

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ der Lutherstadt Wittenberg

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Der derzeit an der Dresdener Straße 21 im Stadtteil Elstervorstadt ansässige Netto-Lebensmittelmarkt hat als einziger Nahversorgungsstandort im östlichen Stadtbereich Wittenbergs eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung.

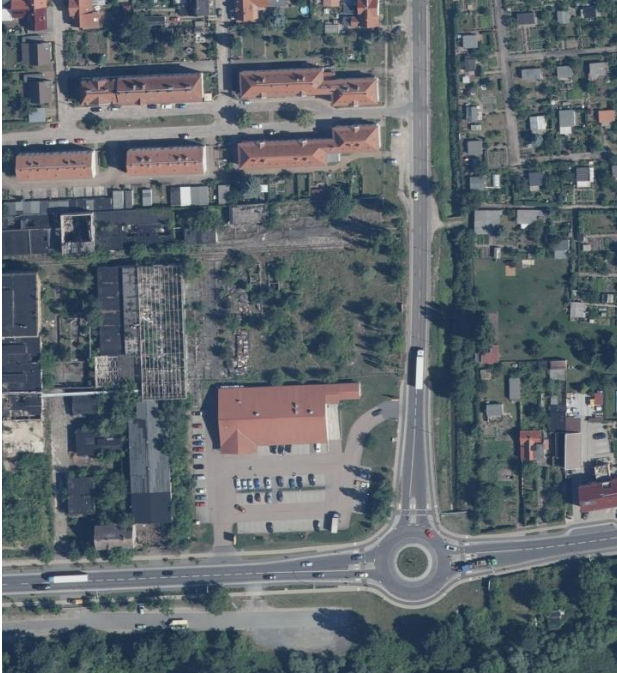


Abb. 1: Luftbild – Ausschnitt, Bestandsituation Plangebiet

Der Marktbetreiber beabsichtigt, den bestehenden Netto-Markt zu erneuern und zu erweitern. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit 718 m². Im Sinne des Bauplanungsrechts handelt sich damit bislang um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (VKF < 800 m²). Im Zuge der Modernisierung und baulichen Umgestaltung soll die Verkaufsfläche um rund 200 m² vergrößert werden. Im Ergebnis wird sich die Verkaufsfläche damit auf ca. 930 m² belaufen, ergänzt um einen Backshop mit Sitzfläche (Cafébereich) mit weiteren 110 m². Nach Vergrößerung von Geschoss- und der Verkaufsfläche wird der Betrieb großflächig im Sinne des Bauplanungsrechts sein.

Grund für die Erweiterung des Marktes ist im Wesentlichen eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsräumtes, um die Attraktivität des Marktes zu erhöhen und um auf demographische Entwicklungen zu reagieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Umbaus zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen.

Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit nach § 34 BauGB wird zudem eingeschränkt durch den Bebauungsplan WB1

„Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“. Die Fläche liegt innerhalb eines durch die Stadt ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Stufe Nahversorgungszentrum.

2. Räumlicher Geltungsbereich & Planart

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans NV 2 umfasst nur das Betriebsgrundstück des zur Modernisierung und Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmarktes. Das Plangebiet grenzt westlich an die Triftstraße und nördlich an die Dresdener Straße. Die Einbeziehung der Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich ist augenscheinlich nicht erforderlich.

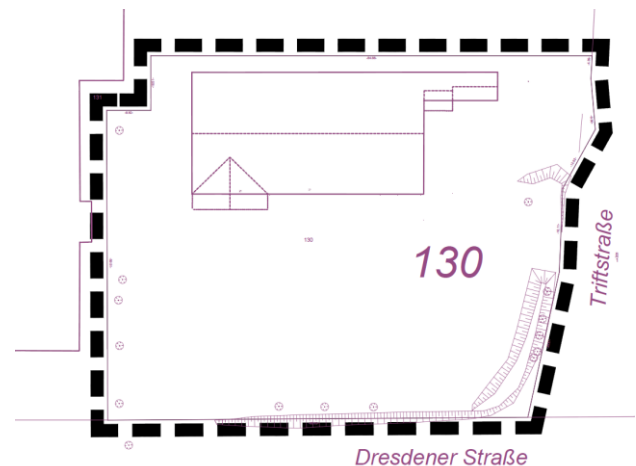


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 wird voraussichtlich eine Größe von 6.030 m² haben.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der BauNVO oder in sonstiger Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird, können die Einzelheiten des Vorhabens in dem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Genehmigungsfähig ist dann nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung des Stadtrates geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

