

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 3 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Belziger Straße / Reinsdorf“ der Lutherstadt Wittenberg

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

### 1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Der derzeit am nördlichen Ortsausgang von Dobien ansässige Netto-Lebensmittelmart (Belziger Straße 95) sichert die Nahversorgung für die Ortsteile Reinsdorf, Nudersdorf, Schmilkendorf, Straach und Boßdorf.

Der Marktbetreiber beabsichtigt, den bestehenden Netto-Markt zu modernisieren und in diesem Zuge zu erweitern. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit 675 m<sup>2</sup>. Im Sinne des Bauplanungsrechts handelt sich damit bislang um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (VKF < 800 m<sup>2</sup>). Im Zuge der Modernisierung und baulichen Umgestaltung soll die Verkaufsfläche vergrößert werden. Im Ergebnis wird sich die Verkaufsfläche damit auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> belaufen, ergänzt um einen Backshop mit weiteren 50 m<sup>2</sup>. 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 Verkaufsraumes, um die Attraktivität des Marktes zu erhöhen und um auf demographische Entwicklungen zu reagieren.

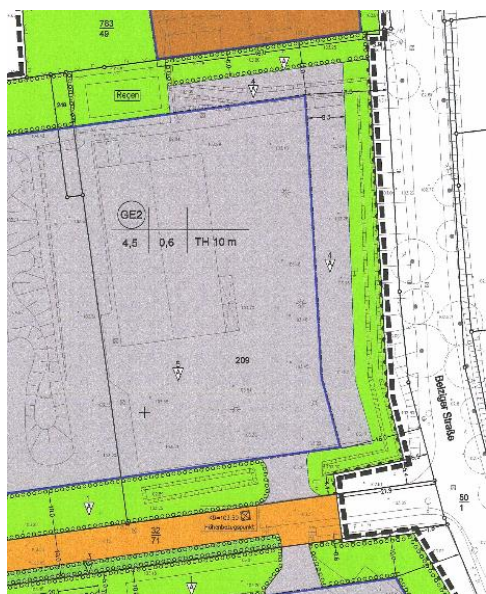


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan R1a

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Umbaus zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen. Denn großflächige Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig nur in festgesetzten Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig. Aktuell richtet sich die Zulässigkeit am Standort nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans R1a „Gewerbegebiet Belziger Straße“. Das Betriebsgrundstück ist mehrheitlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

festgesetzt. In den Randbereichen sind private Grünflächen festgesetzt.

Die beschriebenen Entwicklungsabsichten setzen die Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen voraus. Die Änderung soll in der Form erfolgen, dass der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan NV 3 den vorliegenden rechtsverbindlichen (Angebots-) Bebauungsplan R1a „Gewerbegebiet Belziger Straße“ überlagert. Mit dem späteren Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bebauungsplan R1a nicht geändert, sondern nur in einem räumlichen Teilbereich verdrängt, indem er durch die neue B-Plan-Satzung überlagert wird. Die verdrängende Wirkung ergibt sich ohne jede Festsetzung aus dem kraft Gewohnheitsrecht geltenden Rechtssatz: Lex posterior derogat legi priori (lat.: „Das jüngere Gesetz hebt die älteren Gesetze auf“). Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass der alte Plan wieder auflebt, wenn der neue Plan aufgehoben werden würde. Der bislang geltende Bebauungsplan R1a wird also nicht in sich selbst geändert, sondern nur überlagert.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich & Planart

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans NV 3 umfasst die Betriebsgrundstücke des zur Modernisierung und Erweiterung vorgesehenen Lebensmittelmartes. Das Plangebiet grenzt westlich an die Belziger Straße. Die Einbeziehung der Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich ist augenscheinlich nicht erforderlich.

