüber liegen das Berufsschulzentrum und das Finanzamt (beide Elstervorstadt), das Lucas-Cranach-Gymnasium (Piesteritz) und die Sekundarschule Heinrich-Heine (Reinsdorf) in Randlagen außerhalb vom Stadtzentrum. Während die räumliche Verteilung der Schulstandorte dem Prinzip der kurzen Wege und der möglichst ausgeglichenen Versorgung der verschiedenen Stadtbereiche dient, sollten die Standortentscheidungen für die anderen zentralörtlichen Funktionen grundsätzlich auf die Innenstadt gerichtet werden.

Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen

Wittenberg verfügt über eine reichhaltige Ausstattung an Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen.⁶

Bildung

Als Bildungsstandort kann Wittenberg ein Berufsschulzentrum, mehrere weiterführende Einrichtungen der beruflichen Bildung, 2 Gymnasien, 3 Sekundarschulen, 8 Grundschulen, 2 Förderschulen sowie Volkshochschule und Musikschule vorweisen.

Die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg hat keinen Standort/Fachbereich in der Stadt Wittenberg. Vor Ort befinden sich das Hochschulpädagogische Institut, einige Außenstellen, der Lehrstuhl für Wirtschaftsethik sowie die Leucorea als Institution der wissenschaftlichen Kommunikation. Zudem ist in Wittenberg das Evangelische Predigerseminar.

Das Netz der Grundschulen ist noch recht dicht, die größeren Siedlungsbereiche der Stadt sind gut versorgt. Auch in Reinsdorf, Pratau und Abtsdorf gibt es noch ein Grundschulangebot. Die übrigen peripheren Ortsteile sind auf die Angebote in der Kernstadt bzw. in einem der drei genannten Außenstandorte angewiesen.

⁶ Eigene Erhebungen. Eine Aufstellung der einzelnen Einrichtungen findet sich im Anhang.

Kultur

Bei den kulturellen Einrichtungen existiert eine starke Konzentration im Hauptzentrum von Wittenberg. Zu den Welterbestätten der Stiftung „Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt“ zählen das Lutherhaus und das Melanchthonhaus.

Wittenberg verfügt über ein Theater, aber ohne festes Ensemble. Acht kleinere Schauspielplätze ergänzen das Geschehen des Theaterspiels in der Stadt.

Im Stadtgebiet gibt es sechs Bibliotheken, ein Kultur- und Tagungszentrum, das Ratsarchiv der Städtischen Sammlung sowie sieben Museen. Bei den Museen handelt es sich um das Natur- und Völkerkundemuseum „Julius-Riemer“, das Melanchthonhaus, das Cranachhaus sowie die Galerie, das Haus der Geschichte, das Bugenhagenhaus und die Töpferei Schering.

Betreuungseinrichtungen und Begegnungsstätten

In Wittenberg werden gegenwärtig 28 Kindertagesstätten, 11 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen und 9 Altenpflegeeinrichtungen betrieben. Die Kindertagesstätten sind recht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Für die meisten Quartiere ist eine wohnungsnaher Versorgung gewährleistet. Kleine periphere Ortslagen sind unterversorgt.

Bei den Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche sind Angebotskonzentrationen im Hauptzentrum zu verzeichnen. Dagegen fehlen im Wohngebiet in Wittenberg/West, Rothemark und der Schlossvorstadt Einrichtungen dieser Art völlig.

Gesundheitsversorgung

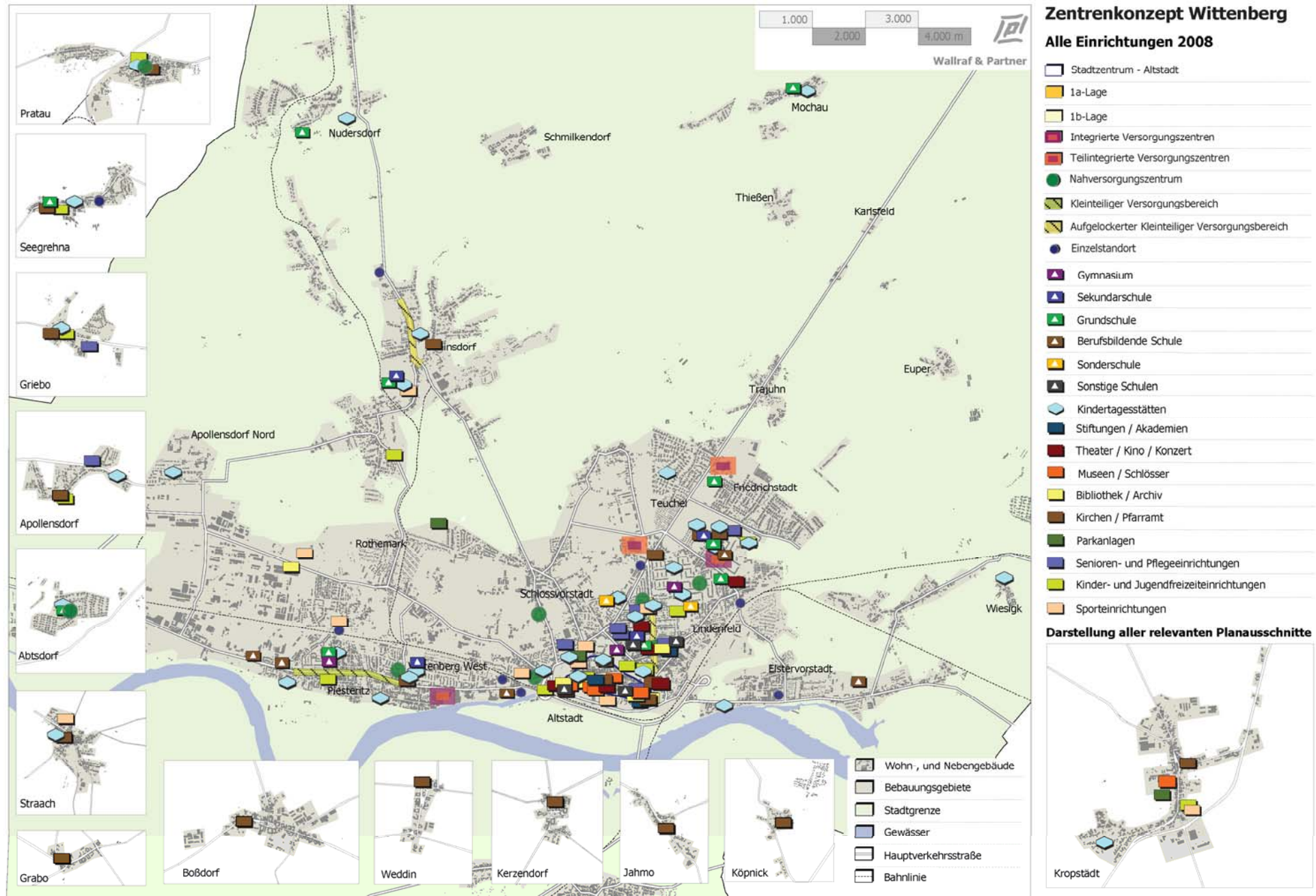
In Wittenberg gibt es 2 Krankenhäuser und Tageskliniken, 130 Allgemein- und Facharztpraxen sowie 13 Apotheken. Die Paul-Gerhardt-Stiftung ist akademisches Lehrkrankenhaus. Weitere größere Einrichtungen sind die Klinik Bosse sowie das Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e.V. Die allgemein- und fachärztliche Betreuung ist in den inner- und randstädtischen urbanen Kernen der Stadt in angemessener Angebotsdichte gewährleistet. Das ehemalige Fachkrankenhaus Apollensdorf steht leer.

Gastgewerbe, Geldinstitute und Freizeiteinrichtungen

Im Gastgewerbe von Wittenberg werden 21 Pensionen sowie 95 Restaurants und Gaststätten gezählt. Eine besonders hohe Konzentration ist im Hauptzentrum von Wittenberg zu verzeichnen.

Das ortsansässige Geld- und Kreditgewerbe weist 12 Filialen auf (ohne Bankautomaten).

Im Sport- und Fitnessbereich stehen den Einwohner der Stadt und ihren Gästen 1 Stadion, 18 Sport- und Turnhallen, 9 Sportplätze, 1 Schwimmhalle, 1 Freibad, 5 Fitnessstudios, 5 Kegel- und Bowlingbahneinrichtungen sowie 8 sonstige Sporteinrichtungen zur Verfügung.



Funktionale Konzentrationen und Korridore

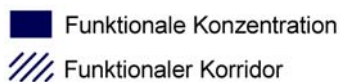
Die insgesamt gesehen größte Konzentration an Einzelhandels-, Kultur-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen weist der Stadtkern auf. Von diesem Kern gehen Funktionskorridore aus, an denen sich kommerzielle und nichtkommerzielle Nutzungen verdichtet angesiedelt haben. Entlang dieser Korridore sind weitere Knotenpunkte mit verdichteten Angeboten entstanden.

Die West-Achse (Dessauer Straße) weist eine recht hohe Nutzungsdichte auf, die sich bis nach Piesteritz hinein zieht. Die Achse östlich des Stadtkerns (Dresdener Straße) ist weit weniger stark ausgeprägt, die prominentesten Funktionen sind das Berufsschulzentrum und das Finanzamt. Die Nordachse (Berliner Chaussee) ist nur dünn mit Funktionen besetzt, allerdings bindet sie zwei Fachmarktzentren an.

In der nordöstlichen Stadterweiterung (Lindenfeld - Trajuhnsher Bach – Lerchenberg) hat sich ein lockeres und unregelmäßiges Straßennetz mit Funktionsverdichtungen herausgebildet (Sternstraße, Schillerstraße, Lerchenbergstraße, Annendorfer Straße).

Stadtstrukturell von besonderem Gewicht ist der Agro-Chemie Park Piesteritz, der im Landesentwicklungsplan als Schwerpunktstandort für großflächige Industrie- und Gewerbeanlagen ausgewiesen ist. Gegenwärtig sind hier 33 Firmen angesiedelt. Die drei größeren Chemiebetriebe haben insgesamt etwa 1.500 Beschäftigte.

Funktionale Konzentrationen und Funktionskorridore in der Kernstadt



2.2 Perspektiven der Zentrenentwicklung

Demografischer Wandel und Veränderung der Stadtstruktur

Die folgende Tabelle zeigt, wie sich der prognostizierte gesamtstädtische Einwohnerschwund auf die einzelnen Stadtteile niederschlägt, wenn sich die heutigen Trends fortsetzen und der Stadtumbau entsprechend dem städtebaulichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts umgesetzt wird.

Umlage der Einwohnertrends auf die Stadtteile bzw. Ortschaften⁷

Stadtteil	Einwohner 2009	Einwohner 2020	Zuwachs / Verlust
Altstadt	2.159	2.300	141
Schlossvorstadt	4.458	4.100	-358
Lindenfeld	6.550	5.600	-950
Innenstadt	13.167	12.000	-1.167
Apollensdorf	1.376	1.200	-176
Apollensdorf-Nord	649	560	-89
Piesteritz	4.141	3.800	-341
Rothemark	872	780	-92
Wittenberg-West	2.737	2.500	-237
Kleinwittenberg	941	950	9
Griebo	636	550	-86
West	11.352	10.340	-1.012
Reinsdorf	949	850	-99
Braunsdorf	431	380	-51
Dobien	1.448	1.290	-158
Nudersdorf	982	870	-112
Schmilkendorf	222	180	-42
Straach	879	780	-99
Boßdorf	575	510	-65
Kropstädt	1.254	1.110	-144
Nord	6.740	5.970	-770
Tonmark	213	180	-33
Teuchel	1.040	980	-60
Stadtrandsiedlung	1.130	1.000	-130
Trajuhn	343	300	-43
Lerchenbergsiedlung	2.018	1.790	-228
Friedrichstadt	7.837	6.300	-1.537
Mochau	563	520	-43
Nordost	13.144	11.070	-2.074
Elstervorstadt	925	820	-105
Labetz	457	400	-57
Wiesigk	68	60	-8
Luthersbrunnen	326	290	-36
Abtsdorf	1.300	1.190	-110
Ost	3.076	2.760	-316
Seegrehna	883	800	-83
Pratau	1.906	1.710	-196
Wachsdorf	55	50	-5
Süd	2.844	2.560	-284
Gesamt	50.232	44.700	-5.532

⁷ Ausgangswert war die Zahl aller Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 01.01.2010. Die gesamtstädtische Zielzahl im Jahr 2020 entspricht dem Konsolidierungsszenario der Prognose des Stadtentwicklungskonzepts.

Nach der obigen teilräumlichen Prognose lassen sich zur Bedarfsentwicklung für die Nahversorgung, die wohnungsnahen Dienstleistungen und die quartiersbezogenen Gemeinwesenseinrichtungen in den einzelnen Stadtteilen von Wittenberg bis 2020 folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Einwohnerzahl in der Altstadt erfährt durch fortgesetzte Sanierung und bauliche Verdichtung eine moderate Steigerung. Dennoch ist die Tragfähigkeit⁸ aus dem internen Bedarf heraus grenzwertig. Der Einzelhandel im Hauptzentrum ist darauf angewiesen, dass die bestehenden bzw. zu entwickelnden Kapazitäten in der Lage sein werden, einen erheblichen Teil des gesamtstädtischen Bedarfs und darüber hinaus auch eine beträchtliche auswärtige Nachfrage zu absorbieren.⁹
- Die Einwohnerzahl in der Schlossvorstadt und im Lindenfeld wird trotz der prognostizierten Verluste eine ausreichende Tragfähigkeit für die Nahversorgung gewährleisten. Dies gilt auch für den Siedlungsbereich Wittenberg-West / Kleinwittenberg sowie für Piestritz.
- Obwohl die Großsiedlung Trajuhscher Bach – Lerchenberg als Schwerpunkt des Stadtumbaus die relativ und absolut größten Einwohnerverluste erleiden wird, bleibt die Tragfähigkeit für die Nahversorgung erhalten. Hierbei wird auch eingerechnet, dass am Lerchenberg bis 2020 etwa 115 Einfamilienhäuser zusätzlich entstehen.
- Einige Siedlungsgebiete werden davon profitieren, dass die mangelnde interne Tragfähigkeit des Nahversorgungsangebots durch den Pendler- und Transitverkehr aufgestockt wird. Dies betrifft den Bereich Stadtrandrandsiedlung/Lerchenbergsiedlung (B 2), die Elstervorstadt (B 187) sowie Reinsdorf/Dobien (L 124), in begrenztem Maße auch Pratau (B 2).
- Einige Ortsteile verfügen schlichtweg nicht über die Tragfähigkeit für eine Einzelhandelsansiedlung. Hierzu zählen Mochau inkl. Thießen und Karlsfeld, Nudersdorf, Schmilkenhof, Wachsdorf (OT von Pratau), Labetz, Wiesigk und Euper (OT von Abtsdorf), Luthersbrunnen und Griebo. Diese Ortsteile sind auf die Nahversorger in den benachbarten Ortsteilen stadteinwärts entlang von B 2, B 187 und L 124 bzw. auf die innerstädtischen Angebote angewiesen.
- Apollensdorf (inklusive Apollensdorf Nord) ist ein Grenzfall. Gegenwärtig gibt es hier keinen Nahversorger. Offen ist, ob der Standort durch die geplante Ortsumfahrung der B 187 aus Investorensicht attraktiver werden könnte.
- Speziell im Falle der Einzelhandelsstandorte in Abtsdorf, Pratau, Seegrehna und in der Elstervorstadt ist der dauerhafte Bestand aufgrund mangelnder Tragfähigkeit nicht gesichert. Neben dem Pendler- und Transitverkehr und der Versorgungsfunktion für weitere Ortschaften können die Einzelhandelseinrichtungen auch durch benachbarte Gemeinwesenseinrichtungen mit Publikumsverkehr (Bildung, Betreuung etc.) stabilisiert werden.

Die demografische Entwicklung wirkt sich nicht nur auf die Einwohnerzahl, sondern auch auf die Altersstruktur aus. Der weniger mobile Teil der Bevölkerung nimmt zu. Bereits heute liegt der Seniorenanteil in Wittenberg-West bei 46 Prozent, in Tonmark bei 37 Prozent, in Griebo bei 27 Prozent, in Friedrichstadt (Trajuhscher Bach – Lerchenberg) bei 26 Prozent, in der Stadtrandrandsiedlung bei 25 Prozent und im Lindenfeld bei 24 Prozent (gesamtstädtischer Durchschnitt: 24 Prozent).¹⁰

⁸ Die minimale Tragfähigkeit für ein Nahversorgungszentrum wird bei 3.000 Einwohnern im Einzugsbereich angesetzt, zuzüglich der Nachfrage durch Pendler, Transit und Besucher (insgesamt etwa 5.000 Nachfrager).

⁹ Das GMA-Projektgutachten für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in der Lutherstadt Wittenberg, Dezember 2008, geht davon aus, dass das EKZ etwa 57 Prozent seines Sollumsatzes durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von Wittenberg realisiert (S. 41).

¹⁰ Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Innerer Service / Statistik-Wahlen, Statistischer Bericht 2008, S. 7.

In den bevölkerungsreichen und tragfähigen Stadtteilen (West, Friedrichstadt, Lindenfeld) wird die tägliche Versorgung auch für Ältere auch künftig recht wohnungsnah zu gewährleisten sein. Problematisch wird die Nahversorgung für diese Altersgruppe in den randstädtischen Siedlungsbereichen und separierten Ortteilen, wo zum Teil bereits heute keine Einzelhandelseinrichtungen mehr zu finden sind.

Trends der Kaufkraftentwicklung und Einzelhandelsstruktur

Nach einem Jahrzehnt rapiden Wandels hat sich die Einkommensentwicklung in Sachsen-Anhalt seit 2000 nicht mehr wesentlich verändert.

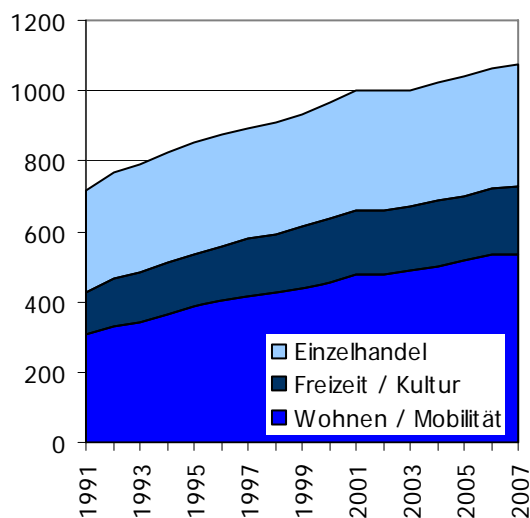
- Bei den Einpersonenhaushalten zählen 44 Prozent zu den Einkommensschwachen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 900 Euro. Noch einmal 45 Prozent beziehen ein mittleres Einkommen zwischen 900 und 1.500 Euro. Zwölf Prozent haben mehr als 1.500 Euro im Monat zur Verfügung.
- Bei den Mehrpersonenhaushalten gehören 5 Prozent zu den extrem Einkommensschwachen (unter 900 Euro pro Monat). Jeweils 25 Prozent zählen zu Geringverdienern mit 900 bis 1.500 Euro bzw. zu den mittleren Einkommensgruppen mit 1.500 bis 2.000 Euro pro Monat. 45 Prozent haben monatlich mehr als 2.000 Euro netto zur Verfügung.

Im laufenden Jahrzehnt sind die Anteile der Haushalte in den unteren Einkommensgruppen in etwa konstant geblieben, während die Anteile der Besserverdienenden (Einpersonenhaushalte ab 1.500 Euro; Mehrpersonenhaushalte ab 2.000 Euro) weiter leicht gewachsen sind. Die Anteile der mittleren Einkommensgruppen sind leicht geschrumpft.

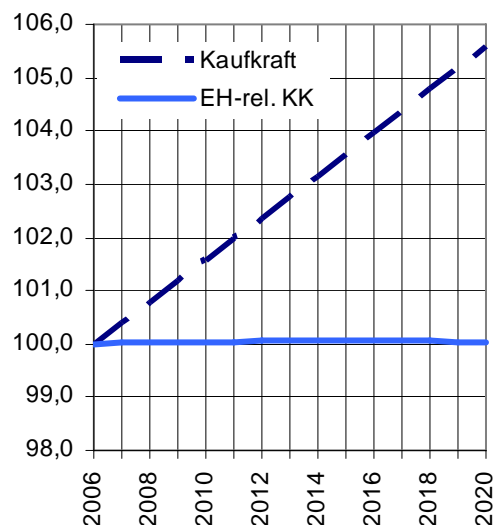
Für die Abschätzung der Kaufkraftentwicklung bis 2020 wird angenommen, dass sich der bisherige Trend im Großen und Ganzen fortsetzt. Nach der OECD-Statistik sind die Realeinkommen in der Bundesrepublik seit in diesem Jahrzehnt jahresdurchschnittlich um 0,39 Prozent gewachsen. Überträgt man diese Steigerungsrate auf die durchschnittliche Kaufkraft, ergibt sich zwischen 2006 und 2020 ein Wachstum von 4,6 Prozent. Dieser Entwicklung gegenüber steht jedoch der stetig wachsende Anteil der Kosten für Wohnen, Mobilität und Energie, der sich zwischen 1991 und 2007 von 19 auf 24 Prozent der allgemeinen Konsumausgaben erhöht hat. Aus heutiger Sicht wird sich auch dieser Trend weiter fortsetzen.

Entwicklung / Prognose der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland

Konsumausgaben 1991-2007 (in € / Monat)



Prognose Kaufkraft 2006-2020 (in Prozent)

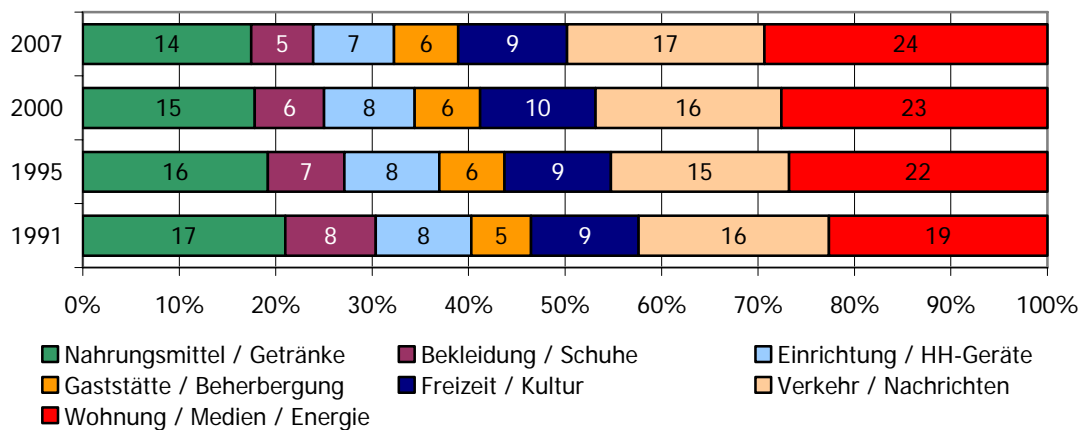


Da sich der Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an den globalen Konsumausgaben während der vergangenen 2 Jahrzehnte um durchschnittlich 0,375 Prozent pro Jahr verringert hat, ist davon auszugehen, dass die Steigerung der Realeinkommen nur geringfügig auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft durchschlägt.

Hinzu kommt der demografisch bedingte Kaufkraftschwund auf Grund sinkender Einwohnerzahlen. Nach dem IHK Handelsatlas 2009 lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wittenberg im Jahr 2009 bei 206,1 Mio. €. Allein durch den Einwohnerverlust wird die Kaufkraft selbst bei stabilen pro-Kopf-Aufkommen bis 2020 je nach eintreffendem Szenario auf 177,3 bis 183,4 Mio. € schrumpfen, was einem Verlust von 11 bis 14 Prozent entspricht.¹¹

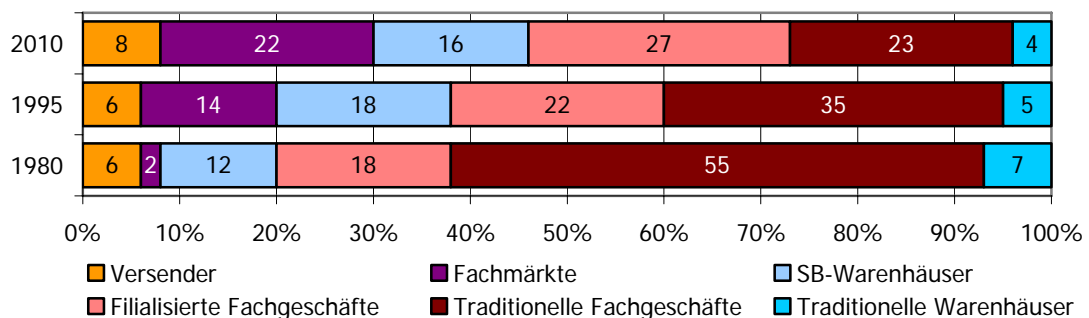
Darüber hinaus verschieben sich auch die Ausgabenrelationen der Privathaushalte für die einzelnen Sortimente im Einzelhandel. Die Ausgabenanteile für Nahrungsmittel und Getränke sowie für Bekleidung und Schuhe sind zwischen 1991 und 2007 von 17 auf 14 Prozent bzw. von 8 auf 5 Prozent gesunken. Demgegenüber blieb der Ausgabenanteil für Einrichtung und Haushaltsgeräte konstant.

Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland. Ausgabenanteile in Prozent



Zudem erleben wir im Einzelhandel einen Strukturwandel, in Folge dessen sich die Marktanteile der einzelnen Betriebstypen verändern. Gewinner dieses Wandels sind vor allem die Fachmärkte und die filialisierten Fachgeschäfte. Verlierer sind die traditionellen Fachgeschäfte und Warenhäuser. Besonders betroffen sind davon die Innenstädte mit ihren kleinteiligen Ladenstrukturen und herkömmlichen Kaufhäusern.

Marktanteil der Betriebstypen des Einzelhandels in Deutschland¹²



¹¹ Kaufkraftangaben für Wittenberg 2009 nach IHK Handelsatlas 2009.

¹² Quelle: Eigene Darstellung nach IFO-Institut

Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Wittenberg

Bezogen auf den Einzelhandelsstandort Wittenberg lassen die Befunde aus der Kaufkraftentwicklung und den Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur folgende Schlüsse zu:

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf bleibt auf absehbare Zeit konstant, wegen der sinkenden Einwohnerzahl verringert sich jedoch das Kaufkraftvolumen. Dies gilt für die Lutherstadt Wittenberg ebenso wie für die Region und den mitteldeutschen Raum insgesamt.
- **Folglich wird sich der Wettbewerb im Einzelhandel verschärfen, und zwar sowohl zwischen den zentralen Orten als auch innerhalb der zentralen Orte.**
- Der Wettbewerb zwischen den zentralen Orten folgt dem Ziel, den eigenen Standort durch Absorption eines größeren Anteils an der insgesamt sinkenden Kaufkraft in der Region bzw. im mitteldeutschen Raum zu stabilisieren, und zwar auf Kosten der anderen Wettbewerber. Hauptinstrument ist die Schaffung neuer / zusätzlicher Einzelhandelsangebote, wodurch die Diskrepanz zwischen wachsenden Verkaufsflächen und sinkenden Einwohnerzahlen noch größer wird. Da diese Strategie faktisch von allen für Wittenberg relevanten Wettbewerbern verfolgt wird, kann sich die Lutherstadt dieser Herausforderung auch nicht entziehen. Nichts tun bedeutet nicht die Erhaltung des Status quo, sondern Verluste.

Der Wettbewerb zwischen den zentralen Orten um die schrumpfende Kaufkraft in der Region verschärft sich, was zwangsläufig mit dem Aufbau neuer Kapazitäten trotz sinkender Gesamtnachfrage einhergeht.

- Der innerörtliche Wettbewerb verschärft sich wegen der sinkenden lokalen Kaufkraft und dem steigenden Konkurrenzdruck von außen ebenfalls. Er ist gekennzeichnet durch weiter wachsende Verkaufsflächen, einer ungebrochenen Expansion und zugleich Fluktuation im Bereich der Discounter und Fachmärkte sowie steigenden Druck auf die traditionellen Einzelhandelsstrukturen im Stadtkern, was sich u.a. in hohen Gewerbeleerständen niederschlägt.

Der Wettbewerb im Wittenberger Einzelhandel verläuft gegenwärtig zugunsten der Discounter- und Fachmarktlandschaft, die auf niedrigpreisige Angebote setzt, auf automobilen Kundschaft orientiert ist und sich an überörtlichen Verkehrsverbindungen ansiedelt. Dies geht zu Lasten des Einzelhandelsangebots im Stadtkern und schwächt Wittenberg im regionalen Standortwettbewerb, was wiederum den Kaufkraftzufluss von Außen für den gesamten Wittenberger Einzelhandel schmälert. Zudem geht diese Entwicklung zulasten der Nahversorgung in den Wohnquartieren.

Szenarios der Einzelhandelsentwicklung in Wittenberg

Szenario **„Starkes Hauptzentrum – geordnete Nahversorgung“** geht von der Annahme aus, dass es gelingt,

- das Hauptzentrum durch funktionale Verdichtung, städtebauliche Aufwertung und gegenseitige Aufladung kommerzieller und kultureller Magneten für den zentralörtlichen Wettbewerb zu ertüchtigen, sowie
- das Netz der Nahversorgung räumlich ausgewogen auf die sinkende lokale Nachfrage anzupassen und zu optimieren, indem
- die Instrumente des Baurechts zur Steuerung des Einzelhandels nach einem schlüssigen Konzept konsequent eingesetzt werden und der Wildwuchs in der Discounter- und Fachmarktlandschaft an nicht integrierten Standorten bzw. außerhalb der Wohnlagen aufhört.

Unter dieser Voraussetzung hat Wittenberg gute Chancen, im Standortwettbewerb dauerhaft zu bestehen, seine zentralörtlichen Kapazitäten nachhaltig zu festigen, zusätzliche Wachstumspotenziale für die lokale Wirtschaft zu akquirieren, neue Arbeitsplätze zu schaffen und den Bevölkerungsschwund zu dämpfen. Daraus generiert sich wieder neue Kaufkraft, die auch dem innerstädtischen Einzelhandel zugute kommt.

Szenario **„Schwaches Zentrum - starke Discounterlandschaft“** unterstellt, dass bestehende negative Trends überhand nehmen:

- Eine wachsende Discounterlandschaft und Expansion nicht integrierter Standorte unterhöhlt das Hauptzentrum immer weiter, die Leerstände wachsen, die Attraktivität als Einkaufsplatz sinkt.
- Wittenberg verliert an Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den konkurrierenden zentralen Orten. Der Kaufkraftzufluss verringert sich zu Lasten des gesamten Standorts.
- Es verschärft sich die innerstädtische Konkurrenz um die sinkende lokale Kaufkraft, was wiederum zu Lasten der qualitativ höherwertigen Sortimente und zugunsten der Billiganbieter geht.

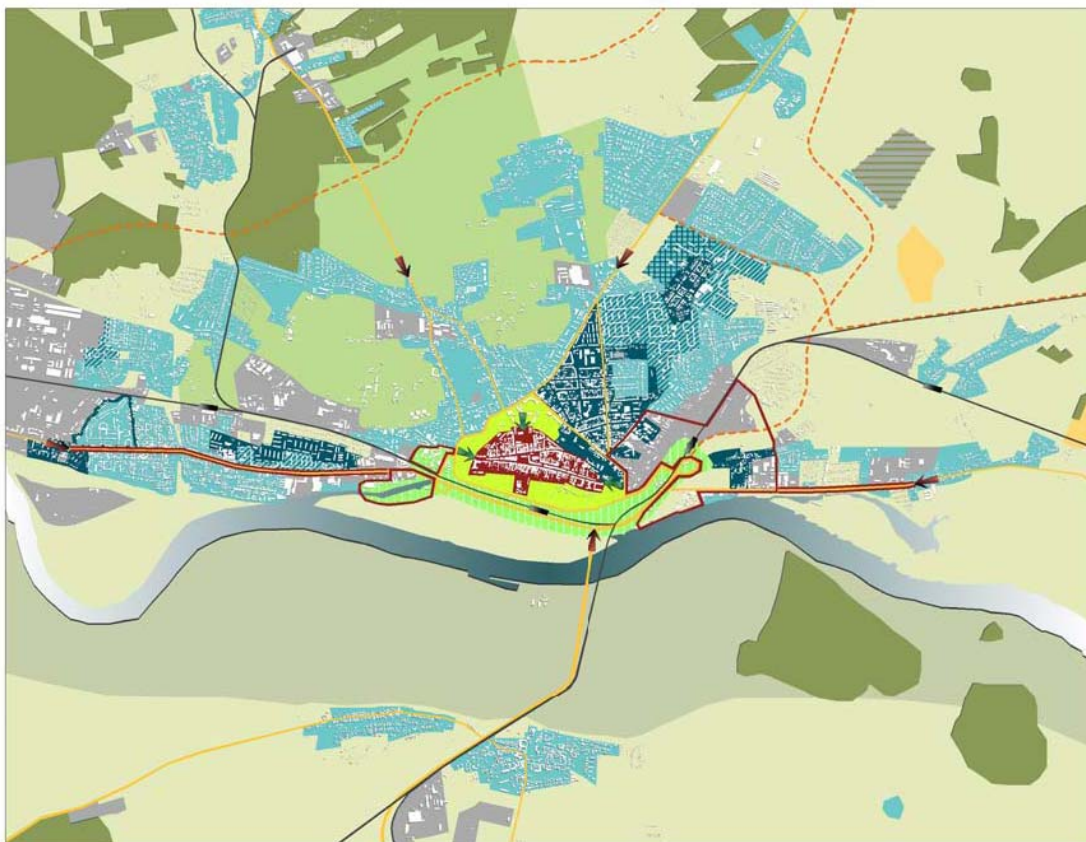
Unter diesen Bedingungen wird ein insgesamt schwaches Zentrum einer ausgedehnten Discounterlandschaft gegenüberstehen. Es setzt eine Abwärtsspirale ein, da mangelnde zentralörtliche Durchsetzungskraft weitere Arbeitsplätze kosten wird. Sinkenden Einnahmen werden weitere Einschnitte in die soziale Infrastruktur und die Kulturangebote erzwingen. Die Lebensqualität vor Ort sinkt. Die Einwohnerzahl wird schneller schrumpfen.

3. Leitbild der Zentrenentwicklung

3.1 Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts

Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild für den Stadtumbau in Wittenberg wurde im ersten Stadtentwicklungskonzept von 2001 entworfen und in der zweiten Fortschreibung im Jahr 2007 aktualisiert. Das Leitbild gibt eine grundsätzliche Orientierung, wie die Stadtstruktur in einem langfristig angelegten Umbauprozess auf den schrumpfenden Bedarf an Wohnen und Infrastruktur bei zugleich steigenden qualitativen Anforderungen an die Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes eingestellt werden soll.