3. Vereinbarkeit des Planvorhabens mit informellen und verbindlichen Plänen der Lutherstadt Wittenberg

Die Bestrebungen des Netto-Marktbetreibers sind mit den Zielen der Lutherstadt Wittenberg vereinbar:

Durch Beschluss des Stadtrates im Juni 2011 hat die Lutherstadt Wittenberg ihr **Zentrenkonzept** zur konzeptionellen Steuerung ihrer Einzelhandels- und Zentrenstruktur als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB qualifiziert. Es ist somit bei der Aufstellung von B-Plänen zu beachten. Das Vorhabengebiet liegt demnach innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Dresdener Straße“. Der Nahversorgungsbereich ist der einzige Versorger für die östlichen Stadtteile und soll sich daher nach Möglichkeit zu einem Nahversorgungszentrum entwickeln.

Die vorliegende Planung steht in Einklang mit diesem Ziel.

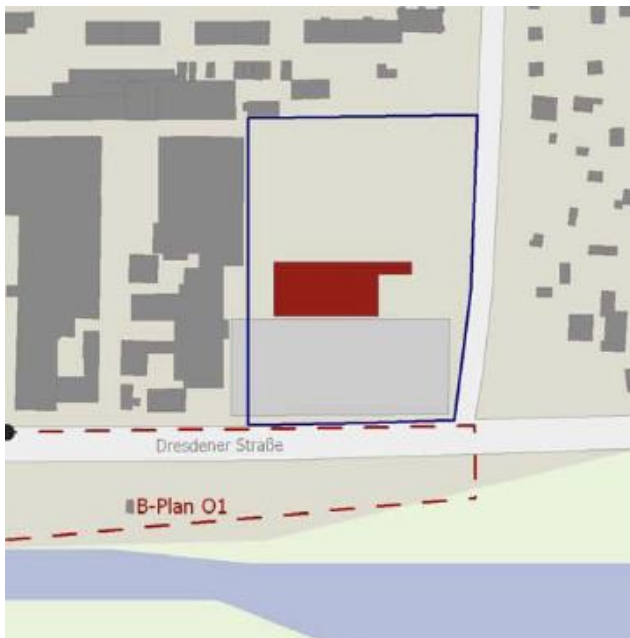


Abb. 3: Nahversorgungszentrum Dresdner Straße in seinem städtischen Umfeld, Ausschnitt aus dem Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg

Der rechtswirksame, jedoch veraltete **Flächennutzungsplan** der Lutherstadt Wittenberg (FNP) aus dem Jahr 2004 stellt für das Vorhabengebiet noch gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung: Künftig wird für den Bereich eine „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ dargestellt werden, sodass die vorliegende Planung aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelbar sein wird. Bei dem B-Plan NV 2 wird es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB handeln, da dessen Aufstellungsverfahren bereits vor Abschluss des FNP-Verfahrens beendet sein soll.

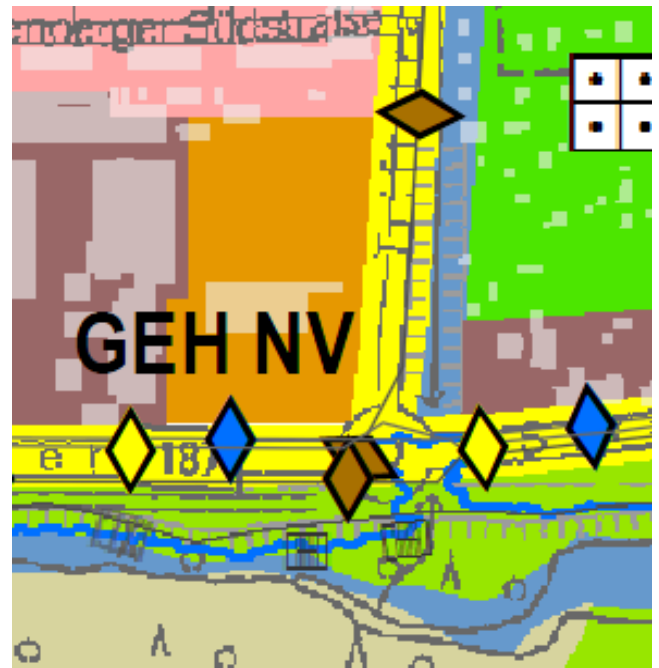


Abb. 4: Ausschnitt aus dem 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Lutherstadt Wittenberg (01.02.2017, Beschluss-Nr. I/307-29-17)