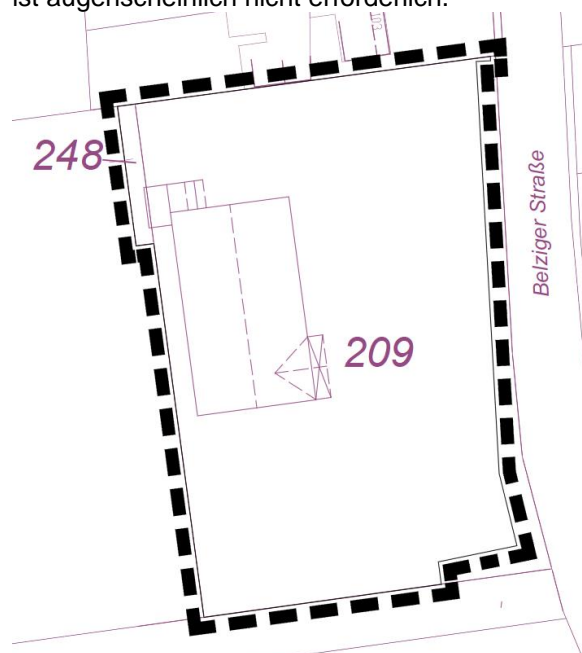


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 3

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 3 wird voraussichtlich eine Größe von 6.367 m<sup>2</sup> 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:



Abb. 2: Nördlicher Teil des Nahversorgungszentrums Belziger Straße in seinem städtischen Umfeld, Ausschnitt aus dem Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg

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 Belziger Straße“. Der Nahversorgungsbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortslagen. Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs ist am Bestand orientiert und lässt kleinere Erweiterungen zu.

Die vorliegende Planung steht in Einklang mit den Zielen des Zentrenkonzeptes.

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 3 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.

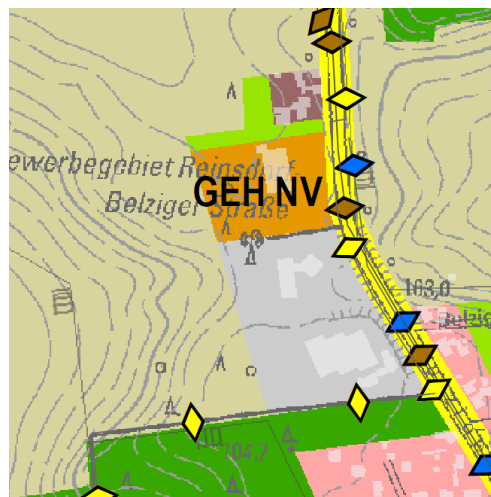


Abb. 2: Ausschnitt aus dem 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Lutherstadt Wittenberg (01.02.2017, Beschluss-Nr. I/307-29-17) im Bereich des Vorhabengebietes

Der **strategische Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“** setzt das Zentrenkonzept rechtsverbindlich um. Im Bereich des Vorhabengebietes weist der B-Plan WB1 ein Nahversorgungszentrum aus.

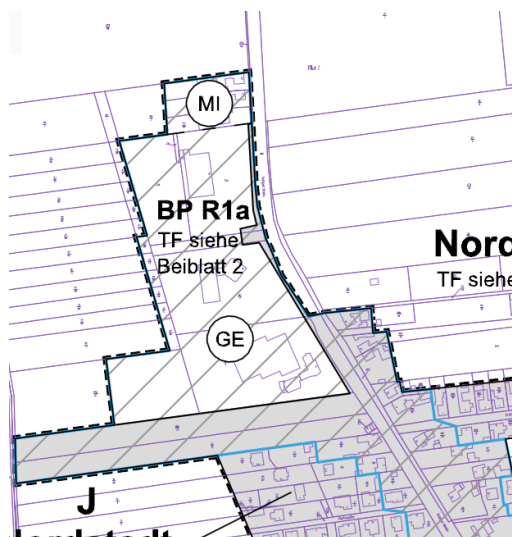


Abb. 3: Ausschnitt aus dem strategischen Bebauungsplan WB1

Da im Bereich des Vorhabengebietes bereits ein rechtsverbindlicher B-Plan gilt, trifft der strategische B-Plan WB1 für diesen Bereich nur eine bedingte Regelung. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben des WB1 greifen erst in dem Fall, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan R1a „Gewerbegebiet Belziger Straße“ ersatzlos außer Kraft tritt. Die hier beabsichtigte qualifizierte B-Planaufstellung steht dazu nicht im Widerspruch.