Städtebauliches Leitbild des Stadtumbaus

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Entwicklungspriorität für die Altstadt |  | Wichtige Straßenverkehrsanbindung |
|  | Modernisierung und Aufwertung von Wohnquartieren |  | Geplante Straßenverkehrsanbindung |
|  | Auflockerung bei Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur |  | Bahnanbindung |
|  | Abriss und städtebauliche Neuordnung |  | Bergbau / Kiesgruben |
|  | Siedlungsentwicklung im Bestand aus eigener Kraft |  | Gemüseanbauflächen, Wald, Naturräume |
|  | Bewahrung aufgewerteter Wohnquartiere |  | Elbauen |
|  | Gewerbe & Industrie auf Bestandsflächen orientieren |  | Stadteingänge |
|  | Aufwertung der östlichen u. westlichen Stadteingänge |  | Elbe |
|  | Aufwertung der Altstadteingänge | | |
|  | Einbindung der Südumfahrung in die Stadtgestalt | | |
|  | Stärkung / Bewahrung von städtischem Grün | | |
|  | Renaturierung von Nutzflächen | | |

Orientierungen für die Zentrenentwicklung

Das städtebauliche Konzept für Stadtentwicklung und Stadtumbau in Wittenberg ist vom Leitbild der europäischen Stadt geprägt. Angesichts der demografischen, ökologischen und sozialen Herausforderungen setzt das städtebauliche Konzept konsequent auf die kompakte und nach innen verdichtete Stadt, die ihr baulich-kulturelles Erbe pflegt und behutsam weiter entwickelt. Nur als Stadt mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Angeboten für die Menschen in ihren unterschiedlichen Lebenssituationen bleibt Wittenberg als Wohnort attraktiv und als Wirtschaftsstandort zukunftsfähig. Daher gelten folgende Grundsätze:

- Urbanität, Lebensqualität und leistungsfähige Infrastruktur können angesichts dauerhaft schrumpfender Einwohnerzahlen und enger finanzieller Spielräume nur durch inhaltliche wie räumliche Konzentration der Mittel auf Schwerpunktvorhaben erreicht werden.
- Eine weitere räumliche Ausdehnung der Siedlungsflächen und der technischen Infrastruktur ist unbedingt zu vermeiden. Dies gilt konsequenterweise auch für dezentrale bzw. nicht integrierte Einzelhandelseinrichtungen auf der grünen Wiese.
- Die Versorgungskapazitäten und die soziale Infrastruktur sollen angesichts der schrumpfenden Mengenbedarfe auf die kompakten Siedlungskerne konzentriert werden, wobei eine möglichst gute Erreichbarkeit aus allen Stadtbereichen gewährleistet bleiben muss.

Höchste Entwicklungspriorität hat die Altstadt. Auf den historischen Stadtkern als Hauptzentrum konzentrieren sich die öffentlichen Investitionen in den strategischen Handlungsschwerpunkten der Stadtentwicklung. Die Altstadt soll als funktionaler und ideeller Kern von Wittenberg in Struktur, Gestalt und Angebotsvielfalt weiter gestärkt werden. Das Weltkulturerbe soll wirksamer als Triebkraft für die gesamtstädtische Entwicklung aktiviert werden. Die Altstadt ist städtebauliches Sanierungsgebiet, Aufwertungsschwerpunkt im Programm Stadtumbau Ost und Schauplatz der Projekte im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (Campus Wittenberg). Die erneuerte Rahmenplanung für die Altstadt orientiert auf eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnstandort, auf eine Stärkung und gegenseitige Vernetzung der kulturellen und kommerziellen Funktionen und die Schaffung von Akteursnetzwerken.¹ Die kultur- bzw. bildungsorientierten IBA-Projekte Campus Wittenberg sowie das geplante Einkaufszentrum am Arsenalplatz sollen die Vitalität und Multifunktionalität des historischen Stadtkerns stärken. Dies wird umso wirkungsvoller gelingen, je besser die neuen Funktionen in das bestehende städtebauliche Gefüge integriert werden.

Die kompakten Siedlungsbereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus (Schlossvorstadt, Lindenfeld, Trajuhn'scher Bach-Lerchenberg in der nordöstliche Stadterweiterung, Wittenberg-West und Piesteritz in der westlichen Stadterweiterung), wo etwa 26.000 Menschen und damit 54 Prozent aller Wittenberger leben, bilden die funktional-räumlichen Schwerpunkte der Versorgung und Daseinsvorsorge, auch für die peripheren und separierten Stadtbereiche. Hier soll das gesamtstädtische Netz von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gemeinweseneinrichtungen am dichtesten gespannt bleiben.

Die Kleinsiedlungsbereiche, Einfamilienhausgebiete und eingemeindeten Dorflagen, die sich an die kompakte Innenstadt anschließen (Tonmark, Rothemark, Teuchel, Stadtrandsiedlung, Lerchenbergsiedlung, Elstervorstadt, Luthersbrunnen) bzw. vom Siedlungsgefüge der Kernstadt räumlich separiert sind (Apollensdorf, Griebo, Reinsdorf, Braunsdorf, Dobien, Nudersdorf, Schmilkendorf, Trajuhn, Mochau, Labetz, Wiesigk, Abstdorf, Seegrehna, Pratau, Wachsdorf, Thießen, Karlsfeld, Euper, Straach, Grabo, Berkau, Boßdorf, Kerzendorf, Weddin, Assau, Kropstädt, Köpnick, Jahmo und Wüstemark) sollen sich im Bestand entwickeln und ihre jeweiligen identitätsprägenden Struktur- und Gestaltmerkmale pflegen. Die Funktionen der Daseinsvorsorge sind wegen mangelnder Tragfähigkeit oftmals nur eingeschränkt vor Ort selbst verfügbar und können in großen Teilen nur mit Nutzung von ÖPNV oder privater Mobilität in der Kernstadt wahrgenommen werden. Für die Nahversorgung stellen diese Siedlungsbereiche eine Herausforderung dar, da ihre Tragfähigkeit nicht gesichert ist.

¹ SALEG mbH: Rahmenplan Altstadt Wittenberg. 1. Fortschreibung 2005, Kurzfassung, S. 16/17.

3.2 Ziele und Strategien der Zentrenentwicklung

Herausforderungen

Die Untersuchungsbefunde zur Zentrenentwicklung machen folgende Herausforderungen für die Zukunftsfähigkeit des zentralen Orts und die Nahversorgung deutlich:

- Die Einwohnerzahl und Kaufkraft im Marktgebiet von Wittenberg wird bis 2020 um etwa 17 Prozent schrumpfen², was zu einer weiteren Verschärfung der regionalen und überregionalen Zentrenkonkurrenz führen wird, in dem sich die Stadt als zentraler Ort behaupten muss.
- Die Einwohnerzahl und Kaufkraft in der Stadt Wittenberg selbst wird sich bis 2020 ebenfalls um etwa 17 Prozent verringern (vgl. Kap. 2), was den innerstädtischen Verdrängungswettbewerb anheizen und die Tragfähigkeit einzelner Einzugsbereiche für den Einzelhandel in Frage stellen wird.

Angesichts dieser Herausforderungen muss das Zentrenkonzept folgendes leisten:

- Die Zentrenstruktur muss auf die absehbare Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung eingestellt werden. Das Netz der Nahversorgung ist an den schrumpfenden innerstädtischen Bedarf anzupassen, muss aber in seiner Funktion der möglichst wohnortnahen Grundversorgung erhalten bleiben.
- Wittenberg braucht wirkungsvolle Strategien für eine nachhaltige Stärkung der zentralörtlichen Wettbewerbsfähigkeit in der Region und im mitteldeutschen Raum insgesamt.
- Die Lebensqualität und die Attraktivität der Einkaufs-, Dienstleistungs-, Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Versorgungsangebote muss sowohl im Interesse des Wohnstandortes als auch im Interesse des zentralen Orts Lutherstadt Wittenberg gestärkt werden.
- Der Wildwuchs in der Discounter- und Fachmarktlandschaft, der zu Lasten des Hauptzentrums und der wohnungsnahen Versorgung geht, muss unterbunden werden.
- Es sind wirkungsvolle Instrumente zu entwickeln, um in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept städtebaulich sinnvolle Einzelhandelsansiedlungen zu fördern, den Erhalt wichtiger Nahversorgungsstandorte zu unterstützen sowie städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen von Einzelhandelskapazitäten zu verhindern.

² Das Marktgebiet der Lutherstadt Wittenberg besteht aus dem Stadtgebiet selbst, dem Naheinzugsgebiet (in etwa Altkreis Wittenberg) und dem Ferneinzugsgebiet (in etwa heutiger LK Wittenberg plus Treuenbrietzen und Umland). Die GMA hat für 2007 eine Einwohnerzahl von 133.240 ermittelt. (vgl. GMA Gutachten ...a.a.O., Dezember 2008, S. 25-26). Entsprechend der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt für den Landkreis Wittenberg wird sich die Einwohnerzahl im Marktgebiet bis 2020 um 17 Prozent auf 110.500 verringern.

Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel

Wittenberg sieht sich damit konfrontiert, dass einerseits die Kaufkraft in Stadt und Region weiter schrumpft und daher auf längere Sicht ein Kapazitätsabbau erfolgen müsste, andererseits die regionale und überregionale Zentrenkonkurrenz im mitteldeutschen Raum immer wieder neue Kapazitäten entstehen lässt. Aus diesem Zwiespalt entwickelt das Zentrenkonzept folgenden Ansatz für die Zentrenentwicklung:

Strategien für die Zentrenentwicklung im Einzelhandel

- Die Anstrengungen zur **Stärkung der zentralörtlichen Funktion** werden **auf die Altstadt** (Hauptzentrum) konzentriert. Die dortigen Einzelhandelskapazitäten sollen trotz sinkender gesamtstädtischer Kaufkraft weiter wachsen und zudem qualitativ aufgewertet werden, um im Wettbewerb mit den Konkurrenten in der Region bestehen zu können.
- Entscheidungen zur **Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Altstadt** sind **strikt von den zu erwartenden Auswirkungen auf das Hauptzentrum abhängig** zu machen. Vorhaben, die das Hauptzentrum schwächen können, sind zu unterbinden.
- Die **Angebotsanpassung an sinkende bzw. räumlich veränderte innerstädtische Nachfrage** soll **durch Planungsinstrumente und Investitionen nach dem städtebaulichen Leitbild des Stadtentwicklungskonzepts** bewerkstelligt werden.
- **Nichtintegrierte Standorte** expandieren im Rahmen der heutigen Flächenausweisungen **nur noch im Fachmarktbereich**. Über den Bestand hinaus sollen keine zentrenrelevanten Angebote mehr im Carat-Park und an der Berliner Chaussee geschaffen werden (Fachmarktzentren mit eingeschränkter Versorgung).
- Im Netz der Nahversorgung werden die Maschen größer, jedoch sollen die Knoten punktgenauer sitzen. Angestrebt wird eine **ausgewogene Standortverteilung der Nahversorger**, um für möglichst viele Siedlungsbereiche auch **weiterhin eine wohnungsnahe Versorgung** zu gewährleisten.
- In **Siedlungskernen mit grenzwertiger Tragfähigkeit der Nahversorgungsgebiete** besteht die Aufgabe, die Ansiedlung oder Sicherung des Nahversorgers **durch die Schaffung vorteilhafter Rahmenbedingungen zu unterstützen**.
- Der **ÖPNV** wird auf den Verbindungen zwischen den äußeren Wohnbereichen und dem Stadtzentrum in die Lage versetzt, **auch für wenig mobile Einwohnergruppen** die Versorgung in unproblematischer Weise zu **gewährleisten**.
- Zur Sicherung der Nahversorgung **in kaufkraftschwachen peripheren Wohnlagen** sind **Alternativen zur herkömmlichen Einzelhandelseinrichtung** gefragt (mobile Angebote, Kleinkapazitäten etc.).

Zentrale Versorgungsbereiche

Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 hat der Gesetzgeber in §9 Abs.2a BauGB ein neues Instrument geschaffen, welches den Städten die Steuerung von Zulässigkeiten für einzelne bauliche Nutzungen für die gemäß §34 BauGB zu beurteilenden Flächen ermöglicht, ohne abschließend die allgemeine Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Sinne von §30 Abs.1 BauGB festzulegen. Die hiermit eröffnete Möglichkeit nimmt ausschließlich auf die Zielsetzung der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden Bezug. Damit wird deutlich, dass der Gesetzgeber vor allem die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Blick hatte.

Das wichtigste planungsrechtliche Steuerungsinstrument für die Schaffung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur ist die räumliche Festlegung zentraler Versorgungsbereiche. Mit diesem Instrument können sowohl städtebaulich gewünschte Ansiedlungen, Expansionen oder Bestandssicherungen unterstützt als auch städtebaulich unerwünschte Ansiedlungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen unterbunden werden. In einem einfachen Bebauungsplan, der über das gesamte Stadtgebiet gezogen wird, werden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, innerhalb derer die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig gestattet wird (Siehe: Wittenberger Sortimentsliste, S.42).

Notwendige Voraussetzung für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 9, Abs. 2 a BauGB zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Diese Funktion erfüllt das vorliegende Zentrenkonzept.

Kriterien und Zweck der Festlegung

Für die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten folgende Kriterien: Würdigung der Bestandssituation (vorgefundener Besitz mit Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen, Infrastrukturausstattung, städtebauliche Integration), Tragfähigkeit des Standorts (Nachfrage und Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich) sowie planerische Absichten für den Standort (Stadtentwicklungskonzept, städtebauliches Konzept).

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird hauptsächlich der Zweck verfolgt, das Hauptzentrum der Stadt (Altstadt Wittenberg) zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben und konkurrierende Standorte vermieden werden; und ein räumlich ausgewogenes Netz der Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern, indem das Ansiedlungsinteresse des Einzelhandels auf geeignete Standorte gelenkt wird. In den folgenden Kapiteln werden für alle geeigneten Standorte zentrale Versorgungsbereiche vorgeschlagen.

Vorschlag für Ausnahmen (Lindenfelder Laden)

Im Falle von Wittenberg wird vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Diese Verkaufsfläche entspricht in etwa der Größenordnung in den herkömmlichen Geschäftsunterlagerungen im Gründerzeitgebiet Lindenfeld (Lindenfelder Laden). Durch diese Ausnahmeregelung, die für das Discountersegment undiskutabel ist, wird die Möglichkeit einer wohnungsnahen Versorgung durch alternative kleine Einzelhandelsangebote eröffnet (z.B. „convinient store“).

Jedoch sollte eine räumliche Agglomeration solcher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe nur bis 300 m² Verkaufsfläche erlaubt werden, um „Salamitaktiken“ des großflächigen Einzelhandels abwehren zu können.

Planungsrechtliches Vorgehen

Wie bereits dargelegt, erfordert die Festsetzung von flächendeckenden Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe nach §9 Abs.2a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans, der auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB beruht. Das vorliegende Zentrenkonzept wurde aus diesem Grund erstellt und erfüllt die vom Gesetzgeber benannten Anforderungen. Planungsziel eines Bebauungsplans „Einzelhandel in der Stadt Wittenberg“ wäre demnach die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowohl für die Hauptgeschäftsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum) als auch für die Nahversorgungsbereiche der Stadt Wittenberg.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 wurde der §13 BauGB dahingehend angepasst, dass ein Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen nach §9 Abs.2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden kann. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan „Einzelhandel in der Stadt Wittenberg“ ist ein räumlicher Geltungsbereich zu bestimmen. Grundlage hierfür sind die Aussagen des Zentrenkonzepts.

Der räumliche Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans sollte im Grundsatz alle gemäß §34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Wittenberg umfassen. Eine räumliche Abgrenzung über das gesamte Stadtgebiet von Wittenberg hinweg überlagert naturgemäß auch Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Für diese bereits rechtsverbindlich geregelten Flächen ist der vorgeschlagene Bebauungsplan zunächst unwirksam. Dennoch ist die Einbeziehung der Plangebiete der Bebauungspläne sinnvoll, weil die Regelungen eines Bebauungsplans zur Einzelhandelssteuerung dann durchgesetzt werden können, wenn die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben oder geändert werden oder sich als unwirksam erweisen.

In solchen Fällen bilden die Aussagen des Zentrenkonzepts die Entscheidungsgrundlage für die Bewertung der Zulässigkeit der in Frage stehenden Vorhaben. Daher werden im vorliegenden Zentrenkonzept alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne auf diesbezüglichen Handlungsbedarf geprüft. Die Prüfergebnisse und Handlungsvorschläge finden in den jeweiligen Abschnitten zu den Einzelhandelsstandorten (falls rechtsverbindliche Bauleitplanungen vorliegen) und sind im Kapitel 9 noch einmal für alle Flächen innerhalb der Lutherstadt Wittenberg, die von rechtsverbindlichen Bauleitplanungen geregelt werden, zusammengefasst.

Es versteht sich von selbst, dass vorhandene Einrichtungen Bestandschutz genießen. Bauliche und Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

Leitbild „Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020“

Der folgende Plan zeigt die anzustrebende Grundstruktur des Einzelhandels, die sowohl das Hauptzentrum stärkt als auch eine ausgewogene Nahversorgung gewährleistet.

In diesem Plan sind weder die heutigen Einzelstandorte (soweit nicht planerisch als Nahversorgungsbereich befürwortet) noch notwendigerweise alle heutigen Nahversorgungszentren enthalten.

Dies greift in keiner Weise den Bestandschutz für die heute existierenden Einrichtungen an. Vielmehr wird ein notwendiges Grundgerüst der Nahversorgung dargestellt, das den Erfordernissen des demografischen Wandels und des Stadtumbaus entspricht.


Das Leitbild der Zentrenstruktur im Einzelhandel 2020 kommt in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Strategien für die Zentrenentwicklung zu folgenden Aussagen:

Zentrenkonzept Wittenberg

Zentrenstruktur Einzelhandel 2020

Zentrale Versorgungsbereiche

 Hauptzentrum - Altstadt

 Einkaufskern

Integrierter Standort

 Stadtteilzentrum

 Nahversorgungszentrum

Teilintegrierter Standort

 Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung


 Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente

Kleinteiliger Versorgungsbereich

 Verdichteter Kleinteiliger Versorgungsbereich

 Aufgelockerter Kleinteiliger Versorgungsbereich

Bestandsaussagen

 Wohn-, und Nebengebäude

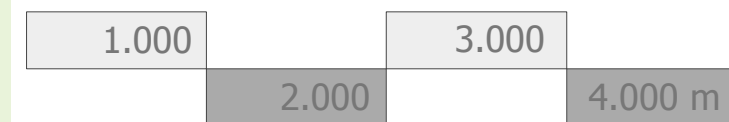
 Bebauungsgebiete

 Stadtgrenze

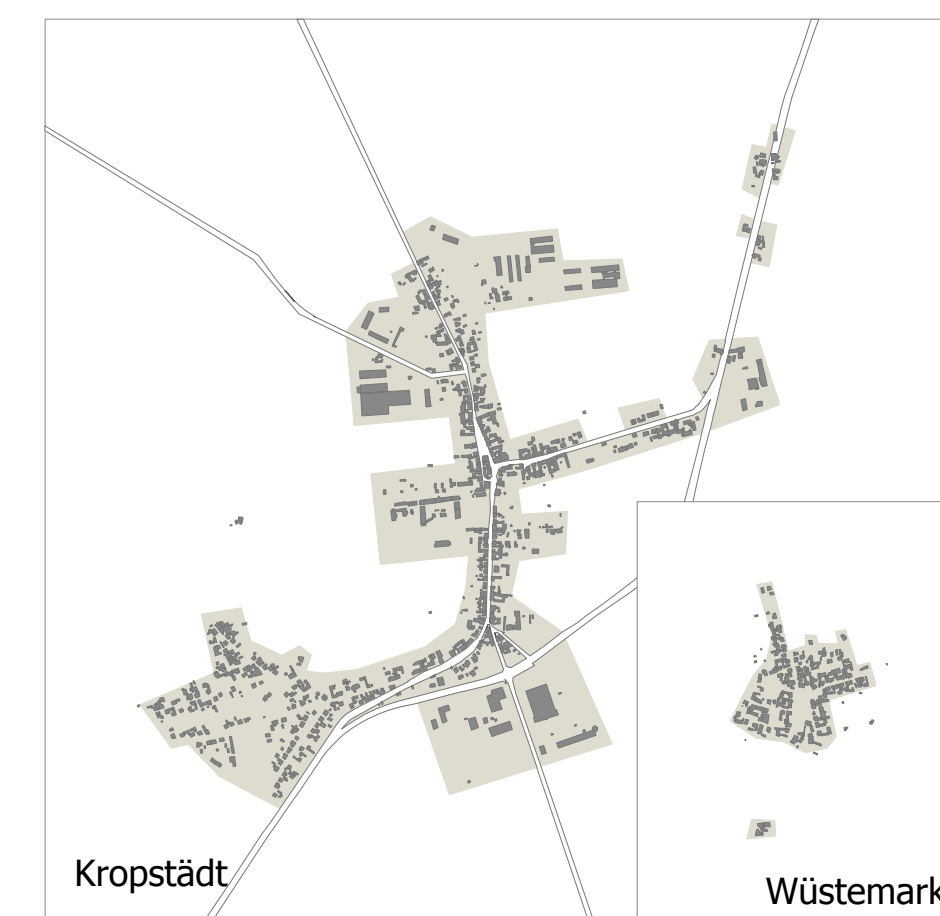
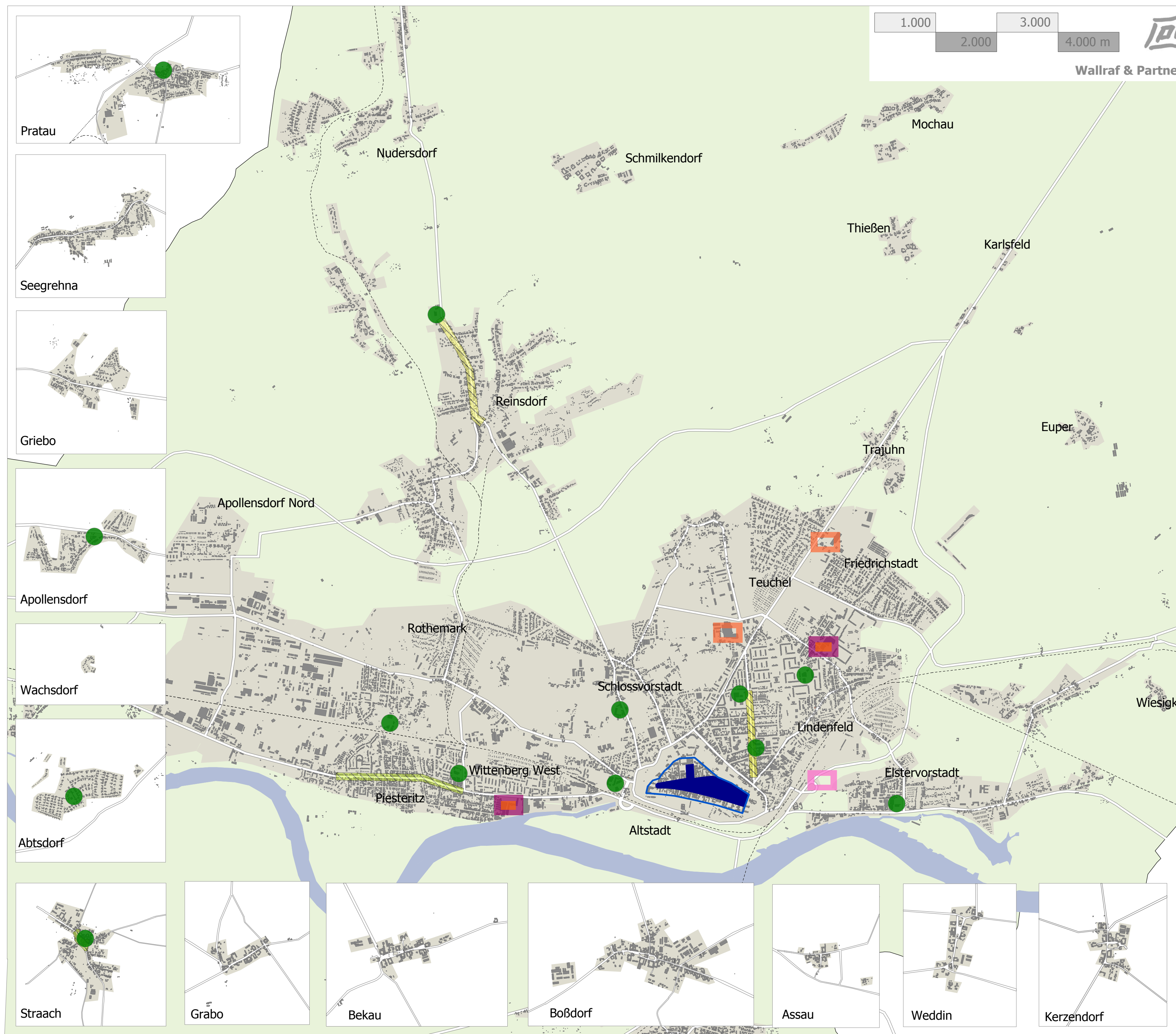
 Gewässer

 Hauptverkehrsstraße

 Bahnlinie



Wallraf & Partner



Hauptzentrum – Altstadt

Angesichts der vorhandenen Defizite in der Einzelhandelsstruktur müssen massive Anstrengungen unternommen werden, damit die Altstadt ihre Rolle als gesamtstädtisches Hauptzentrum ausfüllen und sich im zentralörtlichen Standortwettbewerb behaupten kann. Der Einzelhandel in der Altstadt muss quantitativ und qualitativ gestärkt werden. Strategische Instrumente hierfür sind die Errichtung eines Einzelhandelsmagneten mit starker überörtlicher Ausstrahlung (EKZ Arsenalplatz)³ und die Qualifizierung des bestehenden kleinteiligen Einzelhandels. Beide Vorhaben müssen Hand in Hand laufen, um für alle Einzelhandelsstrukturen der Altstadt eine „Win-Win-Situation“ zu erzeugen und die Wettbewerbsfähigkeit des Hauptzentrums durch Vielfalt und Komplementärangebote nachhaltig zu verbessern.

Durch das EKZ Arsenalplatz wird die Verkaufsfläche um 45 Prozent (+ 10.600m²) auf etwa 33.000 m² anwachsen. Auf Grund der begrenzten Einwohnerzahl in der Altstadt selbst hängt die Tragfähigkeit des Standorts im Wesentlichen von seiner Fähigkeit ab, gesamtstädtische und überörtliche Kaufkraft zu binden.

Integrierte Standorte – Stadtteilzentren

Im Leitbild sind zwei integrierte Standorte als Stadtteilzentren ausgewiesen:

Das Kaufland-Center am Lerchenberg übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die nordöstliche Stadterweiterung. Die Tragfähigkeit des Stadtbereichs Nordost wird mit knapp 10.800 Einwohnern auch im Jahr 2020 gesichert sein.

Der Elbe-Park übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die westliche Stadterweiterung. Die Tragfähigkeit des Stadtbereichs West wird mit knapp 10.400 Einwohnern auch im Jahr 2020 gesichert sein.

Integrierte Standorte – Nahversorgungszentren

Im Leitbild werden 11 Nahversorgungszentren dargestellt, wovon 4 in bzw. an kleinteiligen Versorgungsbereichen angesiedelt sind. In 8 Fällen handelt es sich um Standorte, die heute bereits als Nahversorgungszentren funktionieren. In 3 Fällen sind es heutige Einzelstandorte (Belziger Straße – Reinsdorf/Dobien, Draußgartenstraße – Rothemark, Dresdener Straße – Elstervorstadt), die aufgrund ihrer Lage und wohnungsnahen Versorgungsfunktion zu Nahversorgungszentren entwickelt werden sollen. Die übrigen heute bestehenden Einzelhandelsstandorte sind für das Netz der Nahversorgung im Jahr 2020 nicht mehr relevant.

Die Nahversorgungszentren wurden nach den Kriterien der Tragfähigkeit und wohnungsnahen Versorgung ausgewählt. Speziell in den peripheren bzw. räumlich separierten Stadtteilen ist die Tragfähigkeit im Prognosezeitraum oft grenzwertig. Daher soll durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ein Anreiz für Investoren geschaffen werden, der umso effektiver wirkt, je konsequenter das gesamte dargestellte Netz gesichert wird. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Standorte (von Nord nach Süd)⁴:

Belziger Straße / Reinsdorf-Dobien

Hierbei handelt es sich heute um einen Einzelstandort (Lebensmitteldiscounter, 690 m²) an der Nordspitze von Dobien, der entlang der Belziger Straße durch einen kleinteiligen Versorgungsbereich mit Läden und Dienstleistern ergänzt wird. Die prognostizierte Tragfähigkeit im Jahr 2020 ist mit 2.520 Einwohnern (Dobien, Reinsdorf, Braunsdorf) grenzwertig, wird aber durch das Pendler- bzw. Transitaufkommen auf der L 124 aufgestockt. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (Grund- und Sekundarschule) und die wohnungsnahen Versorgungsfunktion begründet.

³ Das GMA-Projektgutachten für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in der Lutherstadt Wittenberg, Dezember 2008, geht davon aus, dass das EKZ etwa 57 Prozent seines Sollumsatzes durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von Wittenberg realisiert (S. 41).

⁴ Eine ausführliche Beschreibung der Standorte folgt im Kapitel 6.

Platz des Friedens / Abtsdorf

Der relativ kleine Discounter mit 400 m² Verkaufsfläche am Platz des Friedens versorgt im unmittelbaren Einzugsbereich etwa 1.300 Einwohner, darüber hinaus jedoch faktisch auch Euper und Karlsfeld sowie Wiesigk und Labetz. Dies macht im Prognosehorizont 2020 etwa 1.650 Bewohner aus und schafft an sich noch keine Tragfähigkeit. Das Pendler- bzw. Transitaufkommen ist minimal. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (wie Grundschule und Kita) und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

Straße der Befreiung / Trajuhnscher Bach

Zwei Discounter (770 m²/920 m² VKF) sowie ergänzende Handels und Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, Apotheke, Bäcker, Blumenladen) bilden ein robustes Nahversorgungszentrum, das die zentralen Bereiche des Wohngebiets Trajuhnscher Bach (südlich der Annendorfer Straße) sowie angrenzende Quartiere des Stadtteils Lindenfeld abdeckt. Die Tragfähigkeit im Prognosezeitraum bis 2020 ist, auch wenn nur der südliche Teil der Großsiedlung sowie die anstehenden Stadtumbaumaßnahmen in Betracht gezogen werden, mit etwa 4.000 Einwohnern gut gesichert.

Schillerstraße / Lindenfeld

Der städtebaulich sehr gut integrierte Standort mit Einzelhandelsmagneten (1.300 m² VKF) und Infrastrukturfunktionen (Ärztelhaus, Stadthalle) versorgt das gesamte nördliche Lindenfeld, die GAGFAH-Siedlung und den westlichen Randbereich des Wohngebiets Trajuhnscher Bach. Mit etwa 3.000 Einwohnern im Einzugsgebiet des nördlichen Lindenfelds und einer zusätzlichen Kaufkraftbindung durch die ergänzenden teilräumlichen bzw. gesamtstädtischen Funktionen ist die Tragfähigkeit im Prognosezeitraum bis 2020 gesichert.

Puschkinstraße / Schlossvorstadt

Der teilintegrierte Einzelhandelsstandort in der Puschkinstraße besteht aus einem Lebensmittelmagneten (860 m² VKF) sowie ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen (Schuhladen, Drogerie, Blumenladen, Bistro, Tankstelle). Er versorgt die Schlossvorstadt sowie angrenzende Wohnlagen und bedient auch einen Transit- bzw. Pendlerbedarf (L 124). Die Tragfähigkeit ist durch die prognostizierte Einwohnerzahl in der Schlossvorstadt (4.100 EW in 2020) gesichert, allerdings muss der Standort um diesen Nahversorgungsbedarf mit dem Einzelhandel in der Dobschützstraße konkurrieren.

Paul-Gerhardt-Straße / Lindenfeld

Der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft des Krankenhauses der Paul-Gerhardt-Stiftung ist städtebaulich sehr gut integriert. Der Einzelhandelsmagnet ist mit einer Verkaufsfläche von etwa 520 m² am Rande der Wettbewerbsfähigkeit. Er wird durch Händler und Dienstleister entlang der Sternstraße ergänzt. Die Tragfähigkeit im Prognosehorizont 2020 ist mit etwa 2.700 Einwohnern im südlichen Lindenfeld sowie der zusätzlichen Kaufkraftbindung durch die Nutzer und Beschäftigten des Krankenhauskomplexes gesichert.

Draußgartenstraße / Rothemark

Der Standort ist heute als Einzelstandort definiert. Der Lebensmitteldiscounter ist klein (550 m² VKF), ergänzende Angebote fehlen. Er versorgt Rothemark und das nördliche Piesteritz. Auch zusammen genommen ergibt sich mit knapp 2.000 Einwohnern im Prognosehorizont 2020 nur eine grenzwertige Tragfähigkeit. Die Ausweisung als potenzielles Nahversorgungszentrum ist im Sinne eines Investorenangebots ausschließlich durch die stadträumliche Lage begründet (einziger Nahversorger im gesamten nordwestlichen Bereich oberhalb der Bahnlinie zwischen Piesteritz und Dobien).

Dobschützstraße / Schlossvorstadt

Der Standort war ursprünglich städtebaulich gut integriert, ist jedoch durch die Schließung des Eisenbahnübergangs und Kappung der Dessauer Straße in eine innerstädtische Randlage geraten. Das Nahversorgungszentrum bietet neben dem Lebensmittelmagneten (780 m² VKF) eine gute Funktionsmischung (Sparkasse, Amtsgericht, Stadtwerke, Restaurant, Dienstleister). Um die Tragfähigkeit (Schlossvorstadt: 4.100 EW in 2020) muss der Standort mit der Puschkinstraße konkurrieren, kann aber zusätzliche Kaufkraft durch die Nutzer bzw. Beschäftigten der umliegenden Einrichtungen binden.

An der Christuskirche / Wittenberg West

Der städtebaulich gut integrierte Standort verfügt über einen Lebensmittelmagneten (1.190 m² VKF) sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Dessauer Straße. Er versorgt ganz Wittenberg-West. Die Tragfähigkeit des Einzugsbereichs ist im Prognosezeitraum bis 2020 grenzwertig (2.500 Einwohner), jedoch profitiert der Standort auch vom Pendler- und Transitverkehr auf der B 187 sowie vom innerörtlichen Verkehr in Richtung Rothemark, Braunsdorf, Reinsdorf. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, aber auch durch die erwartete Tragfähigkeit begründet.

Dresdener Straße / Elstervorstadt

Der Discounter an der Dresdener Straße (1.060 m² VKF) ist in der Bestandsaufnahme als Einzelstandort ausgewiesen. Auf Grund seiner stadträumlichen Lage als einziger Versorger für die östlichen Stadtteile soll der Standort jedoch planerisch die Möglichkeit erhalten, sich zu einem Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Die nötigen Flächenpotenziale sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Zählt man die prognostizierten Einwohnerzahlen im erweiterten Einzugsbereich östlich der Fernbahnlinie zusammen (Elstervorstadt, Labetz, Wiesigk, Luthersbrunnen), kommt man auf knapp 1.600 Einwohner. Durch den Pendler- und Transitverkehr auf der B 187 sowie die Nutzer und Beschäftigten von Finanzamt und Berufsschulzentrum kann eine Tragfähigkeit erreicht werden. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und teilräumliche Versorgungsfunktion begründet.