Der **strategische Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“** setzt das Zentrenkonzept rechtsverbindlich um. Im Bereich des Vorhabengebiets weist der B-Plan WB1 ein Nahversorgungszentrum aus und trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene B-Plan NV 2 wird innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des WB1 ersetzen.

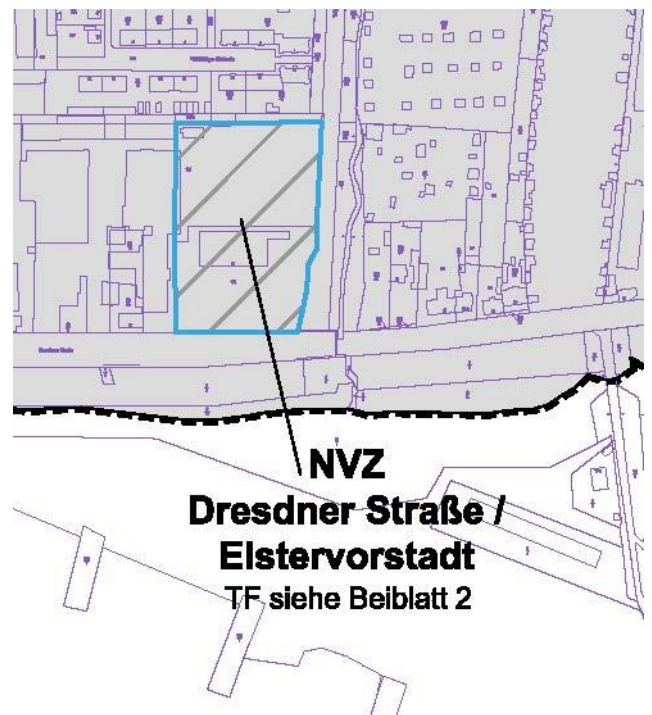


Abb. 5: Ausschnitt aus dem strategischen Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“

4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, wesentliche Planinhalte

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Erneuerung und Erweiterung des im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum anässigen Lebensmittelmarktes sowie der Umsetzung der Entwicklungsziele des Zentrenkonzepts.

Für den insgesamt 6.030 m² großen Bereich des Vorhabengrundstücks ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung geplant. Ergänzende Nutzungen, die in einem Nahversorgungszentrum (ZVB) erwünscht sind, werden ebenfalls eröffnet. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes können jedoch nur solche Vorhaben umgesetzt werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im zugehörigen Durchführungsvertrag verpflichtet und denen die Stadt durch Vertragsunterzeichnung zugestimmt hat. Der Vertrag enthält auch Regelungen zur maximalen Verkaufsfläche. Der Durchführungsvertrag wird den Beschlussgremien der Stadt vorgelegt.

Im Ergebnis wird damit nur das eingangs beschriebene Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht. Die Ansiedlung weiterer zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote wird aktuell nicht vorbereitet. Unnötigen B-Planänderungen bei künftigen Standortmodernisierungen wird mit dem B-Plan-Typ nach § 12 Abs. 3a BauGB vorgebeugt.

Neben der Festsetzung der Baugebietskategorie ist beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu begrenzen. Damit wird der städtebauliche Rahmen für den Standort definiert.

5. Gutachten

Zur Klärung der Auswirkungen des Planvorhabens liegt bereits eine Auswirkungsanalyse vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen infolge der Betriebsvergrößerung ausgeschlossen werden können. Das Planvorhaben steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie dem Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg.

Die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags sowie eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden bereits in Auftrag gegeben. Eine noch zu erarbeitende Lärmprognose wird ebenfalls im weiteren Aufstellungsverfahren vorgelegt.

6. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c BauGB und § 10a BauGB erfolgen. Auch wenn es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches handelt und sich durch den aufzustellenden bestandsichernden Bebauungsplan der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird aus Gründen der Rechtssicherheit von der Anwendung des vereinfachten oder des beschleunigten Verfahrens (§§ 13, 13a Baugesetzbuch) abgesehen. Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan daher mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

7. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Flora: Versiegelte Flächen sind in großem Umfang vorhanden. Die an den Rändern des Parkplatzes begrüneten Flächen enthalten Zierrasen, Bodendecker und junge Bäume. Häufig haben sich ruderale Arten angesiedelt, gefährdete oder besonders geschützte Arten sind jedoch nicht vorhanden. Die Vielfalt der Flora ist insgesamt gering.</p> <p>Am Südostrand befinden sich mehrere ältere Pappeln. Diese unterliegen der kommunalen Baumschutzsatzung. Geschützte Biotop oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.</p> <p>Fauna: Hinsichtlich der Tierwelt erfolgte eine Potenzi-</p>	<p>Flora: Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche ist nicht vorgesehen. In die begrüneten Bereiche wird nicht eingegriffen.</p> <p>Fauna: Es besteht keine Betroffenheit</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
	<p>aleinschätzung auf Grundlage einer Begehung (September 2017). Im Rahmen des Vorhabens sind Erweiterungen am vorhandenen Marktgebäude vorgesehen. Das Gebäude ist vollständig intakt. Habitate europäisch geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) sind dort nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Vorkommen weiterer, streng geschützter Artengruppen (Reptilien, holzbewohnende Käfer) kann im Untersuchungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p>Biologische Vielfalt: Aufgrund der vorhandenen Lebensräume und starken Überprägung durch den Menschen ist die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet (UG) gering.</p>	<p>europäisch geschützter Arten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Biologische Vielfalt: Die biologische Vielfalt im UG ist derzeit gering und wird im Rahmen des Vorhabens nicht beeinträchtigt.</p>
Boden und Bodenbelastungen	<p>Bei den anstehenden Böden handelt es sich um grundwasserbeeinflusste Rosterden bzw. Braunerden aus Geschiebedecksand über Niederungssand. Versiegelte Flächen sind in großem Umfang vorhanden. Die unversiegelten Böden sind anthropogen stark beeinflusst. U.a. kann von Überprägungen im Zuge der früheren Baumaßnahmen (Nivellierung, Verdichtung, Einbringen fremder Substrate) ausgegangen werden. Die Puffer- und Speicherfunktion der nicht versiegelten Böden ist gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist dagegen hoch.</p>	<p>Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche ist nicht vorgesehen. Im Rahmen von Bauarbeiten sind bauzeitliche Beeinträchtigungen von Böden durch entsprechende Schutzvorkehrungen zu vermeiden.</p> <p>In Bezug auf das Schutzgut kommt es nicht zu nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen.</p>
Wasser Oberflächen-gewässer Grundwasser	<p>Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> <p>Grundwasser: Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich im Lockergestein (sandgeprägte Böden). Das Grundwasser ist daher gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Es besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters.</p> <p>Das UG liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.</p>	<p>Eine Neuversiegelung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Art des geplanten Vorhabens besteht keine besondere Kontaminationsgefahr für das Grundwasser.</p> <p>Das Schutzgut ist durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>
Luft und Klima	<p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Fahrzeugbewegungen handelt es sich hinsichtlich des Lokalklimas um einen vorbelasteten Raum. Die den Parkplatz begleitenden Pflanzstreifen tragen geringfügig zu einem besseren Lokalklima bei (Staubbindung, Luftfeuchte, Temperatur).</p>	<p>Eine Neuversiegelung ist nicht vorgesehen. Eingriffe in Pflanzenbestände sind nicht vorgesehen.</p> <p>Das Schutzgut ist durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	<p>Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung.</p>	<p>Das Schutzgut ist durch das Vorhaben nicht betroffen.</p>

6. Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB **frühzeitig zu unterrichten**. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt, dem Vorentwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen. Das bereits vorliegende Gutachten zu den umsatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird ebenfalls zur Verfügung gestellt. Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** über

die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt parallel im Zuge einer öffentlichen Auslegung der vorgenannten Unterlagen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch öffentliche Auslegung des vollständigen Planentwurfs nebst Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch **förmliche Trägerbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB.