

**Textliche Festsetzungen zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 3
„Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung
im NVZ Reinsdorf - Belziger Straße“**

Stand: 16.02.2018
Vorentwurf

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Höhe der Oberkante baulicher Anlagen OK: 113,5 m über NHN
- Baugrenze
- Private Grünflächen
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Geltungsbereich

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßung

Textliche Festsetzungen

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Bedingtes Baurecht

- (1) Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (3) Es gelten die Regelungen der BauNVO 2017 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“

- (1) Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die zur Erfüllung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Reinsdorf – Belziger Straße erforderlich sind, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen allgemein zulässig; das gilt auch für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Waren aller Art können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zu den Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 und 2 zugehörige
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - Sozialräume;
 - Räume für die Verwaltung;
 - Stellplätze
- sind allgemein zulässig.
Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 und 2 sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.
- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

- (4) Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Sortiment (Kurzbezeichnung*)
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Bastelbedarf
Zeitschriften, Bücher
Schnittblumen
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
Orthopädieartikel

* Die unter die Kurzbezeichnungen im Einzelnen fallenden Warensortimente gemäß Bezeichnung nach WZ 2008 sind der festgesetzten Sortimentsliste zu entnehmen.

- (5) In Ergänzung der Einzelhandelsbetriebe nach Absatz 2 können folgende Nutzungen – auch in eigenständiger Betriebsform – ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft zu erwarten sind:
- Schank- und Speisewirtschaften;
 - Dienstleistungsbetriebe;
 - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (6) Über die in Absatz 2 und Absatz 5 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 2017)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 2017)

TF 3 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

- (1) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ein Höchstmaß von 113,5 m über NHN nicht überschreiten.
- (2) Die in § 6 Absatz 5 Satz 1 bis 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.
- (3) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO 2017)

III. Überbaubare Grundstücksfläche

TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 5 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV umgrenzten Fläche sind Heckenstrukturen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Es ist mindestens je 50 qm Heckenfläche ein Baum zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand wird angerechnet.

Die Arten sind der Pflanzliste 1 und 2 zu entnehmen. Die Pflanzqualitäten müssen für Bäume mindestens Hei 2xv, 150-200 und für Sträucher 2xv, 60 bis 100 betragen. Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzunehmen. Die Hecken können durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Die Breite einer Zufahrt darf maximal 5 m betragen.

- (2) Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes sind als Pflanzflächen mit Gehölzen und Stauden anzulegen. Dabei ist je 50 qm Pflanzfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Baumartenwahl ist entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten müssen für Bäume mindestens H. 3xv, mDb, StU 14-16 betragen. Die Gehölze sind einer 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen.
- (3) Im Sondergebiet sind die PKW-Stellplatzflächen durch Pflanzinseln so zu untergliedern, dass je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gepflanzt wird. Die Pflanzinseln sind mit einer Mindestgröße von 5 qm anzulegen. Die Baumarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Die Pflanzqualitäten müssen für Bäume mindestens H. 3xv, mDb, StU 14-16 betragen. Die Gehölze sind einer 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzliste 1 - Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus pyraeaster
Stiel-Eiche	Quercus Robur
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Pflanzliste 2 - Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

VI. Festsetzung der Sortimentsliste

- Abschließende Auflistung der in der Lutherstadt Wittenberg zentrenrelevanten Sortimente -

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahversorgungsrelevant
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	X
	47.29.0 (tlw.)	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln hier nur: Einzelhandel mit Reformwaren	
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	X
	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern	
Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	X
	47.76.1 (tlw.)	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln hier nur: Einzelhandel mit Blumen nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	X
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	X
	47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel (i. S. 51.44.4 WZ 2003), Bürsten und Besen, Kerzen	
	-	Einzelhandel mit Drogerieartikeln (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	
	47.73.0	Apotheken	
	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Textilien	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	-
	47.51.0 (tlw.)	Einzelhandel mit Textilien nicht aber: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren	
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen	-
	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahversorgungsrelevant
Orthopädieartikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	X
Heimtextilien, Hausrat, Geschenkartikel	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten hier nur: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen nicht aber: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern; Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen	-
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
	47.59.9 (tlw.)	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. hier nur: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren; Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt nicht aber: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten, Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
Antiquitäten, Uhren, Schmuck	47.79.1 (tlw.)	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	-
	47.79.2	Antiquariate	
	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte	47.78.1	Augenoptiker	X
	47.78.2 (tlw.)	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) hier nur: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür, Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope, Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä. nicht aber: Einzelhandel mit Kino- und	-

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahversorgungsrelevant
	47.54.0 (tlw.)	Projektionsgeräten und Zubehör dafür Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten hier nur: Einzelhandel mit elektrischen Kleingeräten wie: elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern, Staubsaugern, Nähmaschinen den Haushalt usw. für den Haushalt nicht aber: Einzelhandel mit elektrischen Großgeräten wie: Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen, usw. für den Haushalt (sog. weiße Ware)	-
Foto- /Videogeräte, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik für privaten Bedarf	47.78.2 (tlw.)	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) hier nur: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür, Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope, Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä. nicht aber: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür	-
	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten und unbespielten Ton- und Bildträgern	
Musikalienhandel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	-
Waffen und Jagdbedarf	47.78.9 (tlw.)	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen) hier nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten (in Verkaufsräumen) (i.S.v. 52.49.9 WZ 2003) nicht aber: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz, Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt	-

VII. Nachrichtliche Übernahmen

- *soweit erforderlich* -

VIII. Hinweise ohne Normcharakter

1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags ist nur durch Beschluss des Stadtrats zulässig.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans R 1a „Gewerbegebiet Belziger Straße“

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan R 1a „Gewerbegebiet Belziger Straße“, in Kraft getreten am 30.11.2007, in einem Teilbereich geändert.