Pratau

Das städtebaulich sehr gut integrierte Nahversorgungszentrum im Ortskern von Pratau bietet neben dem recht kleinen Lebensmittelmagneten (450 m² VKF) eine ganze Reihe ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Es handelt sich um den einzigen Standort südlich der Elbe. Zusammen mit Seegrehna und Wachsdorf erreicht das erweiterte Einzugsgebiet im Prognosehorizont 2020 etwa 2.560 Einwohner, was am Rande der Tragfähigkeit liegt. Geringfügig wird die Tragfähigkeit durch den Pendler- und Transitverkehr auf der B 2 etwas aufgestockt. Insbesondere haben der Pendlerverkehr auf der K2020 Dabrun/Wartenburg – Wittenberg und Eutzsch/Wittenberg unterstützende Wirkung, sowie die Gewerbeansiedlungen in Pratau.

Apollensdorf

Der gesamte Stadtbereich westlich von Piesteritz verfügt bislang nicht über ein Nahversorgungszentrum. Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Apollensdorf wird die Planungsabsicht verfolgt, ein zielgerichtetes Angebot für Investoren zu unterbreiten, um die Nahversorgung in diesem Siedlungsraum zu sichern. Zusammen mit Apollensdorf Nord und Griebo weist das Einzugsgebiet mit 2.661 Einwohnern (2010) eine hinreichende Tragfähigkeit auf, wenn ein zusätzliches Pendler- und Transitaufkommen durch die B 187 addiert wird. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt an der Bundesstraße B 187 im Kreuzungsbereich Coswiger Landstraße - Alte Dorfstraße.

Kleinteilige Versorgungsbereiche

Die im Leitbild dargestellten kleinteiligen Versorgungsbereiche wurden nach den Kriterien des Einzelhandelsaufkommens und der städtebaulichen Lage ausgewählt. Sie weisen eine mehr oder weniger lockere kleinteilige Versorgung auf, ergänzt um mindestens einen Lebensmittelmagneten. Durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche soll ein Anreiz

für Investoren geschaffen werden, der umso effektiver wirkt, je konsequenter das gesamte dargestellte Netz gesichert wird. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Standorte:

- Dessauer Straße / Piesteritz: Dichte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen, wirken im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsmagneten An der Christuskirche (s.o.).
- Belziger Straße / Reinsdorf – Dobien: Aufgelockerte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen wirken im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsmagneten Belziger Straße (s.o.).
- Sternstraße / Lindenfeld: Aufgelockerte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen zwischen Schillerstraße und Lutherstraße im Zusammenwirken mit den Einzelhandelsmagneten in der Paul-Gerhardt-Straße sowie Schillerstraße (s.o.).
- Straach: Aufgelockerte kleinteilige Einzelhandelsstrukturen entlang der L 124 Wittenberger Straße und Belziger Straße, bisher ohne Einzelhandelsmagnet. Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Straach kann ein zielgerichtetes Angebot für Investoren unterbreitet werden, um die Nahversorgung im gesamten nördlichen Siedlungsraum zu verbessern.

Teilintegrierte Standorte – Fachmarktzentren

Die teilintegrierten Standorte bleiben im Leitbild 2020 bestehen. Die Standorte Carat-Park und Berliner Chaussee sollen sich als Fachmarktzentren für den gesamtstädtischen Bedarf im Bestand entwickeln, aber keine Aufstockung der zentrenrelevanten Sortimente vornehmen dürfen (Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung). Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird in den beschriebenen funktionalen Dimensionen auch im Prognosehorizont bis 2020 gesichert sein.

Neu ist der Standort auf der Bahnhofsostseite in der Elstervorstadt. Das Gelände ist derzeit unerschlossen und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Im Zuge des Ausbaus der östlichen Stadtumfahrung und der neuen Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt soll hier ein Flächenangebot geschaffen werden, welches besondere Entwicklungsmöglichkeiten für den tertiären Sektor (Versicherungen, Büros, Banken etc.) bietet, der zwar eine zentrale Lage benötigt aber nicht neben kulturell wichtigen Anlagen und Einrichtungen der Altstadt angesiedelt werden soll. Eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist auszuschließen. Dagegen bietet sich ein Angebotsspielraum im Fachmarktbereich. Als Investitionsanreiz wird der Standort im Zentrenkonzept als Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen.

Handlungsschwerpunkte für die Integrierte Zentrenentwicklung

Für die integrierte Zentrenentwicklung lassen sich aus dem Zentrenleitbild folgende Handlungsschwerpunkte ableiten:

Hauptzentrum Wittenberg

Die Altstadt wird durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelskapazitäten sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen zu einem starken multifunktionalen Zentrum mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung aufgerüstet. Im Handel muss eine Orientierung auf höherwertige Sortimente erfolgen. Kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen stärken sich gegenseitig und schaffen die notwendige Nutzungsdichte, Nachfragekraft und Urbanität für eine zukunftsfähige zentralörtliche Funktionsballung.

Gemeinwesenstruktur und Nahversorgung

Die anhaltenden Einwohnerverluste erfordern eine weitere Anpassung sowohl der Nahversorgungskapazitäten als auch der Gemeinwesenstruktur. Die Standortentscheidungen sollten sich an folgenden Kriterien orientieren:

- Möglichst ausgeglichene räumliche Verteilung von Grundschul- und Kitaangeboten im Stadtgebiet.

- Konzentration der weiterführenden Schulen und Sonderschulformen im Hauptzentrum.
- Auswahl von solchen Standorten, wo sich Gemeinwesenangebote und Nahversorger auf Grund der räumlichen Nähe gegenseitig stützen.
- Orientierung am ÖPNV-Netz bzw. im Einzelfall auch Anpassung von Linien des öffentlichen Personennahverkehrs an wichtige Standorte.
- Erhalt der städtebaulichen, funktionalen und emotionalen Identifikationspunkten in den Siedlungskernen, wenn möglich durch Nutzungsballungen (Zusammenführung von räumlich getrennten Angeboten).

Ziel ist die Entwicklung bzw. Stärkung von integrierten Nahversorgungszentren mit möglichst breiten Funktionsmischungen aus kommerziellen Nutzungen und Gemeinweseneinrichtungen, welche die Grundversorgung und Daseinsvorsorge für die umliegenden Stadtquartiere an einem räumlich konzentrierten Standort leisten können.

Stärkung von Nahversorgern in städtebaulichen Randlagen

In einigen Fällen wurde vorgeschlagen, Einzelstandorte in städtebaulicher Randlage, die keine oder nur geringfügige Funktionsmischungen aufweisen, wegen ihrer Bedeutung für die Versorgung vor Ort zu Nahversorgungszentren zu entwickeln (Reinsdorf/Dobien, Draußgartenstraße, Dresdener Straße). Dabei handelte es sich ausschließlich um Standorte mit unsicherer Tragfähigkeit. Mit dem planerischen Angebot soll daher ein Anreiz zur Ansiedlung geschaffen werden.

Versorgung in den Ortschaften außerhalb der Kernstadt

Außerhalb der im räumlichen Zusammenhang bebauten Kernstadt Wittenberg verfügen heute nur Abtsdorf, Pratau sowie Reinsdorf/Dobien über Nahversorgungszentren bzw. einen kleinteiligen Nahversorgungsbereich mit Discounter (s.o.). Diese Kapazitäten sollen durch Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und flankierende städtebauliche Maßnahmen erhalten und stabilisiert werden, um die Nahversorgung südlich der Elbe, an den westlichen Randlagen und nördlich der Kernstadt zu sichern.

Die meisten anderen Ortschaften verfügen nur noch über eine Minimalausstattung zur Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, Kleinläden mit Gemischtwaren) oder sind gänzlich auf mobile Angebote und den Einzelhandel in der Kernstadt angewiesen. Aufgrund fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit ist die Ansiedlung größerer Einzelhandelseinrichtungen unwahrscheinlich. An diesen Standorten sollen Bestand und Erweiterung kleinteiliger Ladenstrukturen unterstützt werden. Neue Chance durch Kleinläden, welche die wachsende Lücke zu den Discounter-Formaten füllen, sollen durch gemeinschaftliche Initiativen im Ort genutzt werden.

Für die ausgedehnten ländlich geprägten Stadträume wird vorgeschlagen, in nach Lage und Größe geeigneten Ortschaften kleinteilige Angebotsstrukturen mit Verkaufsflächen bis 150 bzw. 300 m² für die Versorgung umliegender Ortsteile zu konzentrieren, ohne förmlich zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen (z.B. Kropstädt, Straach, Apollensdorf).

Erhalt und Stärkung baulich-räumlicher Identifikationspunkte

Gerade in den kleineren Ortschaften und Siedlungslagen sind Identität stiftende Bauwerke und Freiräume von großer Bedeutung. Dies betrifft insbesondere solche Orte, wo keine Nahversorger oder größere Gemeinweseneinrichtungen (mehr) vorhanden sind. Neben der ideellen Funktion sind Anger, Kirche oder Gemeindehaus oftmals die einzigen Orte, wo lokale Gemeinschaft erlebt und gelebt werden kann.

Für Erhalt und Sanierung solcher Anlagen sollte die Fördermöglichkeit aus den Programmen zur Dorferneuerung und ländlichen Entwicklung geprüft und nach Möglichkeit erschlossen werden.

4. Die Altstadt als Hauptzentrum

4.1 Stärken-Schwächen-Analyse des Hauptzentrums

Städtebauliche Charakteristika der Wittenberger Altstadt

Die Altstadt ist das städtebauliche Herz und zugleich der am meisten stadtbildprägende Siedlungsbereich von Wittenberg. Sie zeigt die typischen Merkmale der mittelalterlichen Gründungstadt. Charakteristisch für den mittelalterlichen Städtebau sind das Straßenraster als einfaches Erschließungssystem mit der geschlossenen Randbebauung, die schmalen und langgestreckten Innenbereiche mit Gewerbehöfen bzw. Wirtschaftsgärten bis zur südlichen Ringmauer („Leiterstruktur“) sowie der im Zirkelschlag gekrümmte zentrale Stadtraum (Coswiger Straße – Judenstraße / Schlossstraße Collegienstraße) mit einer innen liegenden Bebauung, durch deren Anordnung verschiedenartige Platzsituationen entstanden sind (Marktplatz mit Altem Rathaus, Kirchplatz mit Stadtkirche).

Der westliche Stadteingang war im Mittelalter durch eine Burganlage geschützt, die im 16. Jahrhundert in eine landesfürstliche Residenz umgebaut wurde. Im 18. Jahrhundert integrierte man das Schloss in die Festungsanlagen, wodurch die noch vorhandene Bausubstanz stark überformt wurde. Die Schlosskirche mit ihrer wilhelminischen Kuppel gehört heute zu den Wahrzeichen der Stadt, vom Renaissanceschloss sind nur noch Rudimente vorhanden.

Der östliche Stadteingang wird durch das Augusteum (Evangelisches Predigerseminar) und das Lutherhaus sowie durch den vorgelagerten Platz geprägt.

Durch die jahrhundertlange Funktion als Festung und Garnisonsstadt ist die Altstadt klar umrissen und baulich vom übrigen Stadtgefüge getrennt. Nach der Entfestung im 19. Jahrhundert wurde im Bereich der Wallanlagen ein Stadtpark angelegt, der die Altstadt auch heute noch zu großen Teilen umschließt.

Ein schwieriges bauliches Erbe der Zeit als Garnisonstadt ist das Areal des Arsenalplatzes, das bis 1991 noch militärisch genutzt wurde, seitdem brach liegt und den größten verbliebenen städtebaulichen Missstand der Altstadt darstellt. In jüngster Zeit sind einige Vorhaben angelaufen, um den Platz zu revitalisieren und den Missstand zu beheben (Stadthaus, Besucherzentrum, Zeughaus, EKZ).

Typisch für die Altstadt ist die Funktionsmischung von Wohnen, sowie Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen. Im Zuge der städtebaulichen Sanierung sind seit 1990 die meisten Wohn- und Funktionsgebäude, der öffentliche Raum und die Stadttechnik in der Altstadt von Grund auf erneuert worden. Erhalt und Entwicklung des Flächendenkmals Altstadt, Bewahrung der historischen Nutzungsstruktur gehören auch weiterhin zu den wichtigsten Daueraufgaben des Sanierungsgeschehens.¹ Die kultur- bzw. bildungsorientierten IBA-Projekte Campus Wittenberg sowie das geplante Einkaufszentrum am Arsenalplatz sollen die Vitalität und Multifunktionalität des historischen Stadtkerns stärken. Dies wird umso wirkungsvoller gelingen, je besser die neuen Funktionen in das bestehende städtebauliche Gefüge integriert werden.

¹ SALEG mbH: Rahmenplan Altstadt Wittenberg. 1. Fortschreibung, 2007.

Stärken-Schwächen-Chancen- Bedrohungen (SWOT-Analyse)

Die Befunde der SWOT-Analyse für die Altstadt in ihrer Funktion als Hauptzentrum sind vielschichtig und erfordern eine differenzierte Bewertung.

Die **Stärken** der Altstadt als Hauptzentrum beziehen sich auf folgende Merkmale:

- Der mittelalterlich geprägte, weitgehend erhaltene und sanierte historische Stadtkern in seiner städtebaulichen Einzigartigkeit mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Das Welterbe der Luthergedenkstätten mit seiner Attraktivität für den nationalen und internationalen Kulturtourismus, für Bildungsangebote und Wissenschaftskommunikation.
- Die Konzentration wichtiger und publikumsträchtiger Funktionen von Kultur, Bildung, Wissenschaft und Verwaltung.
- Schauplatz regelmäßiger Events der Hoch- und Populärkultur mit erheblichem, in den vergangenen Jahren stetig wachsendem Publikumszuspruch.
- Sehr gute überörtliche Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel (ICE-Halt in fußläufiger Entfernung, Regionalbahnhaltepunkt direkt an der Altstadt).
- Gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV), ausreichende Parkflächen (wenn auch zum Teil temporär und unbefestigt).
- Gute innerörtliche Erreichbarkeit mit ÖPNV, per Fahrrad oder zu Fuß (kurze Wege), ausgedehnte Fußgängerzone im Altstadtkern.

Die **Schwächen** des Hauptzentrums lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Als Handelsstandort trifft die Altstadt auf starke innerstädtische Konkurrenz (4 Einkaufszentren) sowie auf äußeren Wettbewerbsdruck (Dessau-Roßlau, Leipzig, Halle, Berlin).
- Es besteht eine große Diskrepanz zwischen der Qualität der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie kulturellen Funktionen und dem Erscheinungsbild des Einzelhandels.
- Der Altstadt fehlt ein leistungsfähiger Einzelhandelsmagnet mit einem quantitativ umfangreichen und qualitativ hochwertigen Angebot.
- Die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur weist erhebliche Defizite auf: Wenig hochwertige Sortimente, viele Billigläden, Mängel in der Präsentation.²
- Die Einzelhändler der Altstadt konnten sich bislang nicht auf einen gemeinsamen Marktauftritt („Kaufhaus Altstadt“) verständigen.
- Im Ergebnis von starker äußerer Konkurrenz und struktureller Angebotsschwäche ist ein hoher und Image belastender Ladenleerstand entstanden (33 Prozent der VKF).
- Verkehrsführung und Verkehrsleitsystem sind nicht optimal auf die Altstadt als Einzelhandelsstandort zugeschnitten.
- Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind zum Teil minderwertig und unattraktiv (Parkplätze und Parkraumbewirtschaftung auf dem Arsenalplatz)

² Vgl. GMA-Projektgutachten ...a.a.O., S. 21.

Es gibt viele **Chancen** für eine nachhaltige Stärkung des Hauptzentrums:

- Die Lutherdekade mit ihren baulichen und institutionellen Vorhaben bietet eine einzigartige Chance, Wittenberg überregional und international als **die** Stadt der Reformation und als Residenzstadt der Askanier zu etablieren und dauerhaft erhebliche Besucherströme in der Altstadt zu binden.
- Wenn es gelingt, im Stadtkern einen Bildungsstandort in universitärer Qualität und Größenordnung aufzubauen, wird dies erhebliche Vitalität und Kaufkraft auf die Altstadt lenken.
- Eine große Chance bietet der geplante Einkaufsmagnet auf dem Arsenalplatz, speziell, wenn in Architektur, Warenangebot und Präsentation auf hohe Qualität gesetzt wird.
- Mit dem EKZ Arsenalplatz besteht die Chance einer komplementären Symbiose und gegenseitigen Stärkung mit dem ansässigen kleinteiligen Einzelhandel.
- Durch ein effektives City-Management, einen gemeinsamen Marktauftritt und durch ein Programm zur Reduzierung der Ladenleerstände kann der Einzelhandel belebt werden.
- Durch Qualifizierung und Verstetigung der kulturellen Events sowie durch thematische Ausprägung der Teilräume kann ein kontinuierlicherer Tourismus erreicht werden, der sich auch in längerer Verweildauer und höheren Übernachtungszahlen niederschlägt.
- Durch den weiteren Ausbau des Kultur-, Wissenschafts- und Bildungsstandorts und die Aufrüstung des Einzelhandels mit einem starken Einkaufsmagneten sowie vielfältige ergänzende Angebote in Handel, Dienstleistungen und Gastronomie kann ein multifunktionales Stadtzentrum mit erheblicher Dynamik und Gravitationskraft entstehen.

Sollten negative Entwicklungen überhand nehmen, sind folgende **Bedrohungen** absehbar:

- Anhaltender Discounterwildwuchs im Stadtgebiet verhindert jegliche Entwicklung im Einzelhandel der Altstadt und untergräbt die wirtschaftliche Basis des Hauptzentrums.
- Das EKZ wird nicht gebaut, der Arsenalplatz bleibt ein Missstand im Stadtkern, der kleinteilige Handel gewinnt keine Qualität, Ladenleerstände wachsen, die Altstadt verödet.
- Das EKZ wird gebaut, aber schottet sich ab, vernetzt sich nicht mit kleinteilige Strukturen, Einzelhandel im Umfeld trocknet aus, Vitalität und Öffentlichkeit gehen verloren.
- Die Lutherdekade wirkt nicht nachhaltig, weil es nicht gelingt, Institutionen mit dauerhaft massenwirksamer Nutzung zu etablieren.
- Die Oberzentren in Reichweite ziehen mit ihren kommerziellen und kulturellen Angeboten zunehmend Kaufkraft, Nutzungen und Besucherströme von Wittenberg ab.
- Mangelnde Vitalität, Urbanität und Versorgung macht die Altstadt trotz der Sanierung als Wohnstandort unattraktiver, die Einwohnerzahl sinkt, das städtische Leben verkümmert.
- Leerzug von städtischen Immobilien (Musikschule, Gesundheitsamt, Bibliothek - Schlossstraße 7) und die Verbreitung der Hausbesetzerzehne mit einhergehender Zerstörung und Zerfall der Bausubstanz birgt die Gefahr der Destabilisierung der Altstadt
- Sollten mehrere dieser Bedrohungen zusammenkommen, kann sich eine Abwärtsspirale herausbilden. Im Ergebnis verliert die Altstadt ihre Funktion als Hauptzentrum.



Schlossstraße mit Blick auf den Markt



Collegienstraße



Coswiger Straße



Jüdenstraße



Arsenalplatz. Zeughaus



Ladenauftritt Altstadt



Vom Leerstand bedroht



Ladenzeile steht leer

Befunde der SWOT-Analyse des Hauptzentrums

Die Altstadt bietet einen herausragenden städtebaulichen Rahmen für ein starkes Stadtzentrum. Die Konzentration wichtiger Funktionen von Kultur, Bildung, Wissenschaft und Verwaltung bindet Publikum und Kaufkraft.

Die Welterbestätten weisen ein großes Potenzial auf, das in der Lutherdekade durch die Etablierung nachhaltiger Institutionen, die Menschen und Kaufkraft in Größenordnungen nach Wittenberg lenken, ausgeschöpft werden muss. Insgesamt bestehen gute Chancen, dass sich die Altstadt zu einem starken multifunktionalen Hauptzentrum mit Dynamik und Gravitationskraft entwickelt.

Das größte Manko für die angestrebte Multifunktionalität besteht darin, dass die kommerziellen und nichtkommerziellen Pfeiler des Hauptzentrums sehr ungleichmäßig ausgebildet sind. Es besteht eine große Diskrepanz zwischen der Qualität von Städtebau, Kulturerbe, Bildungsangeboten sowie Wissenschaftskommunikation und dem Erscheinungsbild des Einzelhandels. Verbreitete Billigangebote und Ladenleerstände werten nicht nur den Einzelhandelsstandort ab sondern belasten Lebensqualität und Image der Altstadt insgesamt.

Der Altstadt fehlt ein nach Qualität und Vielfalt überörtlich attraktives Einzelhandelsangebot, das der verschärften Standortkonkurrenz um die schwindende Kaufkraft im mitteldeutschen Raum standhalten kann. Es mangelt an starken kommerziellen Funktionen, die potenzielle Konsumenten in Größenordnungen in die Altstadt ziehen. Insofern hat das geplante EKZ am Arsenalplatz eine herausragende strategische Bedeutung.

Zudem benötigt die Altstadt einen weiteren Attraktivitätsschub in den Bereichen von Alltagskultur und Freizeit, um mehr Leben in das Hauptzentrum zu holen. Die Altstadt muss intensiver und vielfältiger bespielt werden, damit regional wettbewerbsfähige Aufenthalts- und Einkaufserlebnisse entstehen, die vom Konsumenten als feste Größe mit dem Zielort Altstadt Wittenberg verbunden werden.

Zu den kürzlich begonnenen bzw. geplanten Vorhaben, die zu dem nötigen Attraktivitätsschub beitragen werden, zählen

- das „Tonprojekt“ in der Schlosskirche (am 29.11.2009 der Öffentlichkeit übergeben);
- der Luthergarten im Bereich der Andreasbreite in der südlichen Wallanlage (Beginn der Arbeiten am 1.11.2009);
- das „Welt-Zeit-Zelt“ im Bereich des Universitätsgartens östlich des Lutherhauses (geplant für die Lutherdekade von 2010 bis 2017);
- das Forschungsprojekt „Ernestinisches Wittenberg“ (Einfluss der Universitätsgründung auf Leben und Stadtbild von Wittenberg)

4.2 Entwicklungsziele und Handlungsbedarf

Städtebauliche Entwicklungsziele für das Hauptzentrum

Städtebauliches Entwicklungsziel ist ein starkes multifunktionales Stadtzentrum, mit dem sich Wittenberg im mitteldeutschen Standortwettbewerb dauerhaft behaupten kann.

- Als Stadt der Reformation, als ehemalige Residenzstadt, als internationales Zentrum der Kommunikation und als Bildungsstandort in universitärer Qualität und Größenordnung wird die Altstadt in die Lage versetzt, Nutzer und Kaufkraft in erheblichen Dimensionen zu binden.
- Der Einzelhandel wird durch einen starken Einkaufsmagneten mit hochwertigen Sortimenten, eine Qualitätsoffensive im kleinteiligen Einzelhandel, eine komplementäre Angebotsstruktur und einen gemeinsamen Marktauftritt wettbewerbsfähig gemacht.
- Diversität und Dichte des Einzelhandelsangebots in Kombination mit vielfältigen ergänzenden Angeboten an Dienstleistungen und Gastronomie in einem urbanen Raum von hoher Gestaltqualität schaffen ein überregional attraktives Einkaufserlebnis.
- Durch den weiteren Ausbau der Wohnfunktion (Sanierung, Lückenschließungen) wird das urbane Leben in der Altstadt gestärkt. Auch dies bringt mehr Vitalität und Kaufkraft in die Altstadt.
- Die Erhaltung und Entwicklung von Einrichtungen für Kunst und Kultur (z.B. ehemalige Musikschule) stärkt das urbane Leben und die Vielfältigkeit der Altstadt.

Das multifunktionale Hauptzentrum ruht auf mehreren starken Pfeilern, wobei sich die verschiedenen Nutzungen gegenseitig stabilisieren und dynamisieren. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Wohnen, Bildung, Kultur und Verwaltung ergänzen einander.

Handlungsbedarf und Handlungsschwerpunkte

Fortsetzung der städtebaulichen Sanierung

Um die bereits guten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Hauptzentrums weiter zu verbessern, wird die städtebauliche Sanierung fortgesetzt. Seit Beginn des Sanierungsvorhabens sind fast 60 Millionen Euro Fördermittel in die Altstadt geflossen.

In der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts werden sich die Vorhaben auf den Abschluss der Oberflächensanierung und die weitere Öffnung der Stadtbäche sowie die Realisierung des Freiraumkonzepts für die Wallanlagen und Stadteingänge konzentrieren. Parallel dazu werden kleinteilige Vorhaben zur Sanierung von Wohngebäuden und Freiräumen sowie zur Schließung von Baulücken fortgeführt. Ziel ist es, durch die Integration neuer Wohnungstypen neue Haushaltsgründer bzw. jüngere Generationen für die Altstadt zu gewinnen als auch Möglichkeiten der Eigentumbildung anzubieten.

Langfristige Vorhaben mit Blick auf das Reformationsjahr 2017 sind die Sanierung von Stadtkirche und Augusteum sowie die Anlage des Luthergartens „500 Jahre Reformation - 500 Bäume in Wittenberg - 500 Bäume in der Welt“.

Auf den Wallanlagen sollen keine Einzelhandelseinrichtungen errichtet werden.

Umsetzung der IBA-Projekte „Campus Wittenberg“

Ziel des IBA-Vorhabens ist, Wittenberg als Stadt der Reformation und Residenzstadt, Ort lebendigen Weltkulturerbes und Bildungsstandort von Rang zu profilieren. Campus Wittenberg formuliert das Leitbild und bildet den institutionellen Rahmen für die inhaltliche und räumliche Qualifizierung zu einem Zentrum von Bildung, Forschung und Kommunikation mit nationaler und internationaler Ausstrahlung.

Im Einzelnen werden im Rahmen der IBA bis 2010 folgende bauliche Projekte verfolgt:

- **Stadthaus (Aula im CAMPUS):** Das Stadthaus soll Raumkapazitäten für größere kulturelle, wissenschaftliche und bürgerschaftliche Veranstaltungen in moderner Ausstattung und historischem Ambiente bieten. Als Standort wurde das ehemalige Franziskanerkloster am Arsenalplatz ausgewählt. Die Finanzierung ist gesichert. Auf Grund von archäologischen Funden ist der Standort aber wieder in Frage gestellt. Eine Machbarkeitsstudie wird untersucht, inwieweit die Aula im CAMPUS an diesem Standort zu realisieren ist.
- **Alte Mädchenschule (CAMPUS im CAMPUS):** Das Gebäude in der Judenstraße wird als „Colleg Wittenberg“ zu einem kleinen Campus ausgebaut, der als Studieneinrichtungen von ausländischen Universitäten genutzt werden kann und Raumkapazitäten für Wohnen und Lehrveranstaltungen in historischer Atmosphäre bietet. Baubeginn war 2008. Die Maßnahme soll bis 2010 abgeschlossen sein.
- **Zeughaus (Ausstellung im CAMPUS):** Das ehemalige Zeughaus am Arsenalplatz wird umgebaut, um die städtischen Sammlungen zu präsentieren. Baubeginn war 2009, der Abschluss ist für 2010 geplant.
- **Wilhelm-Weber-Haus (Forschung im CAMPUS):** Das historisch wertvolle Wilhelm-Weber-Haus in der Schlossstraße soll für das Wissenschaftszentrum Sachsen-Anhalt zu einem Standort mit Verwaltungs- und Seminarräumen umgebaut werden. Die Projektlaufzeit liegt zwischen 2007 und 2010. Die Baumaßnahme wird 2009 beginnen.
- **Cranach-Höfe (Werkstatt im CAMPUS):** Der Hof am Markt 4 wurde zwischen 1998 und 2007 weitestgehend saniert. Die seit 2003 laufende Sanierung des Hofes in der Schlossstraße 1 ist weitestgehend beendet. Das Gebäude wurde hergerichtet, um eine Malschule, eine Werkstatt, eine Apotheke, eine gastronomische Einrichtung sowie eine Herberge aufzunehmen.
- **Schlosskomplex. Jugendgästehaus (Jugend im CAMPUS):** Der Umbau der ehemaligen Amtshäuser am Schloss zu einer internationalen Jugendbegegnungsstätte mit Seminar- und Tagungsfunktion war bereits 2007 abgeschlossen. Der gesamte Schlosskomplex soll zu einem herausragenden Ort des Campus Wittenberg im Hinblick auf das Reformationsjahr 2017 entwickelt werden. Hierzu laufen die konzeptionellen Vorbereitungen.

Ausschöpfung der touristischen Potenziale

Für die Vitalität der Altstadt und die Bindung von Kaufkraft ist es unerlässlich, das Tourismusaufkommen zu steigern und speziell die Verweildauer zu verlängern sowie die Übernachtungszahlen zu steigern. Hierfür stehen folgende Strategien zur Verfügung:

- **Aufbereitung des Welterbes für den Kultur- und Bildungstouristen** in Form von räumlich fixierten Themenschwerpunkten, die sowohl multimedial präsentiert werden als auch sinnlich-handgreiflich und interaktiv zur intensiveren Aneignung und diskursiven Auseinandersetzung einladen. Die räumliche Anordnung verteilt die Besucherströme besser über die gesamte Altstadt. Denkbar wäre u.a. eine „Diskurs-Akademie“, wo sich Besucher zu jedem Zeitpunkt aktiv in Debatten mit Experten/Prominenten einbringen können.
- **Etablierung einer populären Eventkultur** für ein interessiertes Massenpublikum, womit die Altstadt kontinuierlich bespielt wird. Anzustreben sind Veranstaltungsformen, die sich über mehrere Tage erstrecken und zum Übernachten einladen.

Revitalisierung des Arsenalplatzes, Bau eines Einkaufszentrums

Die vorhandenen baulich-räumlichen Potenziale sollen genutzt werden, um einen starken multifunktionalen Standort im Stadtzentrum mit weit reichender Ausstrahlungskraft zu schaffen. Zu den Kultur- und Gemeinwesenfunktionen, die den Platz beleben und baulich-räumlich reparieren sollen, gehören Zeughaus und Informationszentrum.

Kommerzielles Kernprojekt ist das geplante Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.300 m², das die gesamte Osthälfte des Arsenalplatzes einnehmen und in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Judenstraße bis zur Mauerstraße reichen wird. Die Einrichtung soll die Einzelhandelszentralität der Lutherstadt Wittenberg nachhaltig stärken.

Nach dem Projektgutachten, das Ende 2008 abgeschlossen wurde und die Machbarkeit des Vorhabens bestätigt, werden knapp zwei Drittel der Umsätze durch gesteigerte Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet realisiert.³ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“ wurde vom Stadtrat bestätigt. Mit dem Satzungsbeschluss vom 25.02.2009 wurde Baurecht geschaffen.

Die städtebauliche Herausforderung des Vorhabens besteht darin, dass eine räumlich-gestalterische Einfügung des Baukörpers in die Altstadtstruktur - speziell in das Raumgefüge auf und um den Arsenalplatz - gelingt und damit auch dem Weiterbestehen der Luther-Gedenkstätten Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit dem Bau von innerstädtischen Einkaufszentren in anderen Städten lassen es dringend geboten erscheinen, hohe Anforderungen an die architektonische Qualität und insbesondere an die äußere Gestaltung des Gebäudes zu stellen.

Mit dem EKZ, dem Zeughaus mit den städtischen Sammlungen, dem Stadthaus mit Veranstaltungsfunktion und/oder einem weiteren Gebäude für den Besucherempfang und die Präsentation der archäologischen Funde zur Geschichte der Askanier wird der Arsenalplatz funktional aufgeladen und zu einem der bedeutendsten und belebtesten Orte der Altstadt. Dies stellt hohe Anforderung an die räumliche Gestaltung des Platzes. Das räumliche Verhältnis der Bauwerke zueinander, die Gestaltung der Eingangsbereiche zum Platz hin, die Wegebeziehungen zwischen den Gebäuden, die Platzmitte sowie das architektonische Erscheinungsbild der Raumkanten ist im Gesamtzusammenhang zu gestalten. Da die Vorhaben zum Teil bereits angelaufen sind, drängt die Zeit.

Für den Einzelhandel sind mit dem Vorhaben mehrfache Herausforderungen verbunden:

- Die erhoffte regionale Magnetfunktion des EKZ für den Einzelhandel wird nur dann (voll) eintreten, wenn es gelingt, qualitativ hochwertige Sortimente der mittleren und oberen Preisklasse anzusiedeln und Billigangebote aus dem Haus fernzuhalten.
- In einer konstruktiven Auseinandersetzung mit der Philosophie der Shopping Mall sollte eine stärkere Öffnung und funktionale Vernetzung des EKZ angestrebt werden. Zumindest im gastronomischen Bereich wäre es gut, die hausinternen Angebote zu begrenzen und eine Arbeitsteilung mit dem Gastgewerbe zu bewerkstelligen.
- Schwierigste Aufgabe ist, ein arbeitsteiliges und komplementäres Verhältnis zwischen EKZ und dem kleinteiligen Einzelhandel in der Altstadt zu entwickeln, sodass eine „Win-Win-Situation“ entsteht.

Das GMA-Projektgutachten geht davon aus, dass etwa 43 Prozent (15 Mio. €) des Sollumsatzes des EKZ gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel in Wittenberg umverteilt werden⁴, wovon gerade die Altstadt erheblich betroffen sein wird. Ohne eine wirkungsvolle Unterstützung der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe bei ihrem Marktauftritt drohen weitere Verluste, Ladenleerstände und teilräumliche Verödungen in der Altstadt. Hierfür wird ein wirksames City-Management benötigt (siehe unten).

³ Vgl. GMA Projektgutachten für ein innerstädtisches Einkaufszentrum in der Lutherstadt Wittenberg, Dezember 2008, S. 38-40.

⁴ Vgl. GMA Projektgutachten ... a.a.O., S 49.

City-Management

Unabhängig vom eintretenden Szenario auf dem Arsenalplatz:⁵ Ein weiterer Niedergang des kleinteiligen Einzelhandels mit drastischen Folgen für Erscheinungsbild, Funktionalität und Image des historischen Stadtkerns gehört zu den absolut realen Gefahren, denen der Standort Altstadt ausgesetzt ist. Daher gehört die Installierung eines materiell wie personell gut ausgestatteten City-Managements aus Sicht des Zentrenkonzepts zum absolut vordringlichen Handlungsbedarf der Stadtentwicklung.

Diese Aufgabe eignet sich nicht für Miropjekte, Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen oder zeitweilig geförderte Stellen. Benötigt wird ein professionelles Management, das stetig ist und als Daueraufgabe begriffen wird. Es muss mit hinreichenden Kompetenzen und materiellen Mitteln ausgestattet sein.

Um die materielle Handlungsfähigkeit zu sichern, ist angesichts der schwierigen Haushaltslage der Stadt eine öffentlich-private Partnerschaft in Erwägung zu ziehen, wobei sich die Stadt gegebenenfalls mit Immobilienvermögen einbringen könnte.

Die Tätigkeitsbereiche des City-Managements sollten die (Re-)Aktivierung von Verkaufsflächen, die Unterstützung von Bestand und Ansiedlung im Facheinzelhandel, die Lösung logistischer Fragen, die Organisation eines gemeinsamen Marktauftritts und das Stadtmarketing gehören. Zudem sollte das City-Management ein Konzept für Zwischennutzungen von Ladenleerständen entwickeln und Hauseigentümer bei Zwischen- und Umnutzungen von Verkaufsflächen beraten.

Abwehr des Wildwuchses im Discounter- und Fachmarktbereich

Alle Anstrengungen zur Stärkung des Hauptzentrums werden erfolglos bleiben, wenn es nicht gelingt, den Wildwuchs im Discounter- und Fachmarktbereich im übrigen Stadtgebiet rigoros zu unterbinden.