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NV 3 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Belziger Straße / Reinsdorf“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Umgestaltung und Erweiterung des im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum ansässigen Lebensmittelmarktes sowie der Umsetzung der Entwicklungsziele des Zentrenkonzepts.

Für den insgesamt 6.367 m<sup>2</sup> großen Bereich des Vorhabengrundstücks ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung geplant. Die im B-Plan R1a „Gewerbegebiet Belziger Straße“ getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden übernommen. 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 zustimmt. Der Vertrag soll zudem Regelungen zur maximalen Verkaufsfläche enthalten. 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.

**5. Gutachten**

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung 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 Regi-

onal- 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
<p><b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p>	<p><b>Flora:</b> Versiegelte Flächen sind in großem Umfang vorhanden. Die begrünten Flächen enthalten Zierrasen mit Versickerungsmulden sowie Pflanzstreifen mit Sträuchern und niedrigen Bäumen. Die Bepflanzungen wurden im Rahmen früherer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angelegt und sind als solche zu erhalten. In den Zierrasen treten auch ruderale Arten auf. Die besonders geschützte Sand-Strohblume wurde an einer Stelle im Geltungsbereich festgestellt. Die Vielfalt der Flora ist insgesamt eher gering. Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume. Geschützte Biotope</p>	<p><b>Flora:</b> Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche ist nicht vorgesehen. In die Gehölze wird nicht eingegriffen. Der Standort der Sand-Strohblume ist ebenso nicht betroffen.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
	<p>oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.</p> <p><b>Fauna:</b> Hinsichtlich der Tierwelt erfolgte eine Potenzialeinschätzung 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. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, holzbewohnende Käfer) kann ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Biologische Vielfalt:</b> Aufgrund der vorhandenen Lebensräume und starken Überprägung durch den Menschen ist die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet (UG) gering.</p>	<p><b>Fauna:</b> Es besteht keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Biologische Vielfalt:</b> Die biologische Vielfalt im UG ist derzeit gering und wird im Rahmen des Vorhabens nicht beeinträchtigt.</p>
<b>Boden und Bodenbelastungen</b>	<p>Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden aus lehmigem Geschiebedecksand über Schmelzwassersand. Versiegelte Flächen sind in großem Umfang vorhanden.</p> <p>Die unversiegelten Böden sind stark von menschlicher Tätigkeit beeinflusst. U.a. kann von Überprägungen im Zuge der früheren Baumaßnahmen (Nivellierung, Verdichtung, Einbringen fremder Substrate) ausgegangen werden.</p> <p>Die Puffer- und Speicherfunktion der nicht versiegelten Böden ist aufgrund der hohen Sandanteile gering ausgeprägt. Die Versickerungsrate ist dagegen hoch.</p>	<p>Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bereiche ist nicht vorgesehen.</p> <p>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>
<b>Wasser</b> <b>Oberflächen-gewässer</b> <b>Grundwasser</b>	<p>Ein Regenwasserbecken befindet sich am Nordrand. Natürliche <b>Oberflächengewässer</b> sind nicht vorhanden.</p> <p><b>Grundwasser:</b> Der Hauptgrundwasserleiter im Bereich des UG ist ein Grundwassergeringleiter (Stauer). Der Flurabstand beträgt 5 m bis 8 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in mittlerem Maß geschützt. Aufgrund des hohen Flurabstands besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen</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>Es besteht keine Betroffenheit des Schutzgutes.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Fahrzeugbewegungen handelt es sich hinsichtlich des Lokalklimas um einen vorbelasteten Raum. Die den Parkplatz begleitenden Pflanzstreifen tragen kleinräumig zu einem besseren Lokalklima bei.</p>	<p>Eine Neuversiegelung ist nicht vorgesehen. Eingriffe in Pflanzenbestände, insbesondere Gehölze, sind nicht vorgesehen.</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit des Schutzgutes.</p>
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	<p>Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung.</p>	<p>Es besteht keine Betroffenheit des Schutzgutes.</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.