- Das vorliegende Zentrenkonzept liefert die Handlungsanweisungen und begründet die Selbstbindung im Verwaltungshandeln.
- Ein auf dem Zentrenkonzept beruhender B-Plan „Einzelhandel in der Lutherstadt Wittenberg“ wird die benötigten rechtlichen Instrumente zur Verfügung stellen.

Entscheidend wird letztlich der administrative und politische Wille sein, das Leitbild umzusetzen und die verfügbaren Instrumente im konkreten Fall auch anzuwenden.

Nachhaltige Stärkung der Wohnfunktion

Erscheinungsbild und Vitalität des Hauptzentrums hängen nicht zuletzt von der Bewohnerschaft ab. Die Aufwertung des Wohnstandorts und die Bindung einer möglichst großen, lebensweltlich aktiven und kaufkräftigen Einwohnerschaft in der Altstadt gehört somit auch zu den Aufgaben der Zentrenentwicklung.

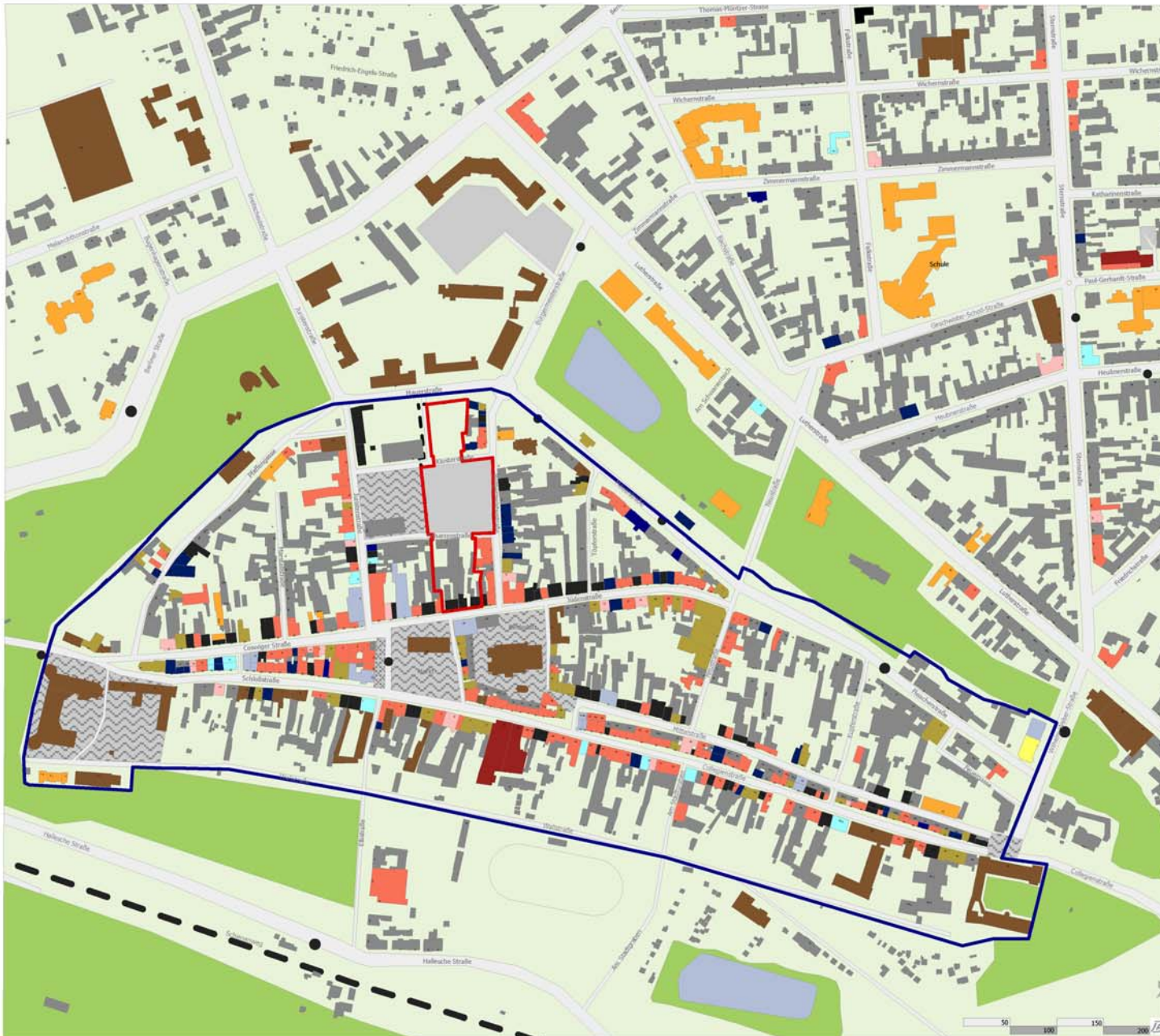
Trotz großer Anstrengungen und Erfolge in der Altstadtsanierung ist der Wohnungsleerstand in der Altstadt noch immer überdurchschnittlich hoch, wovon nicht nur unsanierte, sondern auch sanierte Bestände betroffen sind.⁶ Vorhaben zur weiteren Verdichtung in Innenbereichen bzw. zum Dachgeschossausbau sollten daher überprüft werden, speziell im Interesse der Wohnqualität (Aufenthaltsräume in den Wohnhöfen, ruhender Verkehr). Parallel dazu sind die Fördermöglichkeiten für innerstädtische Wohneigentumsbildung zu aktivieren und auf stadtbildprägende Standorte zu konzentrieren.

⁵ EKZ kommt nicht und Kaufkraftbindung der Altstadt sinkt weiter // EKZ kommt und absorbiert erhebliche Kaufkraft aus der Altstadt.

⁶ Das Stadttumbau-Monitoring ergab zum 31.12.2007 für die Altstadt eine Leerstandsquote von 22 Prozent, wobei auch 11 Prozent der sanierten Wohnungen leer waren.

Zentrenkonzept Wittenberg

Stadtzentrum - Altstadt



- Einkaufszenter / Warenhaus / Discounter
- Lebensmittel
- Sonstige Handelseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte/ Cafe' / Hotel
- Post
- Standort des geplanten EKZ
- Abgrenzung B-Plan I2
- Wohngebäude / Nebengebäude
- Ladenleerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Haltepunkte ÖPNV
- Platzfläche
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

5. Stadtteilzentren in Wittenberg (integrierte Versorgungs- und Fachmarktzentren)

5.1 Stadtteilzentrum Kaufland-Center

Städtebauliche Lage

Das im Nord-Osten der Stadt gelegene Stadtteilzentrum Kaufland-Center übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die gesamte nordöstliche Stadterweiterung und speziell für den Stadtteil Friedrichstadt (Großsiedlung Trajuhscher Bach – Lerchenberg) sowie die unmittelbar nördlich angrenzende Lerchenbergsiedlung.

Der Standort liegt ca. 2,5 km vom Hauptzentrum der Stadt entfernt. Mit dem Stadtkern von Wittenberg ist das Stadtteilzentrum durch ÖPNV (Bus) verbunden.

Die Bebauung im Bereich Annendorfer- und Charlottenstraße wird von straßenrandbegleitenden zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt. An der Lerchenberg- und Sandstraße findet man dagegen fünfgeschossigen industriellen Wohnungsbau. Der Lerchenberg war in den vergangenen Jahren ein Schwerpunkt des Stadtumbaus. Hier wurden 1.700 Wohnungen abgerissen, was trotz des zuvor bereits hohen Leerstands zu einer drastischen Verminderung der Einwohnerzahl führte. Allerdings ist ein Großteil der umgesetzten Bewohner in den südlichen Teil der Großsiedlung (Trajuhscher Bach) gezogen und somit im näheren oder weiteren Einzugsbereich des Stadtteilzentrums geblieben. Mit der laufenden Erschließung der westlichen Abrissfläche für eine Einfamilienhausbebauung (Insgesamt etwa 200 WE) wird die Tragfähigkeit des Standorts weiter stabilisiert.

Kaufland-Center und städtebauliches Umfeld



Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung

VE Nr. 1 Vor der Lerchenberg-Kaufhalle (SO „Einzelhandel“)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 2 ha wird im Norden und Osten durch die Lerchenbergstraße, im Süden durch die Annendorfer Straße und im Westen durch die frühere Konsum-Kaufhalle bzw. die rückwärtigen Bereiche der Randbebauung um den Platz der Demokratie begrenzt.

Mit dem VE-Plan, zu dem ein Satzungsbeschluss vom 06.11.1991 existiert, sollte Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden, am Lerchenberg ein Einkaufszentrum zu errichten. Die Genehmigung wurde am 10.02.1992 erteilt. Das Lerchenberg-Center wurde gebaut. Das Planungsgebiet ist inzwischen voll entwickelt. Eine weitere extensive Flächenentwicklung zum Nachteil der gesamtstädtischen Entwicklung ist somit ausgeschlossen.

Entsprechend der Zielstellung wurde das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Im nördlichen Bereich wurde eine Netto-Verkaufsfläche von etwa 8.000 m² für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen, darunter 4.500 m² für ein SB-Warenhaus (Lebensmittelbereich bis zu 2.500 m²), 1.700 m² für nicht lebensmittelbezogene Sortimente, 600 m² für einen Lebensmitteldiscounter. Weitere Ansiedlungen sollten eine Größenordnung von 1.200 m² nicht überschreiten. Im südlichen Bereich wurde großflächiger Einzelhandel nicht gestattet. Hier sollten sich kleinteilige Handels- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln.

Bestand

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Bereich von der westlichen Charlottenstraße, der südlichen Annendorfer Straße, der Lerchenbergstraße im Osten und der Sandstraße im Norden.

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein SB-Warenhaus, ein Discounter, zwei Bäcker, ein Baumarkt, eine Fleischerei, drei Drogerien/Apotheken, zwei Blumenläden, ein Optiker, ein Telekommunikationsladen, ein Schuhladen, sowie mehrere Textilanbieter. Die Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich beträgt insgesamt ca. 9.200 m².

Im näheren Umfeld finden wir als ergänzende Funktionen einen weiteren Textilanbieter, einen Elektrofachhandel, einen Zoofachhandel, einen Blumenladen sowie verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (Bildungswerkstatt der Wirtschaft, Sekundar- und ev. Grundschule, zwei Kitas, die Pflegeeinrichtung SPZ-Lerchenberg).

SWOT – Analyse

Im Stadtteilzentrum konzentrieren sich Versorgungs- und Gemeinwesenfunktionen für das gesamte nordöstliche Siedlungsband, die zum Teil auch von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Es stellt einen starken städtebaulichen Identifikationspunkt für diesen Stadtbereich dar. Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind die Angebote ausreichend, es gibt allerdings deutliche Defizite bei den Angeboten des gehobenen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs, die in Stadtteilzentren vorhanden sein sollten.

In Auswertung der städtebaulichen Lage und der Bestandsaufnahme können Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Gefahren benannt werden, die für die Perspektive des Bereiches ausschlaggebend sind:

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - ausreichendes Angebot der Nahversorgung - saniertes Stadtbild im näheren Umfeld - zentrale Lage im Wohngebiet - sehr gute Parkmöglichkeiten - naher Grünraum (Platz der Demokratie) - ausgeprägte Multifunktionalität 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenige qualitativ hochwertige Geschäfte, vermehrt Billiganbieter - fehlende Kultur- und Freizeitangebote - anspruchslose Architektur - Leerstand im Marktbereich
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Kaufkraft durch EFH-Gebiet - Stabilisierung WG Trajuhscher Bach als Einzugsgebiet - Reaktivierung des Ladenleerstands 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wachsende Konkurrenz durch Anbieter an anderen innerstädtischen Standorten - Konkurrenzdruck durch Zentrum in Wittenberg und Umland steigt - WG Trajuhscher Bach erodiert

Perspektiven und Handlungsbedarf

Auf Grund seiner teilräumlichen wie gesamtstädtischen Bedeutung muss das Stadtteilzentrum Kaufland-Center in seiner Entwicklung geschützt und unterstützt werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit einer Bruttofläche von 31.200 m² ist auf **Fortführung im Bestand** orientiert und lässt **Erweiterungspotenziale in westlicher Richtung** zu. Wichtig ist der **Erhalt und wenn möglich der Ausbau der bestehenden Multifunktionalität mit kommerziellen und nichtkommerziellen Nutzungen (Gesundheitsversorgung, Freizeit)**. **Weitere Investitionen in den öffentlichen Raum sollten vor allem die Aufenthaltsqualität und die Freizeitfunktionen stärken.**

Im Bereich des Freizeit-, Kultur- und Gemeinwesens sollte eine Qualifizierung stattfinden. Leer stehende Wohn- und Gewerbegebäude sind zu revitalisieren, umliegende Freiräume sind aufzuwerten.

Die **Tragfähigkeit** des Stadtbereichs Nordost wird mit knapp 11.100 Einwohnern auch im Jahr **2020 gesichert** sein.

Stadtteilzentrum Kaufland-Center in seinem städtebaulichen Umfeld



5.2 Stadtteilzentrum Elbe-Park

Städtebauliche Lage

Der Elbe-Park übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die westliche Stadterweiterung. Der Standort liegt westlich des Wittenberger Stadtzentrums im Stadtteil Kleinwittenberg. Er erstreckt sich im Westen von der Lindenstraße bis zur Dessauer Straße im Osten. Im Norden wird er ebenfalls von der Dessauer Straße und im Süden von der Elbe eingefasst. Das Stadtteilzentrum grenzt direkt an die viel befahrene Ost-West-Verbindung (B 187) der Stadt Wittenberg.

Die altindustrielle Bebauung des Elbe-Parks ist durch seine überwiegende Backsteinfassade architektonisch sehr ansprechend. Die Qualität des Stadtteilzentrums ergibt sich durch die Funktionsballung und durch die städtebaulich-architektonische Geschlossenheit.

Das Stadtteilzentrum weist eine gute ÖPNV-Anbindung (Bus) an das Stadtzentrum auf.

Elbe-Park



Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung

Das Sondergebiet im Bebauungsplan W4 TP A hat die Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ und bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Elbe-Park. Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell zulässig (inklusive zentrenrelevanter Sortimente), jedoch wird großflächiger Einzelhandel nach § 11, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur für Möbelmärkte (bis 5.000 m² Verkaufsfläche) und Baumärkte (bis 12.000 m²) zugelassen. Das Sondergebiet ist durchgängig bebaut. Neuansiedlungen können durch Umnutzung bzw. Rekonstruktion realisiert werden (ausführlich in Kapitel 10).

Bestand

Der zentrale Versorgungsbereich weist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 19.100 m² auf. Momentan enthalten sind ein Discounter, ein Baumarkt und ein Getränkemarkt, eine Drogerie, zwei Bäcker, ein Fleischer, ein Laden für Anglerbedarf, ein Möbelmarkt, ein Frisör, Dänisches Bettenhaus, zwei Teppichhändler, ein Schreibwarengeschäft, eine Reinigungsannahme inkl. Post, eine Spielhalle, ein Imbiss, ein Reisebüro, ein Sonnenstudio sowie ein Fitnessstudio und verschiedene Textilanbieter. Ergänzend dazu befinden sich im Versorgungsbereich eine Tankstelle, eine gastronomische Einrichtung und eine Bankfiliale.

Im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich ein weiteres Restaurant, ein Autohaus und ein Möbelkaufhaus.

SWOT - Analyse

In Auswertung der städtebaulichen Lage und der Bestandsaufnahme können Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Gefahren benannt werden, die für die Perspektive des Stadtteilzentrums ausschlaggebend sind.

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - gutes Angebot im Discounterbereich - starke Fachmarktkomponente - Lage an der B 187 - Gute ÖPNV-Verbindung - Großer Einzugsbereich (bis nach Griebö) - ansprechende, gut sanierte Bausubstanz 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Vollsortimenter - mangelnde Angebotsvielfalt im Lebensmittelbereich - mangelnde Angebotsqualität, vermehrt Billiganbieter - starke Discounterkonkurrenz im näheren Umfeld
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spezialisierung auf Fachmarktsortimente in Arbeitsteilung mit Hauptzentrum - Sortimentsausweitung im Lebensmittelbereich - Aktivierung ergänzender Angebote, Nutzung der Elbnähe 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Discounter im Umfeld untergraben die Tragfähigkeit - Nordumfahrung B 187 verringert Pendler- und Transitaufkommen - Vitalisierung des nahen Hauptzentrums zieht Kaufkraft ab

Perspektiven des Standorts

Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sind durch die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs mit ca. 67.300 m² gegeben. Es wird auf eine **Entwicklung im Bestand** orientiert, die **Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im westlichen Bereich begrenzt zulässt, ansonsten aber auf die bestehenden baulichen Kapazitäten verweist.** Eine **Angebotsergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** (Möbel, Tiernahrung) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kann den Standort weiter aufwerten, jedoch soll im Zuge solcher Ansiedlungen eine Etablierung von zentrenrelevanten Randsortimenten vermieden werden.

Die **Tragfähigkeit** des Stadtbereichs West wird mit 10.300 Einwohnern auch im Jahr **2020 gesichert** sein.

Stadtteilzentrum Elbe-Park in seinem städtebaulichen Umfeld



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Wohngebäude / Nebengebäude |  | Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter |
|  | Leerstand |  | Lebensmittel |
|  | Parkflächen |  | Sonstige Handelseinrichtungen |
|  | Freiflächen |  | Banken / Sparkassen |
|  | Wichtige Grünflächen |  | Sonstige Dienstleistungen |
|  | Soziale Einrichtungen |  | Apotheke / Drogerie / Gesundheit |
|  | Öffentliche Gebäude / Nutzungen |  | Gaststätte / Cafe / Hotel |
|  | Haltepunkte ÖPNV |  | Post |
|  | Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche |  | Abgrenzung B-Plan |

6. Ortsteilzentren / Nahversorgungszentren

6.1 Platz des Friedens - Abtsdorf

Städtebauliche Lage

Der Einzelhandelsstandort befindet sich im ca. 10 km nordöstlich der Stadt gelegenen Ortsteil Abtsdorf. Im Norden, Osten und Süden wird der Standort von Einfamilienhäusern umschlossen. Dem Versorgungszentrum gegenüber, im Westen, befindet sich der Grundschulstandort mit Kita und Gemeindehaus. Der Nahversorgungsbereich liegt städtebaulich integriert im direkten Ortskern.

Abtsdorf ist über den ÖPNV mit dem Zentrum von Wittenberg verbunden.

Ortsteilzentrum Platz des Friedens / Abtsdorf



Bestand

Der heutige zentrale Versorgungsbereich weist eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 450 m² auf. Im Gebäude des Discounters befinden sich ein separater Backwarenladen und ein Fleischer. In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Postfiliale, ein Frisör und ein Reisebüro. Der Standort versorgt im unmittelbaren Einzugsbereich etwa 1.370 Einwohner, darüber hinaus jedoch faktisch ganz Abtsdorf sowie Euper und Karlsfeld, Labetz und Wiesigk. Dies macht im Prognosehorizont 2020 etwa 1.650 Bewohner aus und schafft an sich noch keine Tragfähigkeit. Das Pendler- bzw. Transitaufkommen ist minimal.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - einziges Nahversorgungsangebot für Abtsdorf und weitere Ortsteile - gute Erreichbarkeit durch MIV und ÖPNV - städtebaulich gut im Ortskern integriert - ergänzende Dienstleistungs- und Gemeinwesenfunktionen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr begrenztes Warenangebot - geringe Betriebsgröße - niedrige Tragfähigkeit im Einzugsgebiet - kein Pendler- oder Transitaufkommen
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegenseitig stützende Multifunktionalität - Image und Funktion als Ortsmittelpunkt - bauliche Erneuerung/Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - wachsende Konkurrenz durch Discounter an den Verbindungsstraßen - weiter schrumpfende Tragfähigkeit

Entwicklungsperspektiven

Die **Tragfähigkeit des Einzelhandelsstandorts** ist angesichts der insgesamt sinkenden Einwohnerzahl **problematisch**. Dennoch sollte der **Nahversorger wegen seiner Versorgungsfunktion für die nordöstlichen Ortsteile bzw. Siedlungsbereiche der Stadt als Standort im Planungszeitraum bis 2020 erhalten bleiben**. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (wie Grundschule und Kita) und die wohnungsnaher Versorgungsfunktion begründet.

Daher wird an diesem Standort ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Bruttofläche von etwa 36.200 m² festgelegt. Er umfasst neben dem heutigen Betriebsgelände des Discounters und des nebenstehenden Geschäftes auch die angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Teile der Wohnbebauung und kann aufgrund der Lage **nur geringfügig, rückseitig ausgeweitet werden**. **Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs lässt eine begrenzte Ausweitung der Verkaufsfläche zu und soll als Investitionsanreiz dienen**, der vor allem dann funktionieren wird, wenn das Zentrenkonzept gesamtstädtisch konsequent umgesetzt wird.

Nahversorgungsbereich Platz des Friedens in seinem städtebaulichen Umfeld



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Wohngebäude / Nebengebäude |  | Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter |
|  | Leerstand |  | Lebensmittel |
|  | Parkflächen |  | Sonstige Handelseinrichtungen |
|  | Freiflächen |  | Banken / Sparkassen |
|  | Wichtige Grünflächen |  | Sonstige Dienstleistungen |
|  | Soziale Einrichtungen |  | Apotheke / Drogerie / Gesundheit |
|  | Öffentliche Gebäude / Nutzungen |  | Gaststätte / Cafe / Hotel |
|  | Haltepunkte ÖPNV |  | Post |
|  | Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche |  | Abgrenzung B-Plan |

6.2 Straße der Befreiung / Trajuhscher Bach

Städtebauliche Lage

Der Einzelhandelsbereich an der Straße der Befreiung liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Wittenberg. Der Standort ist städtebaulich im Wohngebiet "Trajuhscher Bach" integriert (fünfgeschossiger industrieller Wohnungsbau in Hofstrukturen). Er versorgt zentrale Bereiche des Wohngebiets Trajuhscher Bach sowie östlich angrenzende Quartiere des Stadtteils Lindenfeld. Der Standort verfügt über ÖPNV-Anbindung.

Discounter im Bereich Straße der Befreiung



Bestand

Im zentralen Nahversorgungsbereich befinden sich zwei Discounter (770 m²/920 m² VKF) sowie ergänzende Handels und Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, Apotheke, Bäcker, Blumenladen). Die Gesamtverkaufsfläche beträgt hier ca. 2.800 m². Im näheren Umfeld sind die Kita „Schnatterinchen“, die „Hundertwasserschule“ (Luther-Melanchthon-Gymnasium) sowie die Lernbehindertenschule zu finden.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - leistungsfähige Discounter, robuste Grundversorgung mit ergänzenden Angeboten - städtebaulich gut integriert, zentrale Lage im Wohngebiet - gute ÖPNV- und MIV-Anbindung 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein höherwertiges Warenangebot - Keine wirkliche Angebotsvielfalt - Image als Billigstandort
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterungen im Versorgungsbereich - Stabilisierung des Wohngebiets 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkurrenz durch Kauflandcenter - Discounter-Verdrängungswettbewerb

Entwicklungsperspektiven

Der Einzelhandelsstandort Schillerstraße sollte **wegen seiner Bedeutung für die Nahversorgung des Wohngebietes sowie der umliegenden Einzugsbereiche im Planungszeitraum bis 2020 erhalten bleiben**. Die Tragfähigkeit im Prognosezeitraum bis 2020 ist, auch wenn nur der südliche Teil der Großsiedlung sowie die anstehenden Stadtumbaumaßnahmen in Betracht gezogen werden, mit etwa 4.000 Einwohnern gegeben. Daher wurde als Investitionsangebot ein zentraler Versorgungsbereich von etwa 12.800 m² ausgewiesen, der auch eine **begrenzte Expansion der heutigen Verkaufsfläche** zulässt.

Nahversorgungsbereich Straße der Befreiung in seinem städtebaulichen Umfeld



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Wohngebäude / Nebengebäude |  | Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter |
|  | Leerstand |  | Lebensmittel |
|  | Parkflächen |  | Sonstige Handelseinrichtungen |
|  | Freiflächen |  | Banken / Sparkassen |
|  | Wichtige Grünflächen |  | Sonstige Dienstleistungen |
|  | Soziale Einrichtungen |  | Apotheke / Drogerie / Gesundheit |
|  | Öffentliche Gebäude / Nutzungen |  | Gaststätte / Cafe / Hotel |
|  | Haltepunkte ÖPNV |  | Post |
|  | Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche |  | Abgrenzung B-Plan |

6.3 Puschkinstraße / Schlossvorstadt

Städtebauliche Lage

Der städtebaulich mangelhaft integrierte Standort an der Puschkinstraße befindet sich in Altstadtnähe nordwestlich des Stadtkerns an der L 124. Entlang der Straße ziehen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die stellenweise durch eine sehr aufgelockerte Bebauung unterbrochen werden. Die durchgängig im niedrigen Preissegment angesiedelten Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittler und ergänzende Angebote) versorgen die Schlossvorstadt sowie angrenzende Wohnlagen und bedienen auch einen Transit- bzw. Pendlerbedarf über die L 124 bis nach Dobien, Reinsdorf, Straach und Niemeck. Eine ÖPNV-Anbindung existiert ebenfalls.

Standort Puschkinstraße



Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein Discounter (860 m² VKF) sowie ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen (Schuhladen, ein Bäcker, Drogerie, Blumenladen/Obstgeschäft, Bistro, Tankstelle, Frisör und Spielothek). Insgesamt gibt es vor Ort 2.300 m² Verkaufsfläche.

Im näheren Umfeld gibt es einen Getränkeladen und ein Textilgeschäft (Quelle-Agentur) sowie drei größere Gemeinwesenfunktionen (Landkreisverwaltung, Bosse-Klinik, Agentur für Arbeit).

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - relativ breites Nahversorgungsangebot - weitere ergänzende Angebote - verkehrsgünstige Lage an Landesstraße - nahe Gemeinwesenfunktionen mit Publikumsverkehr 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - schlechte städtebauliche Integration - schwaches unmittelbares Einzugsgebiet - keine ÖPNV-Anbindung - unattraktiver Gebäudebestand - fast nur Billigangebote
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung durch Ausdünnung der Versorgung im NW-Umland - bauliche Erneuerung der Kapazitäten - Anbindung an ÖPNV-Netz 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkurrenzdruck durch Stadtkern - weitere Ausdünnung des Einzugsgebietes - Image als Billigstandort

Entwicklungsperspektiven

Das Einkaufszentrum Puschkinstraße sollte aufgrund seiner Lage **im Bestand erhalten bleiben**. Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich mit einer Größe von 10.400 m² lässt dementsprechend **begrenzte Expansionen der Versorgung** zu.

Die **Tragfähigkeit** ist durch die prognostizierte Einwohnerzahl in der Schlossvorstadt (4.100 EW in 2020) **gesichert, allerdings muss der Standort um diesen Nahversorgungsbedarf mit dem Einzelhandel in der Dobschützstraße konkurrieren**.

Nahversorgungsbereich Puschkinstraße in seinem städtebaulichen Umfeld



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude / Nutzungen		Gaststätte/ Cafe / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

6.4 Draußgartenstraße / Rothemark

Städtebauliche Lage

Der kleine Discounter in der Draußgartenstraße wird in der Bestandsanalyse als Einzelstandort geführt. Er liegt am Südrand der Stadtteils Rothemark in direkter Nachbarschaft der Werksiedlung Piesteritz an einem Bahnübergang. Nördlich der Bahnlinie zieht sich aufgelockerte kleinteilige Bebauung entlang. Es gibt eine ÖPNV-Busanbindung. Der Standort kann mit Abstrichen als städtebauliche integriert gelten.

Discounter Draußgartenstraße



Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche ca. 790 m² befinden sich derzeit ein Discounter, ein Backstand und ein Fleischer. Im näheren Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs steht die Schwimmhalle der Stadt Wittenberg.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einziger Versorger im Westen nördlich der Bahnlinie (Rothemark, Braunsdorf) - Angeschlossener Einzugsbereich der Werksiedlung Piesteritz - Laufkundschaft durch Schwimmhalle und Verbindungsstraße 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brache und Leerstand im Umfeld - Durch Bahnlinie vom Haupteinzugsbereich getrennt - Keine ergänzenden Handels- und Dienstleistungsangebote, Billigimage
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher Richtung vorhanden - Reaktivierung der Brachflächen, Ergänzung der Angebote 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkurrenz durch nahe Dessauer Straße - Mangelnde und weiter sinkende Tragfähigkeit

Entwicklungsperspektiven

Der **Einzelhandelsstandort** Draußgartenstraße sollte wegen seiner Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche **erhalten** bleiben. Daher wird der Standort im Zielplan Einzelhandel 2020 als Nahversorgungszentrum dargestellt. Mit knapp 2.000 Einwohnern im Prognosehorizont 2020 ist die Tragfähigkeit allerdings grenzwertig. Zur Unterstützung des Standorts wird **als Investitionsangebot** ein **zentraler Versorgungsbereich** von 14.700m² ausgewiesen, **der eine Expansion der heutigen Verkaufsfläche zulässt.**

Nahversorgungsbereich Draußgartenstraße in seinem städtebaulichen Umfeld



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Wohngebäude / Nebengebäude |  | Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter |
|  | Leerstand |  | Lebensmittel |
|  | Parkflächen |  | Sonstige Handelseinrichtungen |
|  | Freiflächen |  | Banken / Sparkassen |
|  | Wichtige Grünflächen |  | Sonstige Dienstleistungen |
|  | Soziale Einrichtungen |  | Apotheke / Drogerie / Gesundheit |
|  | Öffentliche Gebäude / Nutzungen |  | Gaststätte/ Cafe / Hotel |
|  | Haltepunkte ÖPNV |  | Post |
|  | Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche |  | Abgrenzung B-Plan |

6.5 Dobschützstraße / Schlossvorstadt

Städtebauliche Lage

Der städtebaulich gut integrierte, wenn auch durch die Kappung der Dessauer Straße in eine Randlage versetzte Nahversorgungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Hauptzentrums im Stadtteil Schlossvorstadt. Der Standort liegt an einem Verkehrsknotenpunkt für den westlichen Stadtbereich und das Hauptzentrum (B 187, B 2). Der Standort verfügt über ÖPNV-Anbindung.

Discounter und städtebauliches Umfeld



Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich mit einer Gesamtverkaufsfläche ca. 3.200 m² befinden sich ein Discounter (780 m² VKF), die Sparkasse, eine Bankfiliale, ein Küchenstudio, ein Reisebüro, zwei Gaststätten, ein Sonnenstudio und mehrere Dienstleistungsunternehmen (Versicherungen, Rechtsanwalt). Im näheren Umfeld gibt es weitere Dienstleistungsangebote, Bildungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen (Gericht, Stadtwerke), wodurch die Multifunktionalität des Standorts gestärkt wird.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - breites Nahversorgungsangebot - vielfältige ergänzende Angebote - starke Multifunktionalität - verkehrsgünstige Lage 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Randlage zur Schlossvorstadt - beachtlicher Leerstand - Verlärmung
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spezialisierung auf Dienstleistungen - Potentiale für Angebotserweiterung 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkurrenz durch Hauptzentrum - Randlage schwächt Tragfähigkeit

Entwicklungsperspektiven

Perspektivisch gesehen ist der **zentrale Versorgungsbereich** an der Dobschützstraße im Bestand zu **erhalten und zu festigen**. Durch die Bereichsabgrenzung mit einer Gesamtbruttofläche von 25.230 m² wird eine **weitere Agglomeration von zentrenrelevanten Angeboten nicht mehr zugelassen**. Um die Tragfähigkeit (Schlossvorstadt: 4.100 EW in 2020) muss der Standort mit der Puschkinstraße konkurrieren, kann aber zusätzliche Kaufkraft durch die Nutzer bzw. Beschäftigten der umliegenden Einrichtungen binden.

Nahversorgungszentrum Dobschützstraße in seinem städtebaulichen Umfeld



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude / Nutzungen		Gaststätte/ Cafe´ / Hotel
	Haltepunkte ÖPNV		Post
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		Abgrenzung B-Plan

6.6 Dresdener Straße / Elstervorstadt

Städtebauliche Lage

Der Discounter an der Dresdner Straße / B187 liegt im Gewerbegebiet des Stadtteils Elstervorstadt. Das weitere Umfeld des Standortes wird bestimmt durch ein kleinteiliges Wohngebiet oberhalb der Südstraße im Norden, den Kleingartenanlagen im Osten, den Elbauen im Süden und dem Gewerbegebiet im Westen. Der Standort ist an den ÖPNV angebunden (Bus).

Discounter und Umfeld



Bestand

In der Bestandsaufnahme ist der Discounter als Einzelstandort ausgewiesen. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit ca. 1.100 m². Im weiteren Umfeld befinden sich das Finanzamt und das Berufsschulzentrum sowie ein Autohaus und weitere Gewerbebetriebe.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alleiniger Versorger im Osten der Stadt - Lage an der Bundesstraße - Nahe Gemeinweseneinrichtungen und Gewerbebetriebe mit Publikumsverkehr 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzte Tragfähigkeit im Einzugsbereich - Relativ schmales Einzelhandelsangebot - Keine Dienstleistungsangebote - Industriebrache in der Nachbarschaft
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktivierung der benachbarten Industriebrache mit ergänzenden Fachmarktangeboten 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerschwund und mangelnde Attraktivität für Transit und Pendlerverkehr untergräbt Tragfähigkeit

Aussagen des Bebauungsplans O 1 (Kuhlache)

Unmittelbar südlich des Standorts befindet sich das Plangebiet des B-Plan O 1 mit einer Gesamtfläche von 12,4 ha. Da die vorgeschlagene Standorterweiterung auf der Brachfläche nördlich der Dresdener Straße erfolgen soll, ist die Bauleitplanung O 1 zu prüfen, um ungewollte Ansiedlungen auf diesen Arealen zu vermeiden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr.1 (VE1) „Intersport Klöpping“ und Nr.2 (VE2) „Firma Schandert“, in einer Größenordnung von 1,8 ha, liegt ein Entwurfsbeschluss vor.

Die Bauflächen wurden als Flächen für Wohnhäuser, Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Geschäftshaus, Gaststätte/Beherbergung und als Fläche für Intersport Klöpping festgesetzt.

Innerhalb der Bauflächen mit der Bezeichnung „Wohnhäuser“ sind Wohngebäude sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei WE zulässig.

Innerhalb der Baufläche mit der Bezeichnung „Wohn-/Geschäftshaus“ sind die für die zuvor benannten „Büro-/Geschäftshäuser“ Nutzungen und Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume nach Süden auszurichten.

In den bezeichneten „Büro-/Geschäftshäusern“ sind Büroräume, Räume für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Innerhalb der Baufläche „Gastronomie / Beherbergung“ sind die Errichtung und der Betrieb einer Gaststätte sowie einer Beherbergungsstätte und eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des Vorhabengebietes „Intersport Klöpping“ sind die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit dem Warensortiment Sport-, Mode- und Freizeitartikel, einschließlich Fahrräder und Serviceleistungen zulässig. Die Größe ist beschränkt auf 3.500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind die zum Betrieb gehörigen Büro- und Personal- und Lagerräume, sanitäre Einrichtungen und eine Wohnung zulässig.

Im Zuge des B-Plan-Verfahrens sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO auch im Mischgebiet keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Entwicklungsperspektiven

Auf Grund seiner **stadträumlichen Lage als einziger Versorger für die östlichen Stadtteile** soll der Standort **planerisch die Möglichkeit erhalten, sich zu einem Nahversorgungszentrum zu entwickeln**. Die nötigen **Flächenpotenziale** sind in unmittelbarer Nachbarschaft **vorhanden**. Der zentrale Versorgungsbereich wurde mit einer Bruttofläche von etwa 12.250 m² so angelegt, dass **größere Erweiterungen (in nördlicher Richtung) möglich** sind. Eine **Ergänzung durch Fachmarktangebote (nicht zentrenrelevante Sortimente), um den Nahversorger zu stabilisieren, wäre sinnvoll**. **Als Standort** würde sich die **westliche Brache des ehemaligen Mühlenbaus** anbieten, die zu **reaktivieren** wäre, wodurch zugleich ein **städtebaulicher Misstand beseitigt** würde.

Zählt man die prognostizierten Einwohnerzahlen im erweiterten Einzugsbereich östlich der Fernbahnlinie zusammen (Elstervorstadt, Labetz, Wiesigk, Luthersbrunnen), kommt man auf etwa 1.600 Einwohner. Durch den Pendler- und Transitverkehr auf der B 187 sowie die Nutzer und Beschäftigten von Finanzamt und Berufsschulzentrum kann eine Tragfähigkeit erreicht werden. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und teilräumliche Versorgungsfunktion begründet.

Nahversorgungsbereich Dresdener Straße in seinem städtebaulichen Umfeld



6.7 Ortsteilzentrum Pratau

Städtebauliche Lage

Pratau befindet sich im Süden der Stadt Wittenberg, unterhalb der Elbe. Der 1993 in die Stadt eingemeindete Ort ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesen umgeben. Durch die B 2 wird Pratau mit der Stadt Wittenberg verbunden.

Der Nahversorgungsbereich liegt im Ortszentrum von Pratau, ist städtebaulich gut integriert und zeichnet sich durch ein recht breites Angebot sowie eine idealtypische Mischung von Läden, Gewerbe und Wohnen aus. Er versorgt auch Seegrehna und Wachsdorf sowie weitere südliche Nachbarorte. Pratau ist durch den regelmäßigen öffentlichen Nahverkehr (Buslinie) mit der Kernstadt verbunden.

Ortsteilzentrum Pratau



Bestand

Im Nahversorgungsbereich, der zugleich auch Seegrehna und Wachsdorf mit versorgt, befinden sich ein Discounter (450 m² VKF), eine Apotheke, Bank, Poststelle, ein Blumenladen, Lottoladen, ein Motorradfachhandel, ein Elektronikfachgeschäft, ein Naturkosmetikladen und ein Laden für Büroartikel.

Im näheren Umfeld des Versorgungsbereiches haben sich zwei Bäcker, ein Cafe, ein Jagdladen, ein weiteres Elektronikfachgeschäft, ein weiterer Blumenladen, eine Getränkehandel, sowie Arztpraxen und Versicherungen angesiedelt. Weitere Ergänzungen im Ortsbild sind eine Grundschule, eine Kindertagesstätte eine Jugendeinrichtung sowie die Kirche.

SWOT - Analyse

Stärken <ul style="list-style-type: none"> - ausreichende Versorgung des täglichen Bedarfs - vielfältige ergänzende Handels- und Dienstleistungsangebote - gute städtebauliche Integration in den Ortskern 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> - ergänzende Angebote zum Teil etwas zerstreut - keine größeren Erweiterungspotenziale
Chancen <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Versorgungsrolle im südlichen Wittenberger Randgebiet 	Gefahren <ul style="list-style-type: none"> - Tragfähigkeit im Einzugsbereich ist bei stärkerem Einwohnerrückgang gefährdet - Verdrängungswettbewerb durch Discounter an der Bundesstraße

Entwicklungsperspektive

Im Planungszeitraum **bis 2020** ist der **zentrale Versorgungsbereich Pratau im Bestand zu sichern und im Interesse der Nahversorgung zu erhalten**. Ein **akuter städtebaulicher Aufwertungsbedarf ist ebenso wenig vorhanden wie die Notwendigkeit, den Bereich über den heutigen Bestand hinaus auszuweiten**. Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich nimmt eine Bruttofläche von etwa 30.000 m² ein.

Die wirtschaftliche **Tragfähigkeit** ist als einziges Zentrum für Pratau, Seegrehna und Wachsdorf auch **langfristig als sicher anzusehen**, liegt **aber im Grenzbereich**. Zusammen mit Seegrehna und Wachsdorf erreicht das erweiterte Einzugsgebiet im Prognosehorizont 2020 etwa 2.650 Einwohner, jedoch wird die Kaufkraftbindung durch den Pendler- und Transitverkehr auf der B 2 etwas aufgestockt.

Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und teilräumliche Versorgungsfunktion begründet. Daher sollte der **Standort durch die Förderung von Ansiedlungen bzw. die Stabilisierung von bestehenden ergänzenden Nutzungen unterstützt werden**.

Ortsteilzentrum Pratau in seinem städtebaulichen Umfeld



6.8 Nahversorgungszentrum Apollensdorf

Städtebauliche Lage

Apollensdorf befindet sich im Westen der Stadt Wittenberg zwischen Piesteritz und Griebö. Der 1974 in die Stadt eingemeindete Ort (inklusive Apollensdorf Nord) wird über die B 187 mit der Stadt Wittenberg verbunden. Zusätzlich erschließt eine Buslinie den Ort bzw. die Kernstadt.

Der gesamte Stadtbereich westlich von Piesteritz verfügt bislang nicht über ein Nahversorgungszentrum. Der neu ausgewiesene Nahversorgungsbereich, der zugleich auch Apollensdorf Nord und Griebö mit versorgt, liegt am Kreuzungsbereich der B 187 (Coswiger Landstraße) und Alten Dorfstraße südlich der Bahnlinie und schließt Flächenpotenziale beidseitig der B 187 ein. Damit ist eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit aus allen drei genannten Orten gesichert. Zudem wird das Transit- und Pendlerpotenzial der Bundesstraße abgegriffen.

Bestand

Im Nahversorgungsbereich befinden sich derzeit ein Imbiss und wenige kleinteilige ergänzende Dienstleistungsangebote. Im näheren Umfeld des Versorgungsbereiches befinden sich in Richtung Apollensdorf Nord eine Senioreneinrichtung sowie eine Kindertagesstätte. Im dörflich geprägten Kern von Apollensdorf selbst sind eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie die Kirche zu finden.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einziges Nahversorgungsangebot westlich von Piesteritz - Angeschlossener Einzugsbereich Apollensdorf Nord und Griebö - Kundschaft durch Bundesstraße 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brache und Leerstand im Umfeld - Durch Bahnlinie vom erweiterten Einzugsbereich getrennt - Keine ergänzenden Handelsangebote
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reaktivierung der Brachflächen, Ergänzung der Angebote 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tragfähigkeit im Einzugsbereich ist bei stärkerem Einwohnerrückgang gefährdet - Verdrängungswettbewerb durch Discounter an der Bundesstraße

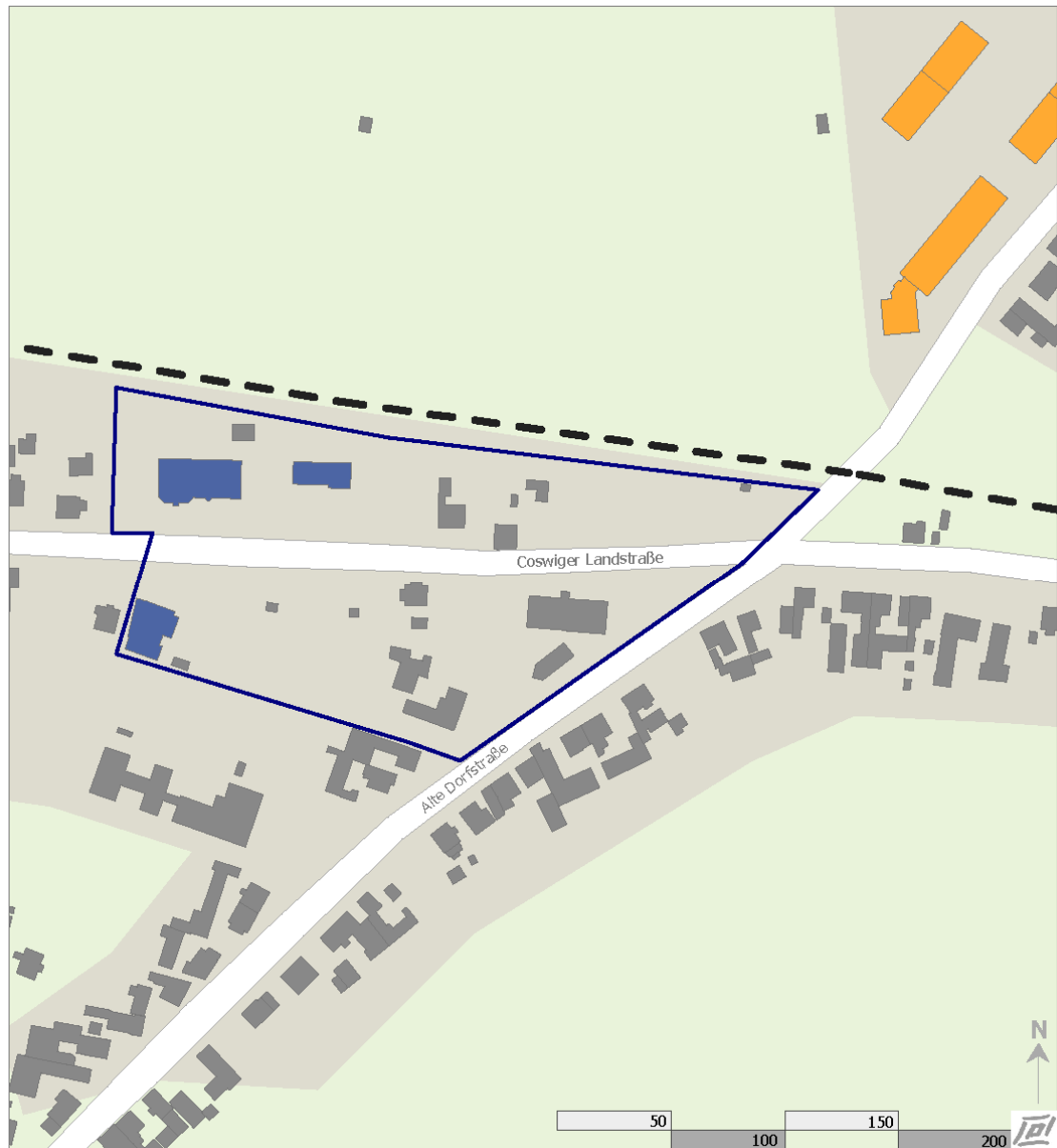
Entwicklungsperspektive

Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Apollensdorf wird die Planungsabsicht verfolgt, ein **zielgerichtetes Angebot für Investoren** zu unterbreiten, um die **Nahversorgung in diesem Siedlungsraum zu verbessern**. Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 187 (Kreuzungsbereich Coswiger Landstraße – Alte Dorfstraße) und nimmt eine Bruttofläche von etwa 3.500 m² ein.

Bei der Standortauswahl wurde neben der Planungsabsicht berücksichtigt, dass die Ortschaften Apollensdorf (inklusive Apollensdorf Nord) und Griebö mit einer summarischen Bevölkerung von 2.661 Einwohnern (2010) eine hinreichende Tragfähigkeit aufweisen, wenn ein zusätzliches Pendler- und Transitaufkommen durch die B 187 addiert wird. Die wirtschaftliche **Tragfähigkeit** als einziges Zentrum für Apollensdorf und Griebö liegt **im Grenzbe-**
reich.

Die getroffene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs lässt noch gewisse Spielräume für die konkrete Standortauswahl für die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung (bis 800 m²) offen.

Nahversorgungszentrum Apollensdorf in seinem städtebaulichen Umfeld



7. Kleinteilige Versorgungsbereiche

7.1 An der Christuskirche / Wittenberg-West

Städtebauliche Lage

Die Stadtteile Wittenberg West, Kleinwittenberg und Piesteritz bilden das westliche Siedlungsband der Lutherstadt Wittenberg. Entlang der Dessauer Straße hat sich im Laufe der Zeit eine recht dichte Ladenstruktur herausgebildet. Diese Einzelhandelskapazität wird in der Bestandsaufnahme als „kleinteiliger Versorgungsbereich“ definiert. Er reicht von der Straße „An der Christuskirche“ bis zum Schiffbauerweg.

In diesem Versorgungsbereich finden wir eine städtebaulich integrierte Agglomeration von kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, die sowohl zentrenrelevante Sortimente als auch Fachmarkterzeugnisse anbieten. Unmittelbar östlich schließt sich „An der Christuskirche“ ein Einzelhandelsstandort mit Lebensmittelmagneten an. Der Bereich versorgt Piesteritz und Rothemark sowie die westlichen Bereiche von Wittenberg-West und Kleinwittenberg, übt darüber hinaus aber auch eine Versorgungsfunktion für die westlich gelegenen Stadtteile Apollensdorf und Griebö aus, wo keine Nahversorgung mehr besteht. Zudem wird Kaufkraft aus dem überörtlichen Pendler- und Transitverkehr absorbiert (B 187). Mit der Kernstadt ist dieser Bereich durch ÖPNV (Bus, Regionalbahn) verbunden.

Ladenstrukturen an der Dessauer Straße und Discounter An der Christuskirche



Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich „An der Christuskirche“ befindet sich ein Discounter mit einem eingegliederten Bäcker und einem Blumenladen (1.190 m² VKF).

Der kleinteilige Versorgungsbereich entlang der Dessauer Straße wird geprägt durch verschiedene textile Handelseinrichtungen, mehrere Bäcker und Fleischereien, drei Apotheken, einer Drogerie, einer Gaststätte, mehrere Versicherungsbüros und einer Bank. Die gesamte Verkaufsfläche liegt bei etwa 2.060 m². Der Ladenleerstand ist beachtlich (20 Prozent). Von den Betreibern wird die starke Immissionsbelastung durch den Verkehr auf der B 187 für diesen Zustand verantwortlich gemacht. Weitere Faktoren dürften Sortimentsdefizite, zu geringe Ladengrößen und Mängel im Marktauftritt sein. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch ein Altenheim bzw. seniorengerechtes Wohnen.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angebotsvielfalt an unterschiedlichen Sortimenten - viele ergänzende Dienstleistungseinrichtungen - städtebaulich gut integriert, klassische kleinteilige Verkaufslage - gut erreichbar durch MIV und ÖPNV - Pendler und Transitaufkommen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine qualitativ hochwertigen Angebote - geringe Betriebsgrößen - Trennung der Verkaufsflächen durch Hauptverkehrsstraße - keine Freiraumqualität - sehr lange Wege - kaum Parkmöglichkeiten
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung der Angebotsstrukturen - Verbessertes Marktauftritt - Verkehrsberuhigung Dessauer Straße - Aufwertung Straßenraum 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angebotsverstärkung im Hauptzentrum lenkt Käuferströme weg - Mangelnde Qualität der Angebote und der Präsentation führt zu Abwärtstrend - Verdrängungswettbewerb durch Discounter an der B 187, Nordumfahrung zieht noch mehr Kaufkraft ab.

Entwicklungsperspektive

Der **Einzelhandelsstandort „An der Christuskirche“** soll sich **als Kern der Nahversorgungsstrukturen von Wittenberg-West und die angrenzenden Ortslagen stabilisieren**. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit einer Bruttofläche von 17.600 m² ist auf **Fortführung im Bestand** orientiert, lässt **aber kleinere Erweiterungen** zu. Die **Tragfähigkeit** des Einzugsbereichs ist im Prognosezeitraum bis 2020 **grenzwertig** (2.500 Einwohner), jedoch profitiert der Standort auch vom Pendler- und Transitverkehr auf der B 187 sowie vom innerörtlichen Verkehr in Richtung Rothemark, Braunsdorf, Reinsdorf. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage, aber auch durch die erwartete Tragfähigkeit begründet.

Die Abgrenzung des kleinteiligen Versorgungsbereiches lässt Erweiterungsmöglichkeiten bis in die Rückräume der Straßenrandbebauung zu, sodass eine Verkaufsflächenoptimierung stattfinden kann. Die **Tragfähigkeit** im Einzugsbereich (3.800 Einwohner in Piesteritz 2020) ist **gesichert**.



Zentrenkonzept Wittenberg

Dessauer Straße / An der Christuskirche

- Einkaufscenter / Warenhaus
- Lebensmittel
- Sonstige Handelseinrichtungen
- Banken / Sparkassen
- Sonstige Dienstleistungen
- Apotheke / Drogerie / Gesundheit
- Gaststätte/ Cafe´ / Hotel
- Post
- Abgrenzung kleinteiliger Versorgungsbereich
- Wohngebäude / Nebengebäude
- Leerstand
- Parkflächen
- Freiflächen
- Wichtige Grünflächen
- Soziale Einrichtungen
- Öffentliche Gebäude
- Haltepunkte ÖPNV
- Bahntrasse

7.2 Belziger Straße / Reinsdorf-Dobien

Städtebauliche Lage

Der zentrale Versorgungsbereich liegt am nördlichen Ortsausgang von Dobien an der Belziger Straße / L 124 und umgrenzt den Standort des Nahversorgers. Der Standort befindet sich in einer Randlage und kann bestenfalls als teilintegriert angesehen werden. Der südlich angrenzende aufgelockerte kleinteilige Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Belziger Straße bis zum Beginn der Belziger Chaussee. Eine Verbindung mit dem Stadtzentrum ist durch den öffentlichen Nahverkehr (Bus) gegeben.

Die dortigen Einzelhandelskapazitäten versorgen Reinsdorf und Dobien, zudem aber auch Nudersdorf und Schmilkendorf, wo keine Verkaufseinrichtung mehr existiert.

Zentraler und kleinteiliger Versorgungsbereich



Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich am nördlichen Ortsausgang von Reinsdorf befindet sich ein Discounter mit eingegliedertem Backstand (690 m² VKF).

Der aufgelockerte kleinteilige Versorgungsbereich ergänzt mit zwei Bankfilialen, Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Lottoladen und einer Gastwirtschaft das Nahversorgungsangebot in Reinsdorf.

Im näheren Umfeld befinden sich größere Gemeinweseneinrichtungen (Grundschule, Sekundarschule, Kita und ein Kinder- und Jugendtreff).

SWOT - Analyse

Stärken <ul style="list-style-type: none"> - diverses Angebot an Waren des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen - Versorger für das nördliche Umland - gute MIV- und ÖPNV-Anbindung 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> - große Entfernung zur Kernstadt - kaum hochwertige Angebote - wenig dichte Ladenstruktur - mangelnde Tragfähigkeit
Chancen <ul style="list-style-type: none"> - Kann auf Grund seiner teilräumlichen Versorgungsfunktion gestärkt werden 	Gefahren <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerrückgang beendet Tragfähigkeit - Verdrängungswettbewerb durch Discounter an den überörtlichen Straßen

Entwicklungsperspektive

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit einer Bruttofläche von 16.200m² **ist auf Fortführung im Bestand orientiert und lässt kleinere Erweiterungen zu.**

Die Abgrenzung des kleinteiligen Versorgungsbereiches lässt Erweiterungsmöglichkeiten bis in die Rückräume der Straßenrandbebauung zu, sodass eine Verkaufsflächenoptimierung stattfinden kann.

Die prognostizierte **Tragfähigkeit im Jahr 2020** ist mit 2.500 Einwohnern (Dobien, Braunsdorf, Reindorf) **grenzwertig**, wird aber durch das Pendler- bzw. Transitaufkommen auf der L 124 etwas aufgestockt. Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadt-räumliche Lage, Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (Grund- und Sekundarschule) und die wohnungsnahe Versorgungsfunktion begründet.

Aussagen des Bebauungsplans R 1a

Der Standort des Nahversorgers liegt im Plangebiet des B-Plans R 1a, der seit dem 30.11.2007 in Kraft ist. Die verbindliche Bauleitplanung sollte in erster Linie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bestehenden Nutzungen dienen. Im B-Plan-Gebiet sind gemischte und gewerbliche Bauflächen angelegt, die durchgängig bebaut sind. Angesichts der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich und der bereits sehr restriktiven Nutzungsregelungen im B-Plan besteht kein Handlungsbedarf (ausführlich siehe Kapitel 10).

Kleinteiliger aufgelockerter Versorgungsbereich Reinsdorf mit dem Nahversorgungszentrum Belziger Straße



7.3 Sternstraße/Paul-Gerhardt-Straße/Schillerstraße - Lindenfeld

Städtebauliche Lage

In dem kleinteiligen aufgelockerten Versorgungsbereich Sternstraße im Stadtteil Lindenfeld nordöstlich der Altstadt finden wir eine städtebaulich integrierte Agglomeration von kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, die in begrenztem Maße zentrenrelevante Sortimente anbieten. Unmittelbar östlich an der Paul-Gerhardt-Straße als auch nördlich an der Schillerstraße schließt sich je ein Einzelhandelsstandort mit Lebensmittelmagazinen an.

Abgegrenzt wird der Versorgungsbereich im Osten von den Einrichtungen des Krankenhauses der Paul-Gerhardt-Stiftung, im Westen von gründerzeitlich geprägten Wohnquartieren, im Norden vom Plattenbaugebiet Trajuhnscher Bach und Nordwesten der gerade sanierten GAGFAH-Siedlung. Der gesamte Standort ist städtebaulich sehr gut integriert, die Einzelhandelsfunktionen bilden mit Wohnnutzungen, Büroflächen, Dienstleistungsangeboten und Gemeinweseneinrichtungen eine geradezu idealtypische Nutzungsmischung. Eine ÖPNV-Anbindung (Bus) ist gegeben.

Der Bereich versorgt neben dem Stadtteil Lindenfeld auch die GAGFAH-Siedlung und den westlichen Randbereich des Wohngebiets Trajuhnscher Bach.

Lebensmittler und Umfeld



Bestand

Im kleinteiligen aufgelockerten Versorgungsbereich entlang der Sternstraße befinden sich u.a. eine Apotheke, ein Hundesalon, ein Restaurant und eine Konditorei. In unmittelbarer Nachbarschaft steht das Krankenhaus, im weiteren Umfeld befinden sich eine Grund- und eine Sekundarschule sowie die Kreisvolkshochschule.

In der Paul-Gerhardt-Straße finden wir derzeit einen Discounter (520 m² VKF), einen Bäcker, einen Fleischer, ein Restaurant und einen Blumenladen. Des Weiteren ein Kino (derzeit insolvent) und ein Textilgeschäft. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche ca. 1.200 m².

In der Schillerstraße wird der Bestand durch den Einzelhandelsmagneten (1.300 m² VKF) und Infrastrukturfunktionen (Ärztelhaus, Stadthalle) geprägt, die zum Teil gesamtstädtische Bedeutung haben. Der zentrale Versorgungsbereich weist hier eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.370 m² auf. Ergänzende Angebote sind Apotheke, Bäcker, Frisör, Drogerie und Lottoladen. Im näheren Umfeld des Nahversorgers befinden sich eine Bank, ein Autohaus sowie als Gemeinwesenfunktion eine Seniorenpflegeeinrichtung sowie die Kita „Borstel“.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - idealtypische Funktionsmischung von Wohnen, Läden und Büros - großer Einzugsbereich, gute Wohnadresse - nahe Gemeinweseneinrichtungen mit viel Publikumsverkehr - leistungsfähige Einzelhandelsmagneten - städtebaulich gut integriert - starke ergänzende Funktionen - verkehrsgünstige Lage 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - wettbewerbsschwache Verkaufsfläche der Nahversorger - begrenztes Warenangebot
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterungsmöglichkeiten im nördlichen Bereich - Aufwertung des Stadtteils Lindenfeld, Erweiterung des KKH-Standorts - gegenseitige Stabilisierung durch Multifunktionalität 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konkurrenz durch nahen Stadtkern - Kino schließt - Verdrängungswettbewerb durch Discounter an den Verkehrsachsen

Entwicklungsperspektiven

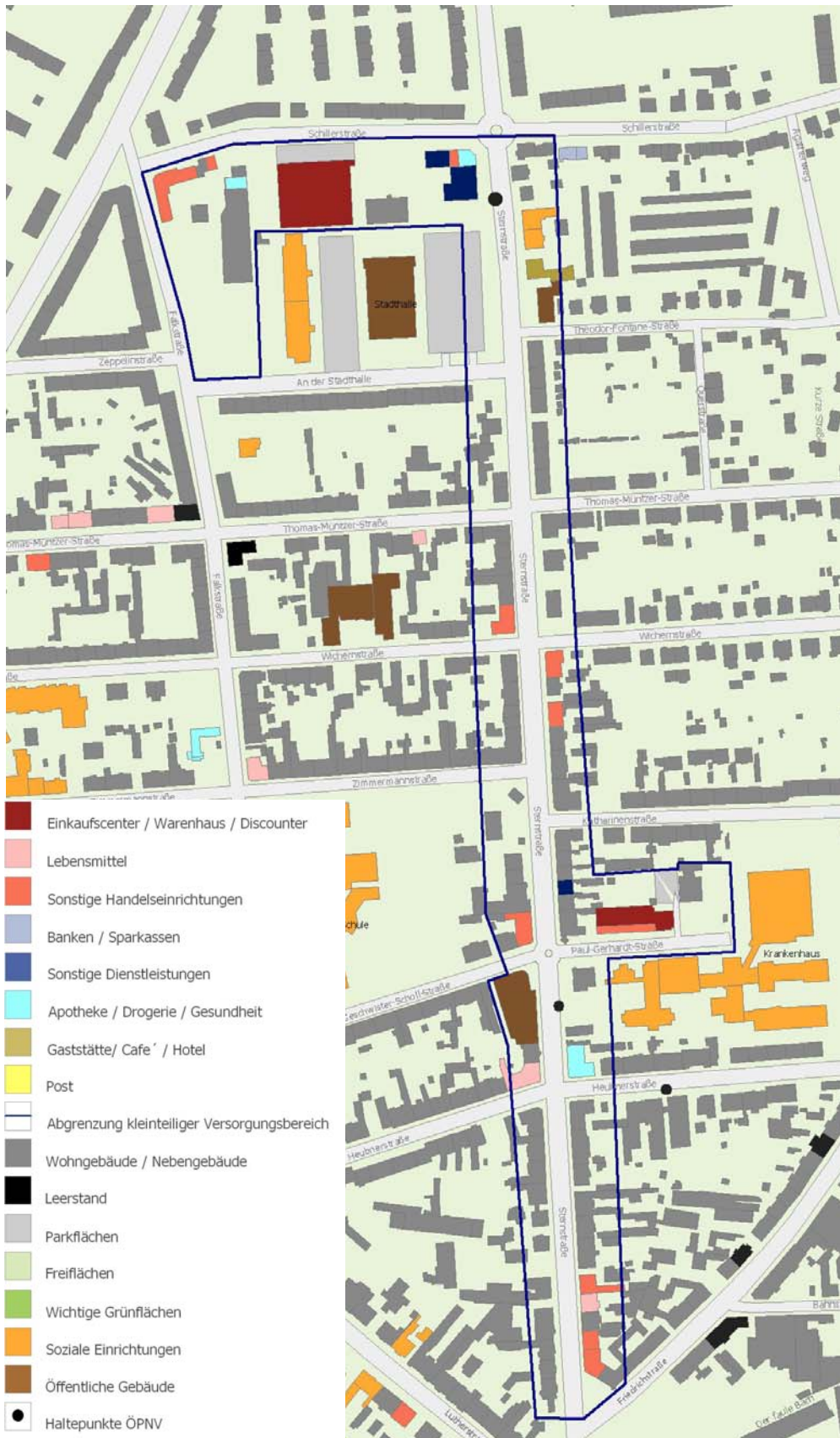
Das **Nahversorgungszentrum Schillerstraße** ist perspektivisch gesehen (ca. 11.100 m²) zu **erhalten** und sollte auf Grund seiner Lage als Nahversorgungsbereich in der Zentrenstruktur von Wittenberg **langfristig stabilisiert werden**. Mit etwa 3.000 Einwohnern im Einzugsgebiet des nördlichen Lindenfelds und einer zusätzlichen Kaufkraftbindung durch die ergänzenden teilträumlichen bzw. gesamtstädtischen Funktionen ist die **Tragfähigkeit im Prognosezeitraum bis 2020 gesichert**.

Aufgrund seiner Bedeutung für die teilträumliche Versorgung sollte das Nahversorgungszentrum **Paul-Gerhardt-Straße erhalten und gestärkt werden**. Eine **Erweiterung im Bereich der zentralen Versorgung wäre sinnvoll**. Der zentrale Versorgungsbereich wurde über den jetzigen Einkaufsbereich hinaus erweitert, um **Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen**. Er bietet das Potenzial für einen **Ausbau des Standortes**. Da für den Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist die Genehmigung neuer Vorhaben von der Bewertung der städtebaulichen Einordnung abhängig.

Die **Tragfähigkeit im Prognosehorizont 2020** ist mit etwa 2.700 Einwohnern im südlichen Lindenfeld sowie durch die zusätzlichen Kaufkraftbindung durch die Nutzer und Beschäftigten des Krankenhauskomplexes und der nahe gelegenen Bildungseinrichtungen **gesichert**.

Die Abgrenzung des kleinteiligen aufgelockerten Versorgungsbereiches entlang der Sternstraße lässt Erweiterungsmöglichkeiten bis in die Rückräume der Straßenrandbebauung zu, sodass eine Verkaufsflächenoptimierung stattfinden kann.

Kleinteiliger aufgelockerter Versorgungsbereich Sternstraße mit den Nahversorgungszentren Paul-Gerhardt-Straße und Schillerstraße



7.4 Belziger Straße - Wittenberger Straße / Straach

Städtebauliche Lage

Straach mit seinen beiden Ortsteilen Grabo und Berkau liegt etwa 9 km nördlich von Wittenberg. Die Gemeinde sowie die Ortsteile sind von Landwirtschaft und Waldflächen umgeben und haben dörflichen Charakter. Die Linie 371 sowie ein Rufbus sichern die ÖPNV-Anbindung nach Wittenberg über Reinsdorf und Piesteritz.

Der neu ausgewiesene aufgelockerte kleinteilige Versorgungsbereich liegt in der Ortsmitte von Straach und erstreckt sich entlang der Belziger bzw. Wittenberger Straße und fasst den Kreuzungsbereich der L 124 und L 123 mit ein. Die derzeitigen Einzelhandelskapazitäten versorgen Straach mit Grabo und Berkau sowie Boßorf mit Weddin, Kerzendorf und Assau als auch Nudersdorf, wo keine Verkaufseinrichtung mehr existiert. Innerhalb der Straacher Ortsmitte haben sich bereits kleinere Versorgungs- und Handelseinrichtungen etabliert. In Ergänzung des Angebots erfolgt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, der sowohl die bestehenden Einrichtungen einschließt als auch die Flächenpotenziale auf dem Gelände eines Kfz-Betriebes bzw. Autohandels (Kreuzungsbereich Berkauer Straße, Wittenberger Straße) auswählt. Damit ist eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit aus allen drei genannten Orten gesichert. Zudem wird das Transit- und Pendlerpotenzial der beiden Landesstraßen abgegriffen.

Bestand

In Straach finden sich im Bereich Belziger Straße und Feldstraße ein Fleischer mit eingeschränkten Öffnungszeiten, eine Bäckerei/Konditorei sowie ein Gemischtwarenhandel, der neben Getränken auch Fleisch- und Wurstwaren anbietet. In unmittelbarem Umfeld sind eine Gaststätte, ein Eisenwarenhandel, ein Imbiss sowie ein Autohändler zu finden. Zwei Friseure und eine Apotheke komplettieren das Angebot im Ort.

Im näheren Umfeld befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Sporthalle und die Kirche.



SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - diverses Angebot an Waren des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen - Versorger für das nördliche Umland 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - große Entfernung zur Kernstadt - kaum hochwertige Angebote - mangelnde Tragfähigkeit
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kann auf Grund seiner teilräumlichen Versorgungsfunktion gestärkt werden 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerrückgang beendet Tragfähigkeit - Verdrängungswettbewerb durch Discounter an den überörtlichen Straßen

Entwicklungsperspektive

Der gesamte nördliche Stadtbereich bzw. die Eingemeindungen um Straach, Boßdorf und Kropstädt samt Ortsteilen verfügen bislang nicht über ein Nahversorgungszentrum. Mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Straach wird die Planungsabsicht verfolgt, ein **zielgerichtetes Angebot für Investoren** zu unterbreiten, um die **Nahversorgung in diesem Siedlungsraum zu verbessern**. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst eine Größenordnung von etwa 3.200 m².

Bei der Standortauswahl wurde neben der Planungsabsicht auch berücksichtigt, dass die Ortschaften Straach mit Grabo und Berkau sowie Boßdorf mit Weddin, Kerzendorf und Assau als auch das südlich angrenzende Nudersdorf mit einer summarischen Bevölkerung von 2.381 Einwohnern (2010) eine **hinreichende aber grenzwertige Tragfähigkeit** aufweisen, wenn ein **zusätzliches Pendler- und Transitaufkommen durch die L 123 und L 124** addiert wird.

Die Abgrenzung des kleinteiligen aufgelockerten Versorgungsbereiches lässt es zu, innerhalb des Versorgungsbereiches eine Einzelhandelseinrichtung mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit (unter 800 m² Verkaufsfläche) ohne Bebauungsplanverfahren anzusiedeln.

Die Standortentscheidung ist wesentlich durch die stadträumliche Lage und die wohnungsnahе Versorgungsfunktion begründet.

Kleinteiliger aufgelockerter Versorgungsbereich Belziger Straße/ Wittenberger Straße in Straach



8. Perspektiven für teilintegrierte Standorte

8.1 Berliner Chaussee

(Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung)

Städtebauliche Lage

Das Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet Nord an der Berliner Chaussee befindet sich im Nordosten der Stadt, am Ortsausgang Richtung Kropstädt. Das auf gesamtstädtische und überörtliche Nachfrage orientierte Fachmarktzentrum dient zudem den umliegenden Einwohnern angrenzender Gemeinden für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Gebäude rund um das Einkaufszentrum sind architektonisch wenig anspruchsvoll, erfüllen aber ihre Funktion der Warendarbietung. Mit dem Wittenberger Zentrum wird das Einkaufszentrum über die B 2 verbunden. Eine ÖPNV-Verbindung (Bus) ist vorhanden.

Fachmarktzentrum



Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ein Discounter (730 m² VKF), ein Baufachmarkt 5.700 m² VKF), ein Schnellrestaurant, eine Tankstelle, ein Geldautomat, eine Diskothek, ein Getränkehandel und ein „Pfennigpfeifer“. Die gesamte Verkaufsfläche im Bestand beträgt 6.700 m².

Das Umfeld wird durch Abstandflächen geprägt. In einiger Entfernung folgen die Lerchenbergsiedlung bzw. Standrandsiedlung, Gartenanlagen, und eine Grundschule.

SWOT - Analyse

Stärken <ul style="list-style-type: none"> - starkes Fachmarktangebot - ergänzende Sortimente - gut erreichbar durch ÖPNV/MIV - Lage an Bundesstraße - Versorgungsfunktion für benachbarte Siedlungsbereiche 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> - keine qualitativ hochwertigen Angebote außer im Baumarktbereich - dezentrale Lage im Stadtgebiet Wittenbergs - Image eines Gewerbegebietes - keine Freiraumqualität
Chancen <ul style="list-style-type: none"> - Profilierung als Fachmarktzentrum 	Gefahren <ul style="list-style-type: none"> - Randlage lässt Kaufkraftbindung schrumpfen

Entwicklungsperspektive

Im Bereich des Einkaufszentrums an der Berliner Chaussee soll **keine Erweiterung zentrenrelevanter Angebote** zugelassen werden. **Dagegen gibt es**, auf Grund seiner Lage an der B 2 und des vorhandenen Flächenpotentials, einen **Angebotsspielraum im Fachmarktbereich mit konsequenter Sortimentsbegrenzung (Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung)**.

Angestrebt werden sollte eine Perspektive als dezentrales regionales Versorgungszentrum mit starker Fachmarktcompetenz.

Mit einer Bruttofläche von etwa 33.960 m² wurde ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der **angesichts der heutigen Nutzungen und des bereits vorhandenen Flächenpotenzials darüber hinaus keine größeren Erweiterungspotentiale zulässt.**

Die **Tragfähigkeit des Nahversorgers** ist durch die prognostizierte Einwohnerzahl der benachbarten Siedlungsbereiche (Lerchenbergsiedlung, Stadtrandsiedlung, Trajuhn: 3.010 EW) sowie den Pendler- und Tansitbedarf **gegeben.**

Berliner Chaussee und städtebauliches Umfeld



	Wohngebäude / Nebengebäude		Einkaufszentrum / Warenhaus / Discounter
	Leerstand		Lebensmittel
	Parkflächen		Sonstige Handelseinrichtungen
	Freiflächen		Banken / Sparkassen
	Wichtige Grünflächen		Sonstige Dienstleistungen
	Soziale Einrichtungen		Apotheke / Drogerie / Gesundheit
	Öffentliche Gebäude / Nutzungen		Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente
	Haltepunkte ÖPNV		Abgrenzung B-Plan
	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche		

8.2 Standort Carat-Park (Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung)

Städtebauliche Lage

Die Einzelhandelsagglomeration Carat-Park liegt nördlich des Stadtzentrums der Stadt Wittenberg. Begrenzt wird das Einkaufszentrum von der Annendorfer Straße im Norden, dem Teucheler Weg im Osten und der Feldstraße im Süden sowie den Landwirtschaftsflächen in Richtung Westen. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche des nichtintegrierten Standorts sind die Einfamilienhausbereiche in Teuchel, die Großsiedlung Trajuhscher Bach - Lerchenberg sowie die Stadtrandsiedlung.

Auf Grund seines breiten Angebots und seiner Nähe zur B 2 hat der Carat-Park auch gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen übernommen. Mit dem Wittenberger Zentrum wird das Einkaufszentrum über die B 2 verbunden. Eine ÖPNV-Verbindung (Bus) ist vorhanden.

Carat-Park



Verbindliche Bauleitplanung

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt, aber nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung geregelt. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan N3 vom 04.12.1991 wurde inzwischen in Teilen aufgehoben, der noch verbliebene Teilplan A wurde nicht zur Satzung geführt. Somit sind auch alle Aussagen zu den Nutzungen, die im B-Plan-Entwurf enthalten waren, nicht rechtswirksam geworden (u.a. Beschränkung des Warensortiments *food* auf ein Drittel der Verkaufsfläche).

Bestand

Im zentralen Versorgungsbereich des Carat-Parks befinden sich ein SB-Warenhaus (2.870m² VKF), ein Elektronikmarkt (1.700 m² VKF), ein Baufachmarkt (4.280 m² VKF) sowie Fleischer, Fischgeschäft, Bäcker, Blumenladen, Lottoannahmestelle, Apotheke, Schuhladen, Teppichcenter, zwei Textilgeschäfte, Reisebüro, Geldautomaten, Tierfachmarkt sowie Imbissstände. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt 12.740 m². Im näheren Umfeld gibt es einen Discounter, zwei Autohäuser, eine Tankstelle, ein Küchenstudio und einen Möbelmarkt.

SWOT - Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Breites Angebot unterschiedlicher Waren - Ansätze eines Mall-Charakters - Sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung - Lage am Wohngebiet - Pendlerverkehr 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Randlage von Wittenberg - Städtebaulich nicht in die Stadt integriert - Gestalterisch wenig attraktiv - Kaum hochwertige Angebote
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pendlerverkehr stärker ausbauen 	<p>Gefahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nähe zu angrenzenden Konkurrenten (Berliner Chaussee, Kauflandcenter)

Entwicklungsperspektive

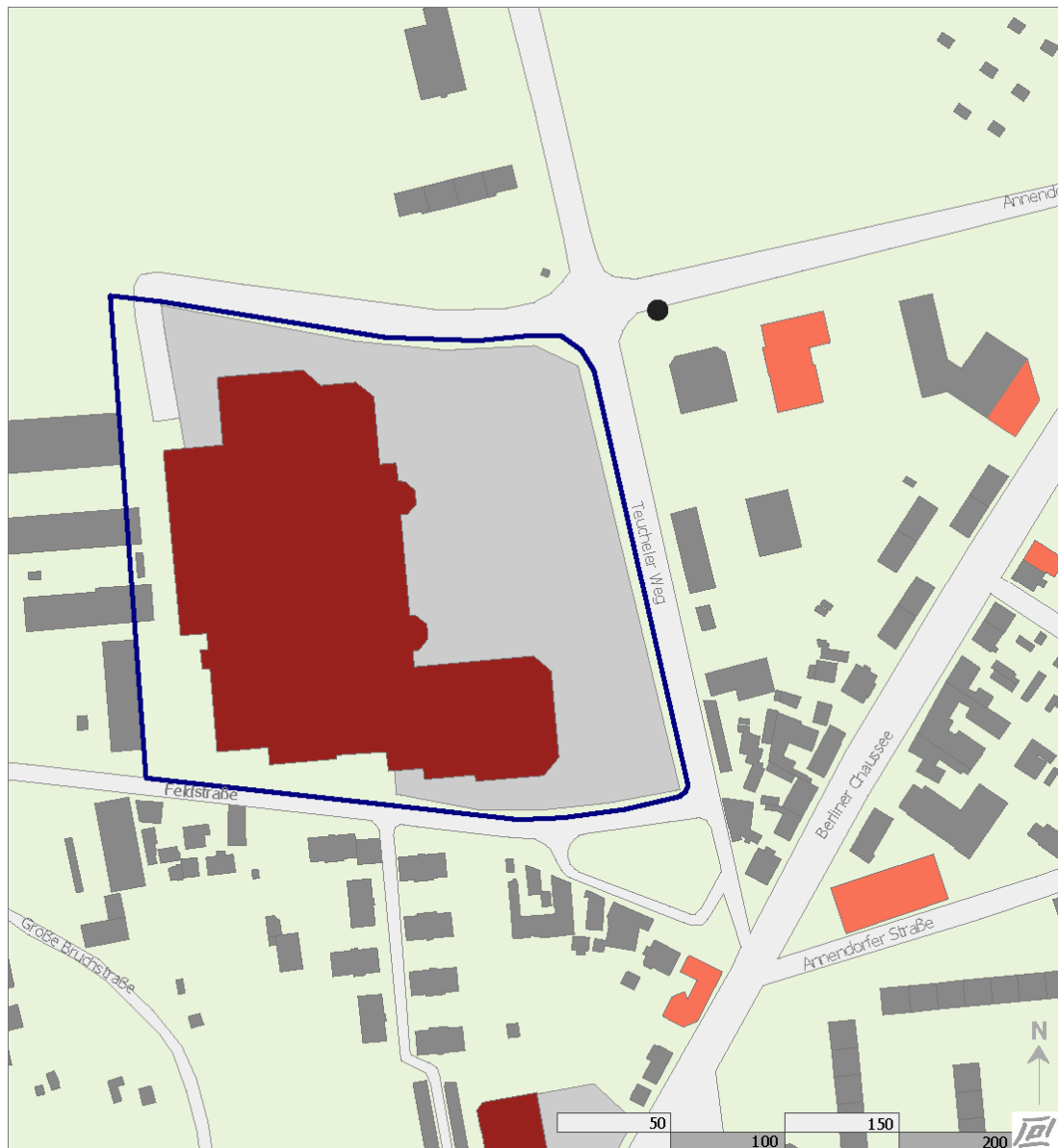
Der Carat-Park ist auf Grund seiner Randlage als teilintegrierter Einzelhandelsstandort in die Zentrenstruktur von Wittenberg eingeordnet. Das ursprünglich erhoffte dynamische Flächenwachstum neuer Siedlungsstrukturen um den Standort herum kam nicht mehr zustande. Allerdings gehört der nördlich gelegene Stadtteil Teuchel mit seinen neuen Eigenheimgebieten zu den wenigen städtischen Teilräumen, die noch mit einem gewissen Bevölkerungswachstum rechnen können.

Neben der Nahversorgung für den Stadtteil Teuchel (etwa 1.000 EW) sowie das nördliche Lindenfeld (etwa 1.900 EW) bedient der Standort auch einen Teil der gesamtstädtischen Nachfrage. Hinzu kommt der Pendlerverkehr über die B 2, worüber die nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Stadtteile und Gemeinden mit versorgt werden (Stadtrandsiedlung, Tajuhn, Euper, Abstdorf, Thießen, Mochau sowie Kropstädt, Zahna, Bülzig, Rahnsdorf, Marzahna, Boßdorf).

Der Carat-Park wird im Zentrenkonzept mit einem zentralen Versorgungsbereich von 47.100 m² versehen. Der **Einzelhandelsstandort soll sich im Bestand entwickeln, aber angesichts seiner stadtstrukturellen Randlage nicht weiter wachsen (Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung)**.

Im Falle einer erneuten Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung sollte sichergestellt werden, dass über die heutigen Nutzungen hinaus keine weiteren Verkaufsflächen bzw. Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Carat Park in seinem städtebaulichen Umfeld



8.3 Bahnhof Ostseite – Elstervorstadt (Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente)

Städtebauliche Lage - Bestand

Der Standort liegt in der Elstervorstadt im unmittelbaren Bahnhofsumfeld. Durch die Bahnanlagen wird die räumliche Trennung der Elstervorstadt von der westlich gelegenen Altstadt verstärkt. Mit der Trasse der neuen Ortsumfahrung der B2 bietet der derzeit noch durch Grün- und Freiflächen geprägte Standort Entwicklungspotenzial für innenstadtergänzende Angebote im Bereich des Bahnhofumfeldes.

Aussagen des Flächennutzungsplanes

Gemäß des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt ist in diesem Bereich südlich der B2 ein Kerngebiet vorgesehen. Hier soll im Zuge des Ausbaus der östlichen Stadtumfahrung und der neuen Anbindung des Bahnhofareals an die Altstadt ein weiteres Flächenangebot geschaffen werden. Ziel ist es, neben der erfolgten Einrichtung eines kombinierten ÖPNV-Bundesbahnknotens künftig auch Verwaltungen, Büros und Dienstleistungen anzusiedeln, die eine gute Erschließung (Bus und Bahn) und eine zentrale Lage benötigen, aber nicht in direkter Nähe zu kulturell wichtigen Anlagen und Einrichtungen der Altstadt angesiedelt werden sollen. Der Bereich besitzt eine wichtige Verbindungsfunktion, er verknüpft den zentralen Innenstadtbereich mit einem Neubaugebiet sowie den übrigen nördlichen und östlichen Stadtgebieten. Das Vorhaben soll zur Aufwertung der Elstervorstadt insgesamt beitragen.



SWOT - Analyse

Stärken <ul style="list-style-type: none"> - Sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung - Lage an Bundesstraße - Pendlerverkehr - Altstadtnähe 	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> - räumliche Trennung von Altstadt durch Bahnanlage - derzeit noch nicht erschlossen
Chancen <ul style="list-style-type: none"> - ggf. ergänzend Profilierung als Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente 	Gefahren <ul style="list-style-type: none"> - Konkurrenzstandort zur Altstadt - Nähe zu angrenzenden Konkurrenten (Dresdener Straße)

Entwicklungsperspektive

Sofern über den tertiären Sektor hinaus Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen werden, sollte sichergestellt sein, dass **keine zentrenrelevanten Angebote** über die Größenordnung des „Lindenfelder Ladens“ hinaus (150 m²) zugelassen werden. **Dagegen gibt es**, auf Grund der Lage an der B 187n, der geplanten östlichen Stadtumfahrung B2n und der Flächendarstellung im FNP einen **Angebotsspielraum im Fachmarktbereich mit konsequenter Sortimentsbegrenzung (Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente)**. Im Zweifelsfalle sollte aber auch bei nicht zentrenrelevanten Nutzungen (Büros, Banken, Versicherungen) immer geprüft werden, ob nicht eine Ansiedlung in der Altstadt selbst möglich bzw. vorteilhafter wäre.

Zählt man die prognostizierten Einwohnerzahlen im erweiterten Einzugsbereich östlich der Fernbahnlinie zusammen (Elstervorstadt, Labetz, Wiesigk, Luthersbrunnen), kommt man auf etwa 1.600 Einwohner. Durch den Reiseverkehr der Bahn, den Pendler- und Transitverkehr auf der B 187n und auf der zukünftigen östlichen Stadtumfahrung, die zusätzliche Kaufkraftbindung durch die Nutzer und Beschäftigten des vorgesehenen Standortes im tertiären Sektor sowie die nahegelegene Altstadt kann eine Tragfähigkeit erreicht werden.

Aussagen der B-Pläne

Der B-Plan O7 „Elstervorstadt Bahnhofostseite“ mit einer Fläche von etwa 9 ha wird im Süden von der Kirchhofstraße, im Osten von der Thomasstraße sowie im Westen vom Bahnseitengraben und Norden von der Trassenfestlegung der B 2n begrenzt. Der 2. Entwurf des B-Plans wurde am 03.03.2008 beschlossen und befindet sich derzeit im Verfahren. Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich ein Neubaupotenzial von 48 freistehenden Einfamilienhäusern, welches nicht erschlossen ist. Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt, somit auch zur Versorgung dienende Läden. Im Nördlichen Bereich ist ein Kerngebiet ausgewiesen, in dem auch zentrenrelevante Sortimente zulässig wären.

Im weiteren Verfahren sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets zugelassen werden. Im Bereich des Kerngebietes sollen zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Lediglich eine Festsetzung als Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente ist denkbar.

Der nördlich an das vorgesehene Kerngebiet angrenzende B-Plan O8 Elstervorstadt – Gewerbegebiet sieht gemischte und gewerbliche Bauflächen vor. Im Zuge der Entwicklung der B 2n entsteht Handlungsbedarf für die festgesetzten Gewerbegebiete. Bei einer B-Plan-Änderung sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 / Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben vor Ort zugelassen werden, die keine zentrenrelevanten Sortimente führen.

Bahnhof Ostseite - Elstervorstadt in seinem städtebaulichen Umfeld



9. Prüfung der B-Plan-Flächen

In diesem Kapitel werden die textlichen Festsetzungen aller rechtsverbindlichen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne auf ihre Kompatibilität mit den Aussagen des Zentrenkonzepts und auf etwaigen Handlungsbedarf geprüft, falls sich dafür durch Aufhebungen und Änderungen eine Möglichkeit im geordneten Verfahren ergibt. Ausgenommen von der Überprüfung sind lediglich B-Pläne zur Verkehrsinfrastruktur.

Von einer unverzüglichen Aufhebung aller verbindlichen Bauleitplanungen, wo Handlungsbedarf festgestellt wurde, wird dringend abgeraten, da der Koordinierungsaufwand und die auftretenden Ziel- bzw. Nutzungskonflikte nicht beherrschbar sind, zumindest nicht in einer vertretbaren Zeitspanne.

I1 Arsenalplatz

Der B-Plan I1 Arsenalplatz trat mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.11.2000 per Satzung in Kraft. Die Baugebiete nach BauNVO sind als Kerngebiet (MK 1-5) sowie als Mischgebiete (MI 1-4) dargestellt. Alle zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig. Nicht zulässig sind flächenextensive Sortimente (Baumärkte, Garten-Center, Autohäuser u.ä.). Nicht zulässig sind zudem Vergnügungsstätten, Parkhäuser, Tankstellen.

Aufbauend auf dem Bebauungsplan I1 Arsenalplatz wurde ein vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 12 zum Einkaufszentrum aufgestellt.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Arsenalplatz“

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 25.02.2009 rechtskräftig. Zum Zeitpunkt der Auslegung des Zentrenkonzepts befand sich die erste Änderung im Verfahren. Die geplante Verkaufsfläche liegt bei ca. 9.600 m² (2 Verkaufsgeschosse). Die Baugebiete nach BauNVO sind als Kerngebiete (MK 1-3) dargestellt. Alle zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig. Nicht zulässig sind flächenextensive Sortimente (Baumärkte, Garten-Center, Autohäuser u.ä.). Nicht zulässig sind zudem Vergnügungsstätten, Parkhäuser, Tankstellen.

Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt

Positiv:

Stärkung der Multifunktionalität durch Ansiedlungen eines kommerziellen Schwergewichts in Ergänzung zum kulturellen Welterbe (Stätten der Reformation) und den Bildungsfunktionen (Campus Wittenberg).

Etablierung eines Einkaufsmagneten, der gesamtstädtische, regionale und überregionale Kaufkraft auf den Stadtkern lenkt und zur Vitalisierung der Altstadt beiträgt.

Potenzial zur arbeitsteiligen Vernetzung mit den kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsstrukturen in der Altstadt, funktionale Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Handelsplatz.

Problematisch:

Gefahr der baulichen und funktionalen Abschottung (Raumschiff in der Altstadt), sodass es zu keiner arbeitsteiligen Vernetzung mit dem kleinteiligen Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen kommt, sondern die bestehenden Einrichtungen stranguliert werden, die heute schon schwache Struktur weiter erodiert und die Ladenleerstände noch zunehmen.¹

¹ Folgende Argumentation: „Auch die teilweise Überbauung der Klosterstraße und Scharrenstraße ist für die wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabenskonzepts zwingend erforderlich. ... Die Erfahrungen ... belegen, dass ... die Barrierewirkung von Straßen bei fehlender „Fassung“ des Kundenstroms durch Integration in das Einkaufszentrum zu enormen Streuverlusten führt, die es nahezu ausgeschlossen erscheinen lassen, ein derarti-

Der öffentliche Raum in der Altstadt wird unterbrochen und entwertet, da die Besucherströme in die private Mall gelockt und zwei Straßenverläufe (Scharrenstraße, Klosterstraße) „einhausend“ überbaut werden „Die Straßenverläufe werden optisch, funktionell und energetisch in die Hauptpassage eingebunden und somit integrierter Bestandteil des Centers.“²

Im Klartext: das zeitlich begrenzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bezieht sich auf die Durchquerung eines geschlossenen Gebäudes und funktional wie gestalterisch untergeordnete Kreuzung der Mall.

Den Festlegungen der Gestaltungssatzung, die den mittelalterlichen Charakter von Struktur und Bild der Altstadt wahren soll, wird in mehreren Belangen nicht gefolgt.³ Eine „Erweiterung der Fußgängerbereiche“ durch Einhausung entspricht sicher nicht dem Geist der Satzung. Großflächige Fassadenbegrünungen und Fassadenvor- bzw. Rücksprünge auf einem über Jahrhunderte konstanten Straßengrundriss gehören nicht zum Bild der mittelalterlichen Stadt.

Die städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauung und damit die Qualität des öffentlichen Raums um das Einkaufszentrum herum ist nach den vorliegenden Informationen noch nicht überzeugend gelungen. Raumsituationen, die den Reiz und die Attraktivität der Altstadt ausmachen, stehen auf dem Spiel. Großflächige und weitgehend fensterlose Betonfassaden sollen lediglich mit Rankgrün überdeckt werden. Noch keine Lösung gibt es für die Gestaltung des Raums zwischen Einkaufszentrum und Stadthaus, dessen Giebelseite nach den bisherigen Planungen einer Betonwand gegenüber steht.

Fazit

- Der Bau des Einkaufszentrums ist notwendig, damit sich Wittenberg als Einzelhandelsplatz im mitteldeutschen Standortwettbewerb nachhaltig behaupten und seine Zentralität im östlichen Anhalt wirkungsvoll steigern kann.
- Durch einen Einkaufsmagneten in der geplanten Größenordnung entstehen Voraussetzungen für eine Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der gesamten Altstadt sowohl mit ihren kommerziellen als auch mit ihren nichtkommerziellen Funktionen.
- Dieses Potenzial wird nur dann (voll) wirksam werden, wenn es gelingt, das Einkaufszentrum räumlich und funktional mit seinem Umfeld zu vernetzen. Dies bedeutet auch ein Stück weit Öffnung und Arbeitsteilung.
- Städtebauliche Aufgabe ist, das Einkaufszentrum nach allen Seiten behutsam in die umliegenden kleinteiligen Strukturen einzufügen, sodass Aufenthaltsqualität und Einkaufserlebnis im historischen Stadtkern als ganzheitlicher Wert gewahrt bzw. verbessert werden.
- Die geplante Konzentration zentrenrelevanter Sortimente im Einkaufszentrum entspricht dem Leitmotiv, das Hauptzentrum Altstadt vorrangig zu stärken. Im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung wäre eine arbeitsteilige Profilierung der Angebote anzustreben, wobei kleinteilig strukturierte Dienstleistungen und Gastgewerbe das Angebot des Einzelhandelsmagneten in attraktiver Form ergänzen sollten.
- Parallel zum Einkaufszentrum sollte ein Programm zur Reaktivierung leer stehender kleinteiliger Laden- bzw. Gewerberäume aufgelegt werden, um sie mit öffentlicher Unterstützung für neue kommerzielle oder gemeinwesenorientierte Nutzungen zu reaktivieren.

ges Einkaufszentrum an diesem Standort rentabel zu betreiben.“ Lutherstadt Wittenberg, Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 1 2, Einkaufszentrum Arsenalplatz, Begründung, S. 8.

² Lutherstadt Wittenberg, Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 1 2, Einkaufszentrum Arsenalplatz, Begründung, S. 8.

³ Vgl. Lutherstadt Wittenberg, Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 1 2, Einkaufszentrum Arsenalplatz, Begründung, S. 18/19.

W0, W0 Tp A, Mischgebiet Schlossvorstadt

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt in der Schlossvorstadt und hat eine Größenordnung von ca. 21 ha wovon 10 ha den Teilplan A umfassen. Abgegrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Dobschützstraße und dem Poetenweg, im Osten durch die Puschkinstraße, im Süden durch die Hans-Luft-Straße und Straße am Alten Bahnhof sowie im Westen durch den Mäusebach. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan W0 wurde am 24.10.1990 gefasst. Der Entwurfsbeschluss zum Teilplan A erfolgte am 04.03.1996. Der Teilplan A ist nicht rechtskräftig. Das Baurecht für die Klinik Bosse wurde nach § 33 (1) BauGB erreicht. Die Planung befindet sich nach wie vor im Verfahren. Geplant ist die Rückentwicklung des alten Aufstellungsbeschlusses. Bei neueren Entwicklungsabsichten der Klinik Bosse ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen oder anzupassen.

Ein Teilbereich des Teilplan A ist als Sondergebiet Klinik ausgewiesen, Eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Westlich des Sondergebietes ist eine nicht unerheblich große Teilfläche als Grünfläche dargestellt. Im östlichen Planbereich sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, Läden zur Nahversorgung (BauNVO § 4 Abs. 2) sind zulässig. Aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung mit wirtschaftlich tragbarer Größe eher auszuschließen. Im rückwärtigen Bereich der Puschkinstraße wird ein Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Einzelhandel ist hier ausgeschlossen.

Handlungsbedarf: Im weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens sollte sichergestellt werden, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächen von mehr als 150 m² ausgeschlossen werden.

W1 Apollensdorf Nord

Teilplan A, Gewerblicher Bereich, Satzung in Kraft seit 23.12.1992⁴

In den Gewerbegebieten (1a) und Industriegebieten (1b) sind alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (mit Ausnahme Ziffer 4) zugelassen. Verkaufseinrichtungen können bis zu 20 Prozent der Geschossfläche zugelassen werden, soweit sie im Zusammenhang mit dem dort angesiedelten gewerblichen Unternehmen stehen. Einzelhandelsunternehmen und gastronomische Einrichtungen können bis zu einer Geschossfläche von 150 m² zugelassen werden, soweit die der Versorgung des gewerblichen Bereiches dienen. Ausnahmen für Verkaufseinrichtungen gelten nur für Einrichtungen im Zusammenhang mit den dortigen gewerblichen Nutzungen (keine zentrenrelevanten Sortimente) und müssen aus zwingenden betrieblichen Belangen nachgewiesen werden.

Das Geschossflächenlimit von 150 m² entspricht der Obergrenze, die im vorliegenden Zentrenkonzept als Ausnahme für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten auf jenen Flächen im Stadtgebiet zugestanden wird, die nach § 34 BauGB geregelt sind und keine zentralen Versorgungsbereiche aufweisen. Die funktionale Einschränkung auf die Versorgung des ansässigen Gewerbes bildet ein weiteres Steuerungsinstrument. Daher kann die Ansiedlung von Einzelhändlern mit zentrenrelevanten Sortimenten in den gängigen Betriebsgrößen wirkungsvoll verhindert werden.

Die 2. Änderung zum Teilplan A trat am 17.04.2009 in Kraft. Die Änderung betraf Aussagen zu Dachformen und enthielt somit keine Zentrenkonzept relevanten Inhalte.

Kein Handlungsbedarf

⁴ Teilplan A Ergänzung in Kraft seit 19.05.1993; Teilplan A Vereinfachte Änderung in Kraft seit 11.01.2005. Teilplan A 2. Änderung in Kraft seit 17.04.2009

Teilplan B, Wohnquartier südlicher Kastanienweg, Satzung in Kraft seit 18.11.1995

Auf besonderen Flächen „K“ können Einrichtungen zur Nahversorgung angesiedelt werden. Die Fläche „K“ nimmt etwa 2.500 m² ein. Die Fläche ist unbebaut und könnte nach dem gegenwärtigen planungsrechtlichen Stand für die Ansiedlung eines Anbieters von zentrenrelevanten Sortimenten in gerade noch marktgängiger Größe genutzt werden. In ganz Apollensdorf gibt es keinen Nahversorger.

Allerdings dürften die unzureichende Tragfähigkeit des Einzugsbereichs vom OT Apollensdorf-Nord (etwa 630 Einwohner) bzw. vom OT Apollensdorf (1.370 Einwohner) sowie die relativ knappe zur Verfügung stehende Fläche das Investoreninteresse in engen Grenzen halten. Eine Einzelhandelsansiedlung ist aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich, aber nicht auszuschließen (Nutzung der Lagegunst an der Verbindungsstraße zwischen der B 187 und Reinsdorf sowie weiteren nördlichen Stadtteilen). Wegen fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit wird jedoch im Zielplan 2020 kein zentraler Versorgungsbereich im Ort ausgewiesen.

Handlungsbedarf: Überarbeitung des B-Plans, Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächen von mehr als 150 m².

W3a, ehemals Gresse VE I Lidl Dessauer Straße

Das Plangebiet wird von der Bahnlinie Dessau-Horka im Norden, dem ehemaligen Bahnübergang zur westlichen Stadteinfahrt im Osten, der Dessauer Straße im Süden und den Kleingartenanlagen sowie gewerblich genutzten Flächen im Westen begrenzt. Es handelt sich um eine Gewerbefläche von etwa 5 ha, die zur Zeit vollständig ausgelastet ist.

Am 20.06.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Zugleich wurde ein VE-Plan-Verfahren für eine Teilfläche von etwa 8.200 m² eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters mit zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen (VE I Lidl-Dessauer Straße). Die Satzung wurde am 05.09.2003 rechtskräftig. Der Discounter wurde gebaut.

Der Lidl-Standort liegt in einem durch Gewerbebetriebe geprägten Umfeld und ist durch die Bahnlinie vom Stadtkern getrennt. Unmittelbar gegenüber befindet sich ein weiterer Discounter (Aldi). Auf der östlichen Seite des Bahngeländes hat sich ein Nahversorgungsbereich mit ergänzenden Funktionen herausgebildet.

Der gesamte direkte Einzugsbereich des Discounters liegt westlich an beiden Seiten der Dessauer Straße. Die Stadtteile Wittenberg West und Kleinwittenberg mit insgesamt etwa 3.800 Einwohnern sorgen für eine hinreichende Tragfähigkeit, werden jedoch wohnungsnah durch den Elbe-Park versorgt, der sich in zentraler Lage befindet und im Zielplan 2020 Bestand hat. Gegenwärtig profitiert der Standort noch durch die Führung der B 187 entlang der Dessauer Straße, sodass Arbeitspendler aus dem westlichen Umland, Wittenberger Beschäftigte aus den westlichen Stadtteilen sowie Durchreisende für zusätzliche Nachfrage sorgen. Mit dem Bau der Nordumfahrung wird dieses Lagevorteil mittelfristig schwinden.

Wegen fehlender ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wird der Discounter ebenso wie sein Gegenüber im Zentrenkonzept als Einzelstandort mit Bestandschutz geführt. Ein zentraler Versorgungsbereich wird nicht ausgewiesen. Im Zielplan 2020 gilt der Standort als verzichtbar.

Bei Entwicklung im Bestand kein Handlungsbedarf. Im Falle einer Betriebsaufgabe oder Nutzungsänderung sollte eine Änderung der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Ziel herbeigeführt werden, die erneute Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zu unterbinden.

W4 Alter Elbhafen

Das Plangebiet wird im Norden von der Dessauer Straße, im Süden vom Alten Elbhafen, im Osten von der Bahnlinie Roßlau-Falkenberg und im Westen von kleinteiligen Siedlungsstrukturen begrenzt. Nach den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Bereich zum Teil als WA-Gebiet, zum Teil als Mischgebiet, zum Teil als Gewerbegebiet und zum Teil als Sondergebiet genutzt. Die Gesamtfläche beträgt etwa 21 ha, wovon etwa 6 ha MI/GE-Flächen und von denen 2,5 ha noch verfügbar sind.

Das Plangebiet ist in mehrere Teilbereiche untergliedert. Die Satzung von Teilplan A ist seit dem 23.04.1999 in Kraft. Eine erste Änderung wurde nicht rechtskräftig, d.h. der Satzungsplan gilt in diesem Bereich weiterhin (WIKANA). Die 2. Änderung trat am 23.08.2002 in Kraft (Autohaus BMW).

Im WA-Gebiet werden ausnahmsweise Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen, zudem in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO auch keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Versorgungseinrichtungen (§ 4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) sind zugelassen.

In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe in einzelnen Teilgebieten (MI 2b, MI 3b) nur ausnahmsweise zulässig.

In den Gewerbegebieten sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO keine Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben zugelassen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben vor Ort mit nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche (keine zentrenrelevanten Sortimente).

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ und bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Elbe-Park. Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell zulässig (inklusive zentrenrelevanter Sortimente), jedoch wird großflächiger Einzelhandel nach § 11, Abs. 3 Nr. 2 nur für Möbelmärkte (bis 5.000 m² Verkaufsfläche) und Baumärkte (bis 12.000m²) zugelassen. Das Sondergebiet ist durchgängig bebaut. Neuansiedlungen können durch Umnutzung bzw. Rekonstruktion realisiert werden.

Handlungsbedarf: Bei folgenden Änderungen des B-Plans sollte auf den betreffenden Flächen (außerhalb des Sondergebiets „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“) die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Einer Angebotsergänzung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel, Tiernahrung) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist zulässig. Randsortimente sollen nicht erlaubt werden.

VE I Aldi Dessauer Straße“

Der Discounter-Standort (VE-Plan I „Aldi Dessauer Straße“) liegt in einem durch Gewerbebetriebe geprägten Umfeld und ist durch die Bahnlinie vom Stadtkern getrennt. Unmittelbar gegenüber befindet sich ein weiterer Discounter (Lidl). Auf der östlichen Seite des Bahngeländes befindet sich ein Nahversorgungsbereich mit ergänzenden Funktionen.

Am 19.02.2001 wurde der VE-Plan I „Aldi Dessauer Straße“ eingeleitet und am 30.05.2003 zur Satzung geführt. Auf der Fläche von etwa 7.000 m² entstand ein Discounter.

Der gesamte direkte Einzugsbereich des Discounters liegt westlich an beiden Seiten der Dessauer Straße. Die Stadtteile Wittenberg West und Kleinwittenberg mit insgesamt etwa 3.800 Einwohnern sorgen für eine hinreichende Tragfähigkeit, werden jedoch wohnungsnah durch den Elbe-Park versorgt, der sich in zentraler Lage befindet und im Zielplan 2020 Bestand

hat. Gegenwärtig profitiert der Standort noch durch die Führung der B 187 entlang der Dessauer Straße, sodass Arbeitspendler aus dem westlichen Umland, Wittenberger Beschäftigte aus den westlichen Stadtteilen sowie Durchreisende für zusätzliche Nachfrage sorgen. Mit dem Bau der Nordumfahrung wird dieser Lagevorteil mittelfristig schwinden.

Die beiden Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standort haben zu Agglomerationseffekten geführt, die an dieser Stelle mit dem städtebaulichen Leitbild der Stadtentwicklung nicht verträglich sind. Hierfür sind folgende Gründe anzuführen:

- Der Standort ist durch die Bahnlinie vom Stadtkern getrennt und kann daher die Nahversorgung für die Wohnquartiere der Schlossvorstadt wesentlich schlechter erfüllen als die Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich „Dobschützstraße“, schwächt aber durch das Angebot an den automobilen Ein- bzw. Auspendler die Einzelhandelsstruktur im nahegelegenen Hauptzentrum „Altstadt“.
- Der Standort befindet sich in einem städtebaulich unzureichend integrierten und durch Gewerbe geprägten Stadtbereich und kann auf Grund der Entfernung die Nahversorgung für die Wohnquartiere in Klein Wittenberg und Wittenberg West wesentlich schlechter erfüllen als die Einzelhandelseinrichtungen im Elbe-Park, An der Christuskirche bzw. in der westlichen Dessauer Straße, schwächt aber durch sein Angebot diese Kapazitäten.

Wegen fehlender ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wird der Discounter ebenso wie sein Gegenüber (Lidl) im Zentrenkonzept als Einzelstandort mit Bestandsschutz geführt. Ein zentraler Versorgungsbereich wird nicht ausgewiesen. Im Zielplan 2020 gilt der Standort als verzichtbar. Der Standort soll keine weitere Entwicklung erfahren. Im Falle einer Nutzungsaufgabe oder Nutzungsänderung sollte die verbindliche Bauleitplanung genutzt werden, um nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen.

Handlungsbedarf: Für den Fall einer Nutzungsaufgabe oder Nutzungsänderung im Geltungsbereich von VE-Plan I „Aldi Dessauer Straße“. sollte auf den betreffenden Flächen die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

W6 Gewerbegebiet Rothemark

Das Plangebiet wird von der Dobschützstraße im Norden, dem Brauereiweg im Westen, der Bahnlinie Roßlau-Falkenberg im Süden begrenzt. Im Osten schließen sich weitere Gewerbe- und Wohnbereiche an. Die Gesamtfläche beträgt etwa 31 ha, wovon etwa 9 ha noch verfügbar sind.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurde am 03.06.1992 gefasst und am 28.06.2004 in Teilen aufgehoben. Die festgesetzten Nutzungen entsprechen § 8 BauNVO. Das Plangebiet ist in mehrere Teilbereiche untergliedert:

Der Teilplan A Reha-Werkstätten und Gewerbe regelte die Ansiedlung eines Autohauses und gemeinnütziger Einrichtungen eines Wohlfahrtsverbands (Entwurfsbeschluss 19.05.1993). Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist im Prinzip nicht zulässig (für die Reha-Werkstätten wurden 10 Prozent der Geschossfläche für den Verkauf selbstproduzierter Erzeugnisse zugelassen). Die restlichen freien Flächen (etwa 1 ha) sind planungsbedürftig.

Teilplan B - Innerhalb dieses Bereichs wurde der VE-Plan Nr. 4 am 29.03.1995 zur Satzung gebracht und in der ersten Änderung am 10.06.1996 zum Entwurf geführt. Dort entstand ein weiteres Autohaus. Die restliche Fläche von etwa 4,1 ha ist noch frei und planungsbedürftig.

Teilplan C - Innerhalb dieses Bereichs wurde der VE-Plan I „Nussbaumweg“ am 23.01.2004 rechtskräftig (Betrieb der Gebäudereinigung). Einzelhandel wurde nicht zugelassen. Die noch freie Fläche von 4,2 ha ist planungsbedürftig.

Im Plangebiet ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen oder vorgesehen.

Handlungsbedarf: Bei Ansiedlungen mit Planungsbedarf sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Bereiche, die nach §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen sind, unterliegen den Festsetzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen im vorliegenden Konzept.

W9a Apollensdorf Roßblauer Straße

Zum B-Plan W9 gibt es einen Aufstellungsbeschluss vom 06.05.1996. Teilplan A gelangte am 24.11.1999 zum Satzungsbeschluss. Zur Erschließung kam es nicht mehr. Am 09.01.2002 wurden alle Beschlüsse zum B-Plan-Verfahren aufgehoben. Am selben Tag wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss W9a für eine reduzierte Fläche mit veränderten Planzielen gefasst.

Handlungsbedarf: Im Zuge des Planungsverfahrens sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

W11 Gewerbe- und Industriegebiet Coswiger Landstraße

Das Plangebiet wird vom Heuweg im Westen, der Bahnlinie Roßlau-Falkenberg im Norden und der Coswiger Landstraße im Süden und Westen begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt etwa 20,5 ha, die formal voll belegt sind, aber noch einige größere ungenutzte Flächen enthalten. In dem Gebiet befinden sich unter anderem ein größerer Chemiebetrieb und ein Autohaus.

Der B-Plan ist seit dem 28.06.2002 rechtskräftig. Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe gibt es nicht (vgl. §§ 8 und 9 BauNVO). Die faktisch noch freie und etwa 1 ha große Fläche direkt an der B 187 könnte für einen Investor interessant sein, der auf die Abschöpfung des Transitverkehrs in Ost-West-Richtung optiert. Mit der absehbaren Ortsumfahrung Griebow würde dieser Straßenabschnitt jedoch bei jeder denkbaren Variante von der Bundesstraße abgekoppelt.

Handlungsbedarf: Bei anstehenden B-Plan-Änderungen sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

W12 Biomassekraftwerk

Das Plangebiet wird im Norden von der Dessauer Straße, im Osten von einem Gewerbebereich, im Süden von der Elbe und im Westen vom Plangebiet W 13 Grünstreifen begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt etwa 7 ha und ist vollständig durch das neu gebaute Biomassekraftwerk belegt.

Der B-Plan ist seit dem 06.10.2006 rechtskräftig. Einzelhandelseinrichtungen wurden nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Kein Handlungsbedarf

W13 Südlich Coswiger Straße / Biogaszentrum

Das Plangebiet wird im Norden von der Dessauer Straße, im Osten vom Biomassekraftwerk, im Süden von den Elbauen und im Westen von einer unbeplanten Grünfläche begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt etwa 16,4 ha und ist noch vollständig unbelegt.

Der B-Plan ist im Verfahren (Aufstellungsbeschluss am 02.04.2007).

Handlungsbedarf: Im Zuge des Planungsverfahrens sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

W 14 VE Gewächshausanlage westlich Heuweg

Das Plangebiet befindet sich in Apollensdorf Nord und wird im Westen vom Heuweg, den Ansiedlungen am Platanenweg und der Hans-Heinrich-Franck-Straße im Norden, einem Waldstück im Westen und der Bahnlinie Dessau-Falkenberg im Süden begrenzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2009 gefasst. Die Planung befindet sich im Verfahren. Die Fläche soll ausschließlich der Errichtung einer Gewächshausanlage für Gemüse bzw. Produktionsanlage zur Verarbeitung dienen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist somit ausgeschlossen.

Kein Handlungsbedarf

N3 Teucheler Weg / Dorotheenstraße (Carat-Park)

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt, aber nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung geregelt. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan N3 vom 04.12.1991 wurde am 19.12.2000 in Teilen aufgehoben. Der noch verbliebene Teilplan A wurde am 21.04.1993 zum Entwurf geführt. Es kam jedoch nicht zum Satzungsbeschluss. Somit sind auch alle Aussagen zu Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen, die im B-Plan-Entwurf enthalten waren, nicht rechtswirksam geworden (u.a. Beschränkung des Warensortiments *food* auf ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche von 12.000 m²).

Der Carat-Park ist auf Grund seiner Randlage als nicht integrierter Einzelhandelsstandort in die Zentrenstruktur von Wittenberg eingeordnet. Das ursprünglich erhoffte dynamische Flächenwachstum neuer Siedlungsstrukturen um den Standort herum kam nicht mehr zustande. Allerdings gehört der nördlich gelegene Stadtteil Teuchel mit seinen neuen Eigenheimgebieten zu den wenigen städtischen Teilräumen, die noch mit einem gewissen Bevölkerungswachstum rechnen können. Neben der Nahversorgung für den Stadtteil Teuchel (etwa 1.000 EW) sowie das nördliche Lindenfeld (etwa 1.900 EW) bedient der Standort auch einen Teil der gesamtstädtischen Nachfrage. Hinzu kommt der Pendlerverkehr über die B 2, worüber die nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Stadtteile und Gemeinden mit versorgt werden (Stadtrandsiedlung, Tajuhn, Euper, Abstdorf, Thießen, Mochau sowie Kropstädt, Zahna, Bülzig, Rahnsdorf, Marzahna, Boßdorf).

Insgesamt gesehen ist die Tragfähigkeit des Einzugsbereiches im Prognosehorizont 2020 gesichert. Für den Stadtteil Teuchel und das nördliche Lindenfeld werden für 2020 zusammen genommen etwa 2.900 EW erwartet. Die Pendlernachfrage wird mit den Einwohnerzahlen in den Ortsteilen und Gemeinden schrumpfen, aber nach wie vor gewichtig bleiben.

Der Carat-Park wird im Zentrenkonzept mit einem zentralen Versorgungsbereich von 47.100 m² versehen. Der Einzelhandelsstandort soll sich im Bestand entwickeln, aber angesichts seiner stadtstrukturellen Randlage nicht weiter wachsen (Fachmarktzentrum mit eingeschränkter Versorgung).

Handlungsbedarf: Im Falle einer erneuten Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass über die heutigen Nutzungen hinaus keine weiteren Verkaufsflächen bzw. Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

N4 Teucheler Kaserne

Das Plangebiet wird im Norden von Weinberge, im Osten und Süden vom Teucheler Weg und im Westen vom Traminer Weg begrenzt. Die heute von rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen verbindlichen Bauleitplänen erfassten Flächen machen etwa 8 ha aus. Davon ist ein Teilstück von etwa 2,2 ha noch nicht parzelliert und bebaut.

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan N4 wurde am 20.12.1999 gefasst. Auf dieser Grundlage wurde zeitgleich ein VE-Plan-Verfahren (VE Südliche Weinberge) eingeleitet. Danach wurde das Planungsgebiet in drei Teilpläne aufgliedert.

Teilpläne A und B

Teilplan A mit 2,4 ha wurde am 28.06.2002 rechtskräftig. Die Satzung von Teilplan B mit 3,4 ha trat am 22.08.2003 in Kraft. Von den insgesamt 84 Parzellen in den Teilplänen A und B sind 76 bereits bebaut.

Teilplan C

Für die Fläche von etwa 2,2 ha südlich von Teilplan A und östlich von Teilplan B wurde ein weiteres B-Plan-Verfahren eingeleitet. Teilplan C liegt in der Fassung vom 17.06.2008 im Entwurf vor und befindet sich zum Redaktionsschluss des Zentrenkonzepts in der Offenlage.

In den beiden rechtskräftigen Teilplänen wie auch im Entwurf von Teilplan C werden auf der Grundlage von § 4 Abs.2 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) auch der Versorgung dienende Läden zugelassen. Die inzwischen nahezu abgeschlossene Bebauung in den Teilplangebieten A und B verhindert faktisch die Ansiedlung einer baulich separaten Einzelhandelseinrichtung. Die Erschließungsabsicht und -struktur im Teilplangebiet C spricht ebenfalls gegen eine solche Ansiedlung. Zudem ist die Lage wenig geeignet, einzelhandelsrelevantes Investoreninteresse anzuziehen. Dennoch ist nicht völlig auszuschließen, dass im Falle einbrechender Nachfrage nach Wohneigentum die Fläche von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt wird.

Für die Teilpläne A und B besteht kein Handlungsbedarf. Im Verfahren von Teilplan C sollte sichergestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

N6 Teucheler Weg, Südliche Lage

Das Plangebiet wird im Norden vom Hohen Weg, im Osten vom Teucheler Weg, im Süden von Weinberge und Weinbergstraße und im Westen von Am Herrenweg begrenzt. Die heute von rechtskräftigen bzw. im Verfahren befindlichen verbindlichen Bauleitplänen erfassten Flächen machen etwa 10,6 ha aus. Davon sind etwa 8 ha noch unbebaut.

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan N6 wurde am 06.03.1995 gefasst. Auf dieser Grundlage wurden mehrere Teilpläne entwickelt.

Teilplangebiet A

Im Teilplangebiet A wurde ein VE-Plan-Verfahren (VE I Am Herrenberg) eingeleitet. Der VE-Plan trat am 16.05.2003 in Kraft. VE-Plan I wurde als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Läden zur Nahversorgung (BauNVO § 3 Abs. 3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Von den 13 Parzellen sind 7 bebaut, für weitere 3 Parzellen liegen Bauanträge vor.

Für den Teilplan A II (etwa 2,2 ha), der die übrige Fläche des Teilplangebietes A umfasst, wurde am 16.03.1995 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Es bestehen Planungen für ein reines Wohngebiet (WR)

Teilplangebiet B

Teilplan B I mit 1,1 ha wurde am 16.05.2003 rechtskräftig. Teilplan B I wurde als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Läden zur Nahversorgung (BauNVO § 3 Abs. 3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die 8 Parzellen sind faktisch voll ausgelastet.

Teilplan B III wurde am 06.09.2002 rechtskräftig. Teilplan B III wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Läden zur Nahversorgung (BauNVO § 4 Abs. 2) sind zulässig. Die 10 Parzellen sind voll ausgelastet.

Teilplan B II befindet sich im Verfahren und liegt im Entwurf vor. Teilplan B II wurde als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Läden zur Nahversorgung (BauNVO § 3 Abs. 3) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es wird von einem Wohnbaupotenzial von etwa 46 WE ausgegangen.

Für die Plangebiete VE I; B I und B III besteht angesichts der nahezu abgeschlossenen Bebauung und der Festsetzungen zur Nutzung kein Handlungsbedarf. Im Verfahren von Teilplan A II und Teilplan B II sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

N7 Sport- und Freizeitbereich Arthur-Schnitzler-Straße

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.1995 gefasst. Entsprechend des Planziels wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit festgelegt. Damit ist Einzelhandel ausgeschlossen. Sollten die Beschlüsse zum B-Plan-Verfahren aufgehoben werden, wird die Fläche nicht mehr durch eine verbindliche Bauleitplanung geregelt und unterliegt demzufolge den Festsetzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen im vorliegenden Konzept.

Kein Handlungsbedarf

N8 Wohnbebauung Teuchel / An der Kiesgrube

Das Plangebiet wird im Norden vom Dürerweg, im Osten von der ehemaligen Kiesgrube, im Süden von der Max-Liebermann-Straße und im Westen vom Teucheler Weg begrenzt. Es hat eine Fläche von etwa 2,1 ha. Von den 15 überplanten Bauparzellen sind 3 belegt. Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Satzung ist seit dem 02.04.2004 rechtskräftig.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Läden zur Nahversorgung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig und wurden durch den B-Plan auch nicht ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die verkehrsgünstige Randlage und der Zuschnitt der verbliebenen Bauparzellen schließen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen faktisch aus.

Handlungsbedarf: Im Falle einer B-Plan-Änderung sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

N10 Wohnbebauung Lerchenberg

Das Plangebiet wird im Norden von der Dr.-Behring-Straße, im Osten von der Schulstraße, im Süden von der Annendorfer Straße und im Westen von einer Grünfläche begrenzt. Es hat eine Fläche von etwa 12 ha. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 10.06.2003. Das Gebiet wird in Teilplänen entwickelt.

Teilplan A

Teilplan A wurde am 14.07.2006 rechtskräftig. Die meisten Baufelder wurden als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, die Ansiedlung von Läden auch ausnahmsweise nicht zugelassen (§ 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO). Vier Baufelder entlang der Annendorfer Straße wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier wurden nach § 4 Abs. 2 BauNVO auch zur Versorgung dienende Läden zugelassen.

Allerdings erlauben Zuschnitt und zwischenzeitliche Bebauung der Baufelder faktisch keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen.

Das Gebiet ist voll erschlossen. Von den 39 Parzellen sind 18 bebaut bzw. belegt.

Teilpläne B / C

Die Teilpläne B und C befinden sich im Verfahren. Der Entwurf wurde am 02.03.2009 beschlossen. Die Baufelder entlang der Dr. Behring-Straße, der Schulstraße und des Schulgeländes der SK Friedrichstadt wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier wurden nach § 4 Abs. 2 BauNVO auch zur Versorgung dienende Läden mit bis zu 200m² VKF zugelassen. Zwar erlaubt der Zuschnitt der Baufelder kaum eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Dennoch kann ein Investoreninteresse an Grundstücken speziell an der Dr. Behring-Straße und der Schulstraße mittelfristig nicht ausgeschlossen werden, speziell im Falle schleppender Nachfrage nach Parzellen für den Eigenheimbau. Das Gebiet ist gegenwärtig nicht erschlossen und enthält 77 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

Für Teilplan A besteht kein Handlungsbedarf. Im Entwurf von Teilplan B und Teilplan C wurden für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden maximal 200 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Dies kann am Standort toleriert werden.

Kein Handlungsbedarf

N11 Wohngebiet südlich der Feldstraße

Das Plangebiet wird im Norden von der Feldstraße, im Osten und Westen von straßenrandbegleitender Wohnbebauung und im Süden von Ackerland begrenzt. Es hat eine Fläche von etwa 1,74 ha. Der B-Plan trat am 04.05.2007 in Kraft.

Die Bauflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit wurden in der textlichen Festsetzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO auch zur Versorgung dienende Läden zugelassen. Die stadtstrukturelle Lage und Verkehrsanbindung lassen ein Investoreninteresse an der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs nicht naheliegen, aber auch nicht ausgeschlossen erscheinen. Das Flächenpotenzial für wirtschaftliche Größenordnungen besteht.

Das Gebiet ist teilerschlossen und enthält 17 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. Zwei Parzellen sind belegt.

Im Falle einer Änderung des B-Plans sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

O1 Kuhlache / südliche Dresdener Straße

Das Plangebiet mit einer Fläche von insgesamt 12,4 ha (davon Teilplan A etwa 4 ha) wird im Norden von der Dresdener Straße, im Westen von der Bahnlinie Berlin-München, im Süden von der Elbe und im Osten von einem schmalen Uferstreifen begrenzt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan O1 Vorhaben- und Erschließungspläne Nr.1 (VE1) „Intersport Klöpping“ und Nr.2 (VE2) „Firma Schandert“, in einer Größenordnung von 1,8 ha, liegt ein Entwurfsbeschluss vor. Die Bauflächen wurden als Flächen für Wohnhäuser, Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Geschäftshaus, Gaststätte/Beherbergung und als Fläche für Intersport Klöpping festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen mit der Bezeichnung „Wohnhäuser“ sind Wohngebäude sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Innerhalb der Baufläche mit der Bezeichnung „Wohn-/Geschäftshaus“ sind die für die zuvor benannten „Büro-/Geschäftshäuser“ Nutzungen und Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Wohnungen sind die Wohn- und Schlafräume nach Süden auszurichten. In den bezeichneten „Büro-/Geschäftshäusern“ sind Büroräume, Räume für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe des Dienstleistungsbereiches, Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Innerhalb der Baufläche „Gastronomie / Beherbergung“ sind die Errichtung und der Betrieb einer Gaststätte sowie einer Beherbergungsstätte und eine Wohnung zulässig. Innerhalb des Vorhabengebietes „Intersport Klöpping“ sind die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit dem Warensortiment Sport-, Mode- und Freizeitartikel, einschließlich Fahrräder und Serviceleistungen zulässig. Die Größe ist beschränkt auf 3.500 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind die zum Betrieb gehörigen Büro- und Personal- und Lagerräume, sanitäre Einrichtungen und eine Wohnung zulässig.

Handlungsbedarf: Im Zuge des laufenden B-Plan-Verfahrens des O1 sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO auch im Mischgebiet keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

O3 Stadtumbau zwischen Bahnhof-Westseite und Friedrichstraße

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 9,2 ha wird im Norden von der Paul-Gerhard-Straße, im Westen von der Friedrichstraße, im Süden von der Bahnstraße und im Osten vom Bahnhofsgelände begrenzt.

Es liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 06.03.1995 vor. Auf dieser Grundlage wurden mehrere Teilpläne ins Verfahren gebracht. Der Teilplan A trat am 12.12.1998 in Kraft. Teilplan B wurde am 16.12.1998 als Satzung beschlossen, ist jedoch nicht rechtskräftig. In beiden Teilplanbereichen war Einzelhandel bis zu einer Geschossfläche von 800 m² zulässig. Der Entwurfsbeschluss von Teilplan C stammt vom 19.03.2001.

Da die innere Erschließung nicht umgesetzt und die Bereiche der Teilpläne B und C nicht wie geplant entwickelt werden konnten, läuft gegenwärtig die Einstellung des Planungsverfahrens für diese Teilpläne. Angestrebt wird ein neues Entwicklungskonzept für diesen Stadtbereich mit stark reduziertem oder gänzlich ohne Wohnungsbau.

Handlungsbedarf: Nach Aufhebung der Beschlüsse wird die Fläche nach § 34 BauGB geregelt und unterliegt demzufolge den Festsetzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen im vorliegenden Konzept. Sollte es zu einem neuen B-Plan-Verfahren kommen, ist sicher zu stellen, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

O4 Wohnungsbau Zahnaer Straße

Es liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 15.11.1999 vor. Auf dieser Grundlage wurde Teilplan A entwickelt, der am 06.12.2005 rechtskräftig wurde. Das Plangebiet des Teilplan A mit einer Fläche von etwa 1,2 ha, wird im Westen von der Zahnaer Straße, im Süden von der rückwärtigen Bebauung der Dresdener Straße sowie im Osten und Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Das Teilplangebiet ist erschlossen und weist 28 Baugrundstücke auf, die bislang jedoch nicht nachgefragt wurden. In der textlichen Festsetzung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt, somit auch zur Versorgung dienende Läden.

Die rückwärtige Lage macht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs in wirtschaftlichen Größenordnungen im Teilplangebiet A wenig wahrscheinlich. Weiter westlich im Plangebiet O4 direkt an der Zahnaer Straße könnte durchaus Investoreninteresse entstehen

Die nach § 34 / § 35 BauGB geregelten Flächen unterliegen den Festsetzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen im vorliegenden Konzept. Bei neuen Verfahren bzw. bei Änderung von Teilplan A sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

O5 ARADO

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 15 ha wird im Osten von der Zahnaer Straße, im Süden von der Dresdener Straße, im Westen von Kleingärten sowie im Nordwesten und Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die Neubauareale mit einem Potenzial von 55 freistehenden Einfamilienhäusern liegen zwischen der Mittelstraße und der nördlichen Plangebietsgrenze und nehmen etwa die Hälfte der Gesamtfläche ein.

Es existiert ein Aufstellungsbeschluss vom 19.02.1996. Danach wurde das Verfahren nicht fortgesetzt. Eine Erschließung fand nicht statt. Die gesamte Fläche ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen und planungsbedürftig.

Kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei Fortsetzung des Verfahrens sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

07 Elstervorstadt Bahnhofostseite

Der B-Plan 07 „Elstervorstadt Bahnhofostseite“ mit einer Fläche von etwa 9 ha wird im Süden von der Kirchhofstraße, im Osten von der Thomasstraße sowie im Westen vom Bahnseitengraben und Norden von der Trassenfestlegung der B 2n begrenzt. Der 2. Entwurf des B-Plans wurde am 03.03.2008 beschlossen und befindet sich derzeit im Verfahren.

Das Plangebiet umfasst im südlichen Bereich ein Neubaupotenzial von 48 freistehenden Einfamilienhäusern, welches nicht erschlossen ist. Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt, somit auch zur Versorgung dienende Läden. Im Nördlichen Bereich ist ein Kerngebiet ausgewiesen, in dem auch zentrenrelevante Sortimente zulässig wären.

Im weiteren Verfahren sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Im Bereich des Kerngebietes sollen zur Stärkung der Altstadt als Hauptzentrum zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Lediglich eine Festsetzung als Fachmarktzentrum ohne zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

08 Elstervorstadt – Gewerbegebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 12 ha wird im Norden von der Triftstraße, im Süden von der Trassenfestlegung der B 2n und im Westen von den Bahnanlagen begrenzt. Verfügbar sind noch etwa 6,5 ha. Das Gebiet ist teilweise erschlossen und befindet sich überwiegend in privatem Eigentum.

Es existiert ein Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2006. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.02.2009 getroffen. Damit ist der B-Plan rechtskräftig.

Im B-Plan-Gebiet sind gemischte und gewerbliche Bauflächen angelegt.

Das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich ist durch eine bereits vorhandene Wohnbebauung geprägt und soll als Pufferzone zwischen dem angrenzenden reinen Wohngebiet nördlich der Triftstraße und dem südlich festgesetzten Gewerbegebiet dienen.

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind einige Nutzungen (Nr. 1 bis 4) erlaubt, darunter ausdrücklich auch Einzelhandelsbetriebe. Allerdings lassen die bereits vorhandene Bebauung, die Lage sowie die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 (zumindest im Zusammenwirken aller drei Faktoren) kaum noch Spielräume für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Auf den im B-Plan festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 bis GE 5) befinden sich bereits einige Gewerbebetriebe, darunter ein Holz- und Baustoffhandel (keine zentrenrelevanten Sortimente). Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art zugelassen. Eine Begrenzung von einzelhandelsrelevanten Nutzungen (etwa Verkaufsflächen je Gewerbe) wurde nicht vorgenommen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig, da hierfür kein Sondergebiet festgesetzt wurde. Im Zuge der Entwicklung der B 2n kann hier jedoch ein Ansiedlungsdruck im Discounterbereich entstehen, der im Interesse der gesamtstädtischen Entwicklung an diesem Standort nicht wünschenswert ist.

Im Zuge der Entwicklung der B 2n entsteht Handlungsbedarf für die festgesetzten Gewerbegebiete. Mit einer B-Plan-Änderung sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 / Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben vor Ort zugelassen werden, die keine zentrenrelevanten Sortimente führen.

R1a Gewerbegebiet Belziger Straße

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 4 ha wird im Osten von der Belziger Straße begrenzt. Nach Norden und Westen schließen sich Landwirtschaftsflächen an, im Süden liegt hinter einem schmalen Baumbestand die Ortslage Dobien. Verfügbar sind lediglich noch etwa 0,3 ha. Das Gebiet ist teilweise erschlossen und befindet sich in privatem Eigentum.

Der vormals rechtskräftige B-Plan (Satzungsbeschluss 09.11.1992) wurde am 22.11.2007 aufgehoben. Am 18.12.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan R1a gefasst. Dieses Planverfahren wurde abgeschlossen. Die Satzung ist seit dem 30.11.2007 in Kraft.

Die verbindliche Bauleitplanung dient in erster Linie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bestehenden Nutzungen. Im B-Plan-Gebiet sind gemischte und gewerbliche Bauflächen angelegt.

Das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet im nördlichen Bereich ist bereits durchgängig bebaut. Dementsprechend steht die Bestandsicherung im Vordergrund. Neben der bislang ausschließlichen Wohnnutzung können einzelne Bereiche nach § 6 BauNVO für Geschäfts- und Bürogebäude, kleinere Handwerks- und Servicebetriebe und andere nicht störende Gewerbebetriebe genutzt werden.

Ausgeschlossen werden generell solche Nutzungen, die größere Flächen und Gebäudeteile benötigen. Ausdrücklich nicht zugelassen werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Die im B-Plan festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) sind ebenfalls nahezu vollständig belegt. Hier befindet sich auch ein Lebensmitteldiscounter, der zusammen mit ergänzenden Angeboten entlang der Belziger Straße im Leitbild Einzelhandel 2020 als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungsbereich) ausgewiesen ist. Darüber hinaus werden die allgemein zulässigen Nutzungen durch den B-Plan stark eingeschränkt. In GE 1 und GE 2 sind Nutzungen nur nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (mit Einschränkung auf nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Begleitpersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig. In GE 3 sind lediglich Lagerplätze, die wirtschaftlich und räumlich zu einem im Planungsgebiet ansässigen Gewerbebetrieb gehören, zulässig.

Angesichts der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich und der bereits sehr restriktiven Nutzungsregelungen im B-Plan besteht kein Handlungsbedarf.

R3 Lindenstraße

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 5 ha liegt beiderseits der Lindenstraße im Ortsteil Reinsdorf. Es ist durch landwirtschaftliche und bewaldete Flächen vom Siedlungsgebiet getrennt. Verfügbar sind lediglich noch etwa 0,5 ha. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und befindet sich in privatem Eigentum. Die Satzung ist seit 09.11.1992 in Kraft.

Der B-Plan R3 wird aufgehoben und ein neues Planverfahren R3a eingeleitet.

Im Rahmen des neuen B-Plan-Verfahrens sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 / Abs. 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben vor Ort zugelassen werden, die keine zentrenrelevanten Sortimente führen.

R4 Braunsdorf - Am Rischebach

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 2,6 ha liegt inmitten einer aufgelockerten kleinteiligen Bebauung und wird im Osten von der Nudersdorfer Straße sowie im Westen vom Rischebach begrenzt. Das Planungsgebiet mit einem Wohnbaupotenzial von etwa 20 WE ist voll erschlossen, aber kaum entwickelt (3 WE).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit dem 11.07.2003 aufgehoben. Am 18.12.2002 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan R1a gefasst. Dieses Planverfahren wurde abgeschlossen. Die Satzung ist seit dem 30.11.2007 in Kraft.

Der B-Plan-Bereich wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden auch zur Versorgung dienende Läden zugelassen. Der Zuschnitt der Baufelder erlaubt keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Zudem befindet sich der Standort verkehrstechnisch in isolierter Lage, abseits von Bundes- oder Landesstraßen.

Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Im Falle einer Planänderung sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

R6 VE-Plan Spezialfahrzeugbau

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 2,7 ha liegt im Ortsteil Reinsdorf an der Belziger Straße gegenüber dem heutigen Betriebsgebiet der Feldebinder Spezialfahrzeugwerke GmbH. Von Norden bis Westen wird es durch die Gleisanlagen des DB-Zubringers begrenzt, im Süden schließt sich ein schmaler Waldstreifen an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2007 gefasst. Die Planung befindet sich im Verfahren. Die Fläche soll ausschließlich dem betriebsinternen Bedarf der Feldebinder GmbH dienen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist somit faktisch ausgeschlossen.

Kein Handlungsbedarf

R7 Braunsdorf – Am Schwarzen Weg

Das B-Plan-Gebiet mit einer Fläche von etwa 0,4 ha liegt im Ortsteil Braunsdorf östlich der Schmilkendorfer Straße. Im Norden, Osten und Süden wird es von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, im Westen schließt aufgelockerte kleinteilige Bebauung an. Das Gebiet umfasst 5 Bauparzellen, wovon 2 Grundstücke bereits belegt sind.

Der Aufstellungsbeschluss datiert vom 10.11.2003, die Satzung ist seit dem 16.06.2006 in Kraft. Der B-Plan-Bereich wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden auch zur Versorgung dienende Läden zugelassen. Die Größe der Baufelder erlaubt keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Zudem macht die stadträumliche und innerörtliche Lage ein derartiges Ansiedlungsinteresse extrem unwahrscheinlich.

Kein Handlungsbedarf

R8 Photovoltaikanlage

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 12 ha liegt in einem Waldgebiet und wird im Osten vom Weg nach Teuchel sowie im Norden vom Weg nach Reinsdorf begrenzt. Die Fläche ist für die beabsichtigte Nutzung voll erschlossen und befindet sich im Eigentum des Landkreises Wittenberg. Mit dem B-Plan soll die Errichtung und Betreibung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Standort befindet sich auf einer ehemaligen Hausmülldeponie und ist durch seine stark gestörte Bodenfunktion und Müllablagerungen derartig belastet, dass eine bauliche Nachnutzung nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2007 gefasst. Die Satzung ist seit dem 18.04.2008 in Kraft. Die textliche Festsetzung Nr. 1 legt fest, dass außer den Anlagen bzw. Nebenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie keine weiteren baulichen Nutzungen zulässig sind.

Kein Handlungsbedarf

P1a Gewerbegebiet Pratau Süd

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 37,5 ha liegt im Ortsteil Pratau. Es wird im Westen von der Trasse der Bahnlinie Berlin-Leipzig und im Osten von der alten B 2 begrenzt. Nach Osten, Süden und Westen schließen sich ausgedehnt agrarische Flächen an, im Norden grenzt das Gebiet an einen schmalen Streifen landwirtschaftlicher Nutzfläche, hinter dem die Wohnbebauung des Ortsteils Pratau beginnt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig erschlossen und befindet sich zu Teilen im privaten Eigentum sowie im Eigentum der Lutherstadt Wittenberg. Noch etwa 21 ha sind unbelegt.

Die Satzung für den Gewerbepark Pratau Süd vom 12.03.1993 war durch Stadtratsbeschluss am 30.05.2007 aufgehoben worden. Parallel zu diesem Verfahren wurde das Gewerbegebiet Pratau entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2002 gefasst, der Satzungsbeschluss erfolgte am 30.05.2007, die Satzung trat am 15.06.2007 in Kraft.

Im Planungsbereich wurden 2 Gewerbegebiete und 8 Industriegebiete festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind alle nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Zudem sind nahezu alle nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig (mit Ausnahme von Vergnügungsstätten). Beschränkungen für den Einzelhandel (unterhalb der Großflächigkeit / § 11 Abs. 3 BauNVO) wurden nicht vorgenommen.

In den Industriegebieten sind ebenfalls alle nach § 9 Abs. 2 / Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig. Auch hier wurden keine Beschränkungen für den Einzelhandel (unterhalb der Großflächigkeit / § 11 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen. Allerdings besteht in den Industriegebieten nach den Bestimmungen der BauNVO für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben faktisch kein Spielraum.⁵

Auf Grund von Lage, Erschließung, Nutzungsfestsetzungen und bereits erfolgter Bebauung besteht kein akuter Handlungsbedarf. Bei einer Planänderung sollte darauf hingewirkt werden, dass auf Grundlage von § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO keine Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben zugelassen werden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Ausnahme sollen Einzelhandelsbetriebe im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben vor Ort mit nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche sein (keine zentrenrelevanten Sortimente).

⁵ Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in andere Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO).

P2 Erlebnisbereich am Brückenkopf

Das Plangebiet befindet sich im Süden Wittenbergs an der B 2 in Richtung Pratau direkt an der Elbe. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29.09.1997 gefasst. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.02.2001 und trat am 23.03.2001 in Kraft. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet festgelegt, welches auf Camping und Naherholung ausgerichtet ist. Damit ist Einzelhandel ausgeschlossen.

Kein Handlungsbedarf

Nr. 2 Pülziger Straße

Das B-Plan-Gebiet mit einer Fläche von etwa 1,4 ha liegt im Ortsteil Nudersdorf an der Pülziger Straße. Im Süden und Osten befindet sich kleinteilige Wohnbebauung, im Norden und Westen schließt sich bewaldete Landschaft an. Das Gebiet ist voll erschlossen und umfasst 13 Bauparzellen, wovon 5 Grundstücke bereits belegt sind.

Der B-Plan ist seit dem 17.04.2003 rechtskräftig. Größe und Parzellierung des Gebiets erlauben keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Zudem macht die stadträumliche und innerörtliche Randlage ein derartiges Ansiedlungsinteresse extrem unwahrscheinlich.

Kein Handlungsbedarf

VE Nr. 1 Vor der Lerchenberg-Kaufhalle

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 2 ha wird im Norden und Osten durch die Lerchenbergstraße, im Süden durch die Annendorfer Straße und im Westen durch die frühere Konsum-Kaufhalle bzw. die rückwärtigen Bereiche der Randbebauung um den Platz der Demokratie begrenzt.

Mit dem VE-Plan, zu dem ein Satzungsbeschluss vom 06.11.1991 existiert, sollte Baurecht für das Vorhaben geschaffen werden, am Lerchenberg ein Einkaufszentrum zu errichten. Die Genehmigung wurde am 10.02.1992 erteilt. Das Lerchenberg-Center wurde gebaut. Das Planungsgebiet ist inzwischen voll entwickelt. Eine weitere extensive Flächenentwicklung zum Nachteil der gesamtstädtischen Entwicklung ist somit ausgeschlossen.

Entsprechend der Zielstellung wurde das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Im nördlichen Bereich wurde eine Netto-Verkaufsfläche von etwa 8.000 m² für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen, darunter 4.500 m² für ein SB-Warenhaus (Lebensmittelbereich bis zu 2.500 m²), 1.700 m² für nicht lebensmittelbezogene Sortimente, 600 m² für einen Lebensmitteldiscounter. Weitere Ansiedlungen sollten eine Größenordnung von 1.200 m² nicht überschreiten. Im südlichen Bereich wurde großflächiger Einzelhandel nicht gestattet. Hier sollten sich kleinteilige Handels- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln.

Der Standort wird im vorliegenden Zentrenkonzept (Plan Zentrenstruktur Einzelhandel 2020) dauerhaft als Nebenzentrum eingeordnet.

Kein Handlungsbedarf

Euper „Am Anger“

Das B-Plan-Gebiet liegt in Abtsdorf im Ortsteil Euper an der Straße Am Anger. Euper ist ein noch heute bestehendes Runddorf inmitten einer durch landwirtschaftliche Nutzung und Bewaldung geprägten Landschaft. Das Gebiet ist voll erschlossen und umfasst 2 Bauparzellen, die bereits belegt sind.

Der B-Plan ist seit dem 04.08.2003 rechtskräftig. Größe und Parzellierung des Gebiets erlauben keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Zudem machen die stadträumliche Randlage und der eher dörfliche Charakter ein derartiges Ansiedlungsinteresse extrem unwahrscheinlich.

Kein Handlungsbedarf

VE Betriebshof Holztransporte SEKORA

Das Plangebiet hat eine Größenordnung von 0,8 ha und liegt im Osten der Stadt im Ortsteil Abtsdorf und hier in Euper. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers, der Fa. Holztransporte A. Sekora. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Betriebsstandort der Fa. Holztransporte A. Sekora bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2008 gefasst. Die Planung befindet sich im Verfahren. Die Fläche soll ausschließlich dem betriebsinternen Bedarf des Betriebshofes Holztransporte SEKORA dienen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist somit ausgeschlossen.

Kein Handlungsbedarf

VE Betriebsgelände Kiesgrube FA. Schulze

Das Plangebiet mit einer Fläche von 2,42 ha umfasst Flächen nördlich der Kiesgrube Euper im Nord-Osten der Stadt Wittenberg. Eingeschlossen in den Geltungsbereich ist die Zufahrtsstraße zur Kiesgrube in Verlängerung der Gemeindestraße, welche in westlicher Richtung an die B2 anbindet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2008 gefasst. Die Planung befindet sich im Verfahren. Die Fläche soll ausschließlich dem betriebsinternen Bedarf des Fuhrunternehmens Schulze dienen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist somit faktisch ausgeschlossen.

Kein Handlungsbedarf

Nr. 1/98 VE Autohaus/Wohnhaus Meißner, Abtsdorf

Das Plangebiet liegt im Norden von Wittenberg an der Berliner Chaussee an der Ortsausfahrt in Richtung Kropstädt. Die Aufstellung des B-Plans wurde am 03.12.1998 beschlossen und trat per Satzung am 07.04.1999 in Kraft. Eine erste Änderung trat am 04.12.2000 die zweite Änderung am 12.02.2003 in Kraft. Die Fläche soll ausschließlich für die Betreibung des Autohauses, einer Werkstatt und Ausstellungshalle sowie für Wohnzwecke des Betreibers dienen.

Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Im Falle einer Aufgabe der derzeitigen Nutzung und Änderung des B-Plans sollte sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Nr. 1 Wohngebiet Waldweg, Abtsdorf

Das B-Plan-Gebiet liegt im Süd-Osten von Abtsdorf an der Straße Am Waldweg. Geprägt ist der Bereich vor allem durch Wohnbebauung. Der B-Plan ist seit dem 27.06.1998 rechtskräftig. Die Bauflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Gebiet, zur Arrondierung des Ortsrandes, ist voll erschlossen und umfasst 20 Bauparzellen, die bereits vollständig belegt sind. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist demnach auszuschließen.

Kein Handlungsbedarf

Nr. 1 Siedlung am Kolonieweg, Mochau

Die Aufstellung zum B-Plan wurde am 12.08.1991 beschlossen. Der Beschluss zur 1. Änderung und Ergänzung wurde am 15.03.1996 gefasst. Das Plangebiet wird im Norden vom Kolonieweg, im Osten von der Schmilkenendorfer Straße und im Süden und Westen von offener Landschaft begrenzt. Es hat eine Fläche von etwa 4,7 ha. Von den 76 überplanten Bauparzellen sind noch 41 Bauparzellen unbebaut, nach jetzigem Erschließungsstand können 16 Parzellen bebaut werden. Die Satzung ist seit dem 01.09.1998 rechtskräftig.

Die Flächen des B-Plangebiets sind gemäß den textlichen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Läden zur Nahversorgung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig und wurden durch den B-Plan auch nicht ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Der östliche Bereich des B-Plangebietes wird durch einen befahrbaren Wirtschaftsweg erschlossen. Es ist gem. Festsetzungen nicht beabsichtigt, den vorhandenen Wirtschaftsweg auszubauen. Die Parzellierung des Gebiets erlaubt keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Zudem machen die stadträumliche Randlage und der eher dörfliche Charakter ein derartiges Ansiedlungsinteresse extrem unwahrscheinlich.

Kein Handlungsbedarf

G2/95 Wohnbebauung am Walde, Griebö

Das B-Plangebiet liegt im Nord-Westen von Griebö an der Schulstraße nördlich der Bahnstrecke Dessau-Falkenberg. Der Aufstellungsbeschluss zum 1. Entwurf wurde am 29.08.1996 gefasst. Der geänderte Entwurf des B-Plans trat am 02.02.1999 als Satzung in Kraft. Die erste Änderung wurde am 30.11.2004 rechtskräftig.

Die Bauflächen wurden als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Gebiet, zur Arrondierung des Ortsrandes, ist teilerschlossen und teilbebaut. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist aufgrund der Ausweisung im B-Plan sowie der Bebauungssituation somit auszuschließen.

Kein Handlungsbedarf

G2/01 Wohnbebauung „An der Elbaue“, Griebö

Das B-Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Griebö beidseitig der Dorfstraße. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2001 gefasst. Die Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet zur Arrondierung des Ortsrandes ausgewiesen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden alle allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt, somit auch zur Versorgung dienende Läden. Der Zuschnitt des Gebiets erlaubt keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in wirtschaftlichen Größenordnungen. Zudem machen die stadträumliche Randlage und der eher dörfliche Charakter ein derartiges Ansiedlungsinteresse extrem unwahrscheinlich.

Im weiteren Verfahren sollte trotz allem sicher gestellt werden, dass nach § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und mehr als 150 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

G1 / VE Naherholung und Freizeitanlage Waldbad, Griebö

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Waldbades in Griebö und hat eine Größenordnung von ca. 1,81 ha. Über die B187 Richtung Coswig und die Straße der Freundschaft in Griebö kann man das teilweise erschlossene Plangebiet erreichen. Der Aufstellungsbeschluss für den VE-Plan wurde am 01.09.2008 gefasst. Die Planungen befinden sich im Verfahren. Vorgesehen ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Naherholung. Damit ist Einzelhandel ausgeschlossen.

Kein Handlungsbedarf

A1 – Photovoltaik Freiflächenanlagen

Das Plangebiet mit einer Fläche von 25 ha liegt im äußersten Nordosten der Stadt und wird durch die B2 Richtung Kropstädt sowie die Eupersche Straße tangiert. Mit dem B-Plan soll die Errichtung und Betreibung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Der Standort befindet sich auf einer ehemaligen Ackerfläche.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2008 gefasst. Die Satzung wurde am 21.10.2009 beschlossen und als vorzeitiger Plan zur Genehmigung eingereicht. Die textlichen Festsetzungen legen fest, dass außer den Anlagen bzw. Nebenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie keine weiteren baulichen Nutzungen zulässig sind.

Kein Handlungsbedarf

VE Nr. 2 „Weinbergstraße“

Das Plangebiet des B-Planes befindet sich im Stadtteil Teuchel nördlich der Weinbergstraße. Der Satzungsbeschluss zum B-Plan wurde am 29.03.1995 gefasst. Im Plangebiet wurden Teilbereiche als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Direkt an der Weinbergstraße wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Außer dem Wohnen wurden Läden für Bücher, Fahrräder und Kleintextilien zugelassen. Nach dem Satzungsbeschluss erfolgte keine Genehmigung des VE-Planes. Alle Bauvorhaben im Gebiet werden demnach nach § 34 BauGB beurteilt. Das Baugebiet ist voll erschlossen und bereits vollständig bebaut.

Kein Handlungsbedarf

Innenbereichssatzungen

Die gegenwärtig rechtskräftigen Innenbereichssatzungen für Reinsdorf / Dobien, Nudersdorf und Trajuhn enthalten keine Aussagen zur baulichen Nutzung. Die betreffenden Flächen unterliegen demzufolge den Festsetzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen im vorliegenden Konzept.

Kein Handlungsbedarf

Außenbereichssatzung Birkenbusch

Die Satzung trat am 05.05.2006 in Kraft. Sie gilt für den Siedlungsbereich Birkenbusch, der teilweise zur Gemarkung Nudersdorf und teilweise zur Gemarkung Reinsdorf gehört. Die textlichen Festsetzungen erlauben nur geringfügige Erweiterungen, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude in Anwendung von § 35 Abs. 4 BauGB unter Beachtung des Einfügungsgebots, sowie Neubauvorhaben in Baulücken (ausschließlich Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche bis 85 m²).

Kein Handlungsbedarf

Anhang

Bestandsaufnahme Einzelhandel Stand 31.12.2008

Bezeichnung	Standort	Verkaufsfläche (m ²)
Integriertes Versorgungszentrum / Stadtteilzentrum		
EKZ Elbe Park	Dessauer Straße 13	
Gesamtverkaufsfläche, darunter:		18.960
Aktionsmarkt		1.000
Teppichwelt		1.000
Dänisches Bettenlager		650
Möbel Mit		4.400
OBI		10.000
Penny		650
alltex		600
Textilien		150
Angelshop		100
Schreibwaren		80
Leerstand		0
EKZ Kaufland	Lerchenbergstraße 113	
Gesamtverkaufsfläche, darunter:		9.035
Deichmann Schuhe		700
SB-Kaufland		4.160
Lidl		720
Marktland-Wispo neu Happy Cent	Sonderposten	800
KIK		800
Drogerie		800
Takko		700
Mc Paper & Co + Post		80
Textilien City Moden		65
Lotto/Zeitschriften		30
Ernstings Family		80
Zoofachgeschäft		100 (leer)
Optiker		k.A.
Imbiss (Vietnamese)		k.A.
Leerstand (Zoofachgeschäft)		100
Nichtintegrierter Standort		
Carat Center	Teucheler Weg 16	
Gesamtverkaufsfläche, darunter:		13.058
B1 Discount Baumarkt		4.280
Edeka E-Center		4.515
Medi Max		1.700
Teppich Frick		900
ABC Schuh		600
Schäfers Backshop		20
Blumenladen		43
Apotheke		150
Textilien „River Young Fashion“		50
Textilien (Jeansladen)		150
Zoofachgeschäft		600
Fischverkauf		50
Frisör		k.A.

Reisebüro		k.A.
Imbiss 2x		k.A.
Fachmarkt-Center an der B 2	Berliner Chaussee 73	
Gesamtverkaufsfläche, darunter:		6.750
Praktiker	Arthur-Schnitzler-Straße	5.700
Aldi Nord	Berliner Chaussee 75	800
Fristo-Getränkemarkt	Berliner Chaussee 74	250
Pfennigpfeifer	Berliner Chaussee 73	730
<i>Nahversorgungszentrum (darunter: Lebensmittelmagnet/en)</i>		
Trajuhnscher Bach: NP Niedrig Preis (Discounter)	Str. der Befreiung 101	770
Netto (Discounter)	Str. der Befreiung 102	920
Lindenfeld Nord: Edeka	Schillerstraße 71	1.300
Lindenfeld Süd: Edeka Aktivmarkt (Discounter)	Paul-Gerhardt-Straße 1	520
Schlossvorstadt: Norma (Discounter)	Puschkinstraße 25	860
Stadteinfahrt West Netto (Discounter)	Dessauer Straße 1	780
Pratau Edeka aktiv markt	Alte Wittenberger Str. 6	450
<i>Einzelstandort / Discounter (inklusive eingelagerte Verkaufseinrichtungen)</i>		
Aldi Nord	Dessauer Straße 3-4	880
Lidl	Dessauer Straße 279	1.060
Netto	An der Christuskirche	1.190
Netto	Belziger Straße	690
Netto	Triftstraße	730
NP	Draußgartenstraße 28	550
Penny	Berliner Straße 37	690
Penny	Friedrichstraße	1.100
<i>Kaufhaus / Fachgeschäft</i>		
Kaufhaus am Markt (Leerstand wegen Sanierung)	Markt 3	700 (leer)
Schneider Mode am Markt	Markt 22	930
C&A Kaufhaus	Collegienstraße 90/91.	1.200
<i>Fachmarkt (über 300 m²)</i>		
Alltex	Zahnaer Straße 66	600
Autoteile Möbius	Dess. Str. / Schiffbauer W.	300
Blumen Möbius (Gartencenter)	Rothemark 16	6.500
dm Drogerie	Collegienstraße 90/91	500
Einrichtungshaus Schrödter	Heubnerstraße 4	1.200
Elektrofachhandel Gnauck	Schulstraße 6	300
Kreativladen	Jüdenstraße 18	300
K&W Küchenstudio	Annendorfer Straße	880
Modehaus Eule	Collegienstraße 20	350
MzM	Berliner Chaussee	800

New Yorker	Markt 1	320
Petit Fleur (Gartencenter)	Feldstraße 12	2.100
Pro Dekor	Möllensdorfer Straße 13	300
Reno	Puschkinstraße 27	400
Salamander	Markt 1	370
Schuhhaus Meyer	Coswiger Straße 32	375
Sperrholz Schnell	Kirchhofstraße 90	2.000

Quelle: Lutherstadt Wittenberg, Stadtentwicklung Wirtschaft

Anhang - Übersichtstabellen

Erhebungsstand 31.12.2008

Die Daten wurden auf der Grundlage von Angaben der Stadtverwaltung Wittenberg (Einrichtungen der Kultur und sozialen Infrastruktur), des Branchenverzeichnisses sowie des Telefon-Verzeichnisses (Dienstleistungen, Gesundheitspflege, Freizeiteinrichtungen) erhoben. Die Angaben konnten nicht in jedem Einzelfall an Ort und Stelle überprüft werden. Daher sind durch Erhebungsfehler in den Primärquellen sowie aktuelle Entwicklungen im Einzelfall durchaus Veränderungen zu den hier aufgeführten Angaben möglich.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Jugendclub Apollensdorf	Alte Dorfstraße 55
Jugendclub Piesteritz	Fritz-Heckert-Straße 2
Jugendclub Reinsdorf	Wittenberger Straße 10
Städtischer Jugendclub	Kienbergstraße 1
Kinder- und Jugendhaus Albatros	Lerchenbergstraße 67
Kinder- und Jugenddorf Schloss Wartenburg GmbH	Lutherstraße 22
FIW Freizeitgestaltung in Wittenberg mbH	Coswiger Str. 30
Kindertreff	Hallesche Straße 30
Jugendhaus "Pferdestall"	Neustraße 10a
Schul- Umwelt-Zentrum	Rooseveltstraße 15
Jugendclub Seegrehna	Molkereistraße 1
Jugendclub Griebö	

Pflegeeinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Georg – Schleusner - Seniorenheim	Wichernstraße 25
Georg – Schleusner - Seniorenheim	An der Stadthalle 2/3
Mobile Seniorenförderung	An der Stadthalle 2
Georg – Schleusner - Seniorenheim	Zimmermannstraße 1A
Kursana Domizil Wittenberg "Haus Johannes"	Mittelstraße 30
Paul-Gerhardt-Stiftung	Paul-Gerhardt-Straße 42-45
Senioren- und Pflegezentrum "Am Lerchenberg" gGmbH	Lerchenbergstraße 108-110
Seniorenpark "Am Apollensberg"	Braunsdorfer Straße 19
Senioren - Pension "Zum Biber"	Straße der Freundschaft 41A, Griebö
Augustinuswerk e.V.	Melanchthonstraße 6

Sporteinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Sport- und Freizeitbad Piesteritz	Möllendorfer Straße 13c
Schwimmhalle Piesteritz	Parkstraße 40
Strandbad Reinsdorf	Strandbadstraße 9
Stadthalle	An der Stadthalle 1
Arthur-Lambert-Stadion	Wallstraße 20
Boxhalle SV Einheit	Platz der Jugend
Jahnturnhalle	Pfaffengasse 7
Mehrzweckhalle der Polizei	Juristenstraße 13
Bowling-Park-Wittenberg	Lutherstraße 4
Kanuheim Wiesenhof SV Grün-Weiß	Am Lug/Elbuferweg
Kegelbahn/Gymnastik-und Sportraum Burgstallklause Seegrehna	Wittenberger Str.7
Kegelhalle Platz der Jugend	Platz der Jugend 2
Kegelhalle Pratau	Thomas-Müntzer-Str.2 e
Kegelhalle Reinsdorf	Strandbadstr.7 b
Kraftsportraum SV Einheit	Platz der Jugend 2
Reitsportanlage des Wittenberger Reitvereins	Johannes-Runge-Weg
Reitsportanlage Trajuhn	Dorfplatz 12
Schießsportzentrum - Schützenverein	Draußgartenstr.33
Schützenstand Volkspark	Rothemarkstr.141
Sporthalle Am Volkspark	Rothemarkstr.140
Sporthalle Berufsschulzentrum	Mittelfeld 50
Sporthalle Nudersdorf	Pülziger Str.1
Sporthalle Luther- Melanchthon- Gymnasium	Lutherstr.54
Sporthalle Sekundarschule Friedrichstadt/Ev. GS	Sandstr.4
Sporthalle Pratau	
Sportplatz am Martin-Luther-Gymnasium	Rooseveltstr.
Sportplatz Apollensdorf	Alte Dorfstr.66
Sportplatz Pratau	Sportlerheim 1
Sportplatz Reinsdorf-Dobien	Dorfstr.23
Sportplatz Reinsdorf-Süd	Bergstr.12
Sportplatz Wittenberg/West	Willy-Lohmann-Str.1
Sportstätte Platz der Jugend	Platz der Jugend 2
Sportstätte "Am Wald" Seegrehna	Thomas-Müntzer-Str.1
Sportstätte Volkspark	Am Volkspark 10
Tennisclub Wittenberg	Möllendorferstr.15
Trendsporthalle Bugenhagen	Kreuzstr.20
Turnhalle Elbhafen	Am Hafen 1
Turnhalle Grundschule Käthe Kollwitz	Johann-Strauß-Str.10
Turnhalle Lernbehindertenschule Pestalozzi	Kreuzstr.19
Turnhalle Lucas Cranach Gymnasium	An der Stiege 6a
Turnhalle Nudersdorf	Pülziger Str.1
Turnhalle Pappelbrücke	Bertold-Brecht- Str.1
Turnhalle Luther- Melanchthon- Gymnasium	Neustr.10b
Turnhalle Sekundarschule Karl Marx	Willy-Lohmann-Str.1
Vereinsheim der DLRG OG Wittenberg	Dresdener Str.56
Fitness-Center Bertz „Thera Vita“	Dessauer Straße 13
Ruck – Zuck - Fit Zentrale	Lerchenbergstraße 113
Sportstudio „Fitness World“	Pfaffengasse 28a
Fitness-Studio City-Gym	Pfaffengasse 28a
Physio Centrum	Lutherstraße 32b

Schulen

Einrichtung	Adresse
Lucas Cranach Gymnasium	An der Stiege 6a
Luther – Melancthon- Gymnasium	Str. VF 130/Lutherstraße 54e
Sekundarschule "Friedrichstadt"	Sandstraße 4 /
Sekundarschule "Heinrich Heine" Reinsdorf	Heinrich-Heine-Weg 1
Sekundarschule Rosa Luxemburg	Lutherstraße 54
Grundschule "Diesterweg"	Geschwister-Scholl-Straße 4-7
Grundschule "Käthe Kollwitz"	Johann-Strauß-Straße 10
Grundschule "Geschwister Scholl"	Karlstraße 8c
Grundschule "Friedrich Engels"	Pestalozzistraße 1
Grundschule "Heinrich Heine"	Heinrich-Heine-Weg 1
Grundschule "Katharina von Bora"	Lindenstraße 31
Grundschule Nudersdorf	Dobiener Straße 1
Grundschule "Ferdinand Freiligrath"	Platz des Friedens 4
Evangelische Grundschule	Sandstraße 4
Förderschule "Pestalozzi"	Kreuzstraße 19
Förderschule "Sonnenschein"	Gustav-Adolf-Straße 31
Berufsschulzentrum Wittenberg	Mittelfeld 50
Außenstelle	Dessauer Straße 126
Berufsbildungszentrum Elbe GmbH	Dessauer Straße 125
Berufsbildungszentrum BBZ der IHK Halle (Saale)	Möllendorfer Straße 13
Bildungszentrum für Beruf und Wirtschaft e.V.	Dessauer Straße 134
Berufsfachschule für Physiotherapie u. Altenpflege	Dessauer Straße 6
Bildungswerkstatt der Wirtschaft Sachsen-Anhalt	Lerchenbergstraße 113
Kreisvolkshochschule	Geschwister-Scholl-Straße 4-7
Kreismusikschule	Wallstraße 1b
Krankenpflegeschule der Paul-Gerhardt-Stiftung	Paul-Gerhardt-Straße 42-45

Kindereinrichtungen

Einrichtung	Adresse
EJF Kinder- und Jugenddorf Schloss Wartenburg GmbH	Lutherstraße 22
Ev. Kindergarten „Himmelsschlüsselchen“	Lutherstraße 49
Ev. Kindertagesstätte „Arche Noah“	Schulstraße 105
Ev. Kindertagesstätte "Haus für Kinder"	Falkstraße 72
Integrative Kindertagesstätte "Am Tierpark"	Berliner Straße 5
Kath. Kindergarten	Bürgermeisterstraße 10
Kindergarten Nudersdorf „Bussi Bär“, Stadt	Dobiener Straße 3
Kindergarten Pratau „Storchennest“, Kitawerk	Am Feuerwehrplatz 1
Kindergarten Reinsdorf „Korbinchen“, Stadt	Heinrich-Heine-Weg 1
Kindergarten "Buddelflink", AWO	Coswiger Straße 22
Kindergarten "An der Elbe", AWO	Dresdner Straße 163
Kindergarten "Biene Maja", Stadt	Robert-Koch-Straße 74
Kindergarten "Märchenland", AWO	Bachstraße 2
Kindergarten "Spatzenhausen", Stadt	Wiesigk 17
Kindergarten "Stadtrandhäuschen", DRK	Karl-Liebknecht-Straße 7
Kindergarten "Struppi", Kitawerk	Schulstraße 65
Kindertreff – Freizeittreff für Kinder und Jugendliche	Hallesche Straße 30
Kindergarten "Schnatterinchen", Kitawerk	Schillerstraße 45
Evangelischer Kindergarten	An der Christuskirche 2
Städt. Kindergarten „Alfred Schwan“	Wittenberger Straße 14
Kindergarten Bienchen	Ringstraße 11
Kindergarten Flax und Krümel, Behindertenverband	Gustav-Adolf-Straße 22
Kindergarten Mickey Maus, AWO	Pestalozzistraße 4

Kindergarten Regenbogen, AWO	Erich-Mühsam-Straße 33a
Kindergarten Klettermax, AWO	Lerchenbergstraße 67
Kindergarten „Pittiplatsch“, Stadt	Straße der Völkerfreundschaft 128
Kindergarten „Fuchs und Elster“	Friedhelm-Gärtner-Straße 1
Kindergarten „Am Wichtelwald“	Meisterstraße 39
Kindertagesstätte Griebo	Grieboer Schulstraße 2
Kindergarten „Borstel“, AWO	Sternstraße 57
Kindergarten „Spielkiste“, Behindertenverband	Am Elbufer 19
Kindergarten „Pappelkiste“, IB Internationaler Bund	Otto-Nuschke-Straße 20
Kindergarten „Benjamin Blümchen“, Kitawerk	Taubenweg 3

Kultureinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Cranach-Haus	Schlossstraße 1
Cranach-Haus, Galerie	Markt 4
Melanchthonhaus	Collegienstraße 60
Natur- und Völkerkundemuseum	Schlossplatz 1
Ev. Stadtkirchengemeinde	Kirchplatz 9
Förderverein Hundertwasser	Str. d. Völkerfreundschaft 130
Ratsarchiv – Städtische Sammlungen	Lutherstraße 56
Haus der Geschichte	Schlossstraße 6
Natur- und Völkerkundemuseum „Julius-Riemer“	
Bugenhagenhaus	
Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt	Collegienstraße 54
Brettel Keller Theater	Schlossplatz 1
Central -Theater	Sternstraße 12-13
Phönix Theaterwelt Wittenberg e.V.	Wichernstraße 11
Theaterwerkstatt	Annendorferstraße 32
Bühne Wittenberg	Lutherstraße 41-42
Theater Jugendclub Chamäleon	Collegienstraße 1-2
Clack –Theater	Markt 1
Kleinkunstbar Barrik	Collegienstraße 81
Stadtbibliothek	Schlossstraße 7
Bibliothek des Instituts für Hochschulforschung	Collegienstraße 62
Bibliothek der Stiftung Leucorea	Collegienstraße 62
Bibliothek des evangelischen Predigerseminars	Collegienstraße 54
Bibliothek der Paul-Gerhardt-Stiftung	Paul-Gerhardt-Straße 42-45
Bibliothek der SKW Stickstoffwerke Piesteritz	Möllendorfer Straße 13
Cranach Stiftung Wittenberg	Markt 4
Leucorea	Collegienstraße 62
Stiftung Christliche Kunst	Altes Rathaus, Markt 26
KTC – Kultur und Tagungszentrum	Wilhelm-Weber-Straße 3
Malschule der Cranachstiftung	Schlossstraße 1

Kirchliche Einrichtungen

Ev. Pfarramt Dobien	Dorfstraße 23
Ev. Pfarramt Pratau	Schulstraße 2
Ev. Pfarramt Christuskirche	An der Christuskirche 2
Ev. Pfarramt Glaubenskirche	Parkstraße 37
Ev. Pfarramt St. Martin	Schulstraße 105
Ev. Freikirche e.V.	Berliner Chaussee 13
Ev. Propstei	Wilhelm-Weber-Straße 1A
Ev. Akademie Sachsen-Anhalt	Schlossplatz 1d
Ev. Predigerseminar	Collegienstraße 54
Jesus Gemeinde Wittenberg e.V.	Berliner Chaussee 13

Ev. Stadtkirchengemeinde	Kirchplatz 9
Ev. Stadtkirchengemeinde	Jüdenstraße 36
Kath. Pfarramt St. Marien	Mauerstraße 14
Gemeinschaft der Siebten -Tages- Adventisten	Gustav-Adolf-Straße 10
CVJM – Glöckner Stift Freizeitheim	Fleischerstraße 17
Landeskirchliche Gemeinschaft	Bachstraße 6
Baptisten Bibel Gemeinde	Dessauer Straße 46I

Park

Einrichtung	Adresse
Tierpark Wittenberg	Pfaffengasse 8
Alaris - Schmetterlingspark- Wittenberg GmbH	Rothemarkstraße 131

Institute

Einrichtung	Adresse
Evangelisches Predigerseminar	Collegienstraße 54
Gemeinnütziges Institut für Berufsbildung Dr. Engel GmbH	Dresdner Straße 11
Institut für deutsche Sprache und Kultur	Collegienstraße 62
Institut für Hochschulforschung an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg	Collegienstraße 62

Verwaltungseinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Landkreis Lutherstadt Wittenberg	Breitscheidstraße 3
Sozialamt des Landkreises	Breitscheidstraße 4
Standesamt	Markt 26
Agentur für Arbeit	Melanchthonstraße 3a
Finanzamt	Dresdner Straße 40
Sozialer Dienst der Justiz	Juristenstraße 11
Gesundheitsamt	Breitscheidstraße 4
Jugendamt	Breitscheidstraße 4
Rechnungsprüfungsamt	Breitscheidstraße 4
Rechtsamt	Breitscheidstraße 4
Neues Rathaus (Liegenschaftsamt, Rechnungsprüfungsamt, Rechtsamt, Schul- und Sportverwaltungsamt)	Lutherstraße 56
DRK Kreisverband	Am Alten Bahnhof 11
Polizeirevier	Juristenstraße 13A
Wasserschutzpolizeistation	Dessauer Straße 6A
Städtische Bürgerbüro Pratau	Wittenberger Straße 10
Städtische Bürgerbüro Reinsdorf	Schulplatz 5
Bürgerbüro Seegrehna	Lindenstraße 13
Bürgerbüro Griebö	Schulstraße 2
Bürgerbüro Nudersdorf	Dobiener Straße 1
Bürgerbüro Abtsdorf	Friedrich-Gärtner-Straße 2
Bürgerbüro Mochau	An der Mühle 20C
Bürgerbüro Pratau	Alte Wittenberger Straße 10
Bürgerbüro Reinsdorf	Schulplatz 5

Gesundheitseinrichtungen

Einrichtung	Adresse
Apotheken	
Akazienapotheke	Dessauer Straße 65
Apotheke am Collegienhof	Collegienstraße 74
Carat- Apotheke	Teucheler Weg 2
Elbauen-Apotheke	Thomas- Müntzer- Straße 2
Elbe-Apotheke	Am Elbufer 30
Herz-Apotheke	Dessauer Straße 48
Johann-Friedrich-Böttger-Apotheke	Lutherstraße 51
Kreisel Apotheke	Sternstraße 28
Löwen-Apotheke	Collegienstraße 62a
Lucas-Cranach-Apotheke	Schlossstraße 1
Luther-Apotheke	Juristenstraße 3
Melanchthon-Apotheke OHG	Dessauer Straße 166
Stern-Apotheke	Sternstraße 89
Robert-Koch-Apotheke	Straße der Befreiung 52
Galenos-Apotheke	Annendorfer Straße 15
myCARE OHG	Friedrichstraße 125 b

Krankenhäuser	
Paul-Gerhardt-Stiftung, Notfallambulanz	Paul-Gerhardt-Straße 42-45
Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation e.V.	Heuweg 16
Klinik Bosse, Alexianerbrüdergemeinschaft GmbH	Hans- Lufft- Straße 5

Hotels / Gastronomie

Einrichtung	Adresse
Hotels	
Best Western Stadtpalais	Collegienstraße 56/57
Luther-Hotel	Neustraße 7-10
Alte Canzley	Schlossplatz 3-5
ACRON Hotel	Hauptbahnhof 3
Hotel "Grüne Tanne"	Am Teich 1
Stadthotel "Schwarzer Bär"	Schlossstraße 2
Hotel "Goldener Adler"	Markt 7
Hotel & Restaurant "Hohe Mühle"	Wittenberger Straße 10
Brückenkopf-Hotel	Brückenkopf 1
Hotel "Am alten Anker"	Dessauer Straße 286
Hotel-Pension "Am Schwanenteich"	Töpferstraße 1
Hotel "Im Beyerhof"	Markt 6
Hotel "Piesteritzer Hof"	Karl-Liebknecht-Platz 18-19
Hotel "Tannenspitze	Mochauer Weg 41
Art Hotel	Puschkinstraße 15b
RELAXX Hotel und Restaurant	Am Teich 1
Pensionen	
"An der Stadthalle"	Sternstraße 58
"Am Platz"	Karl-Liebknecht-Platz 28
"Alabama"	Berliner Straße 57b
"Zur Elbe"	Elbstraße 4a
"Zur Einkehr"	Heinrich-Heine-Straße 15
Gästehaus Elbebogen	Dessauer Straße 121
"Gästehaus Lindemann"	Friedrichstraße 73
"Sternstädtchen"	Rooseveltstraße 10/11
Adventhaus Wittenberg	Gustav-Adolf-Straße 10

Gästehaus Wolter	Reinsdorfer Weg 77
"Rothaar"	Hirschsprung 6
Stadt Brandenburg	Belziger Straße 4
Cafés / Eiscafé	
Antje Fischer	Teucheler Weg 16
Bubbles- Musikcafe	Dessauer Straße 288
Cafe Altmann	Coswiger Straße 4
"Am Schwanenteich"	Mauerstraße 1
"Gesundbrunnen"	Wittenbergerstraße 2
"Hundertwasserschule"	Markt 15
"Pappelbrücke"	Dessauer Straße 63
"Zur alten Mühle"	Belziger Straße 15
Dirk Feßer	Sternstraße 10
Dare	Schlossstraße 12
Eis und Imbisssoase	Collegienstraße 53b
"Venezia"	Markt 8
"Alabama"	Berliner Straße 57b
Billardbar	Annendorfer Straße 23
Gaststätten	
Alabama Restaurant	Berliner Straße 57b
Alte Canzley	Schlossplatz 3
Am Mailandsberg Gaststätten, Restaurants	Berliner Chaussee 45
Am Wiesenblick	Hauptstraße 48a
Athos Griechisches Restaurant	Am alten Bahnhof 1
Brauhaus Wittenberg GmbH	Jüdenstraße 29
China Restaurant Peking	Dessauer Straße 14
China-Thai-Bistro Than Truong	Puschkinstraße 25
Frohsinn	Kapellenweg
Gasthaus Am Lerchenberg	Beethovenweg
Gasthaus Central	Mittelstraße 20
Gasthof und Pension Stadt Brandenburg	Belziger Straße 4
Gaststätte Am Stadtgraben	Wallstraße 1
Gaststätte Burgstallklause	Wittenberger Straße 4
Gaststätte Esszimmer	Straße der Befreiung 112
Gaststätte im Haus des Handwerks	Collegienstraße 53a
Gaststätte Lutherstuben	Lutherstraße 15
Gaststätte Zum Grauen Wolf	Puschkinstraße 35
Ginos Steakranch	Annendorfer Straße 34
Goldener Adler Restaurant	Markt 7
Irish Harp Pup	Collegienstraße 71
Jägerheim	Friedrichstraße 54
Joey´s Pizza	Lutherstraße 4
Klabautermann	Dessauer Straße 93
La Casetta	Neustraße 5
Landgasthof Griebo	Straße der Freundschaft 50
Lindenhof	Pratauer Lindenstraße 1
Mc Donalds Restaurant	Berliner Chaussee
Nokiel Fred	Arthur-Schnitzler-Straße 33
Pappelbrücke	Dessauer Straße 63
Pizzeria Lido	Mittelstraße 34b
Pizzeria Mondstern	Bürgermeisterstraße 8
Restaurant Taj Mahal	Coswiger Straße 24
Reni´s gemütliche Gaststube	Dresdener Straße 58
Renner Andre	Markt 7
Restaurant Alibaba	Teucheler Weg 16
Restaurant Mediterraneo	Schlossstraße 33
Restaurant Schlosskeller	Schlossplatz 1

Schankwirtschaft	Pfaffengasse 28a
Schwarzer Bär	Schlossstraße 2
Steakhaus Mendoza	Lutherstraße 15
Sushi Bar	Coswiger Straße 5
SV-Grün-Weiß Piesteritz Vereinsgaststätte	Stadion am Volkspark
Tante Emma´s Bier- und Cafe-Haus	Markt 9
Teucheler Hof	Teucheler Anger 6
Trattoria Toscana Ristorante	Mittelstraße 1
TV 4	An der Christuskirche 6
Vereinsgaststätte „Am Stadtgraben“	Wallstraße 2b
Wildgrube	Friedrichstraße 98
Wittenberger Bierstuben	Jüdenstraße 27
XXL-Fresstemperl	Lutherstraße 43a
Zum Goldenen Anker Gasthaus	An der Elbe 5
Zum Hühnerstall	Im Felde 1
Zum Löwen	Karl-Liebknecht-Straße 7
Zum Versteck	Johann-Friedrich-Böttger-Straße 11
Zur Elbe	Elbstraße 4a
Zwei Linden	Platz der Demokratie 12

Banken, Sparkassen, Versicherungen

Einrichtung	Adresse
Banken / Sparkassen	
Commerzbank AG	Markt 25
Deutsche Bank	Juristenstraße 1-2
Dresdner Bank AG	Jüdenstraße 39
Hypo Vereinsbank	Schlossstraße 23/24
Postbank	Wilhelm-Weber-Straße 1
Sparkasse	Dessauer Straße 13
Sparkasse	Hufelandstraße 33
Sparkasse	Am Alten Bahnhof 3
Sparkasse	Sternstraße 54
Volksbank Wittenberg eG	Collegienstraße 12-13
Volksbank Wittenberg eG	Belziger Straße 19
Volksbank Wittenberg eG	Lerchenbergstraße 112
Volksbank Wittenberg eG	Alte Wittenberger Straße 20

