

**für den Ortschaftsrat Reinsdorf,  
Bauausschuss und  
Stadtrat**

Fachbereich Stadtentwicklung  
SE  
Scheffel, Susann  
03491-421-91313

---

**Information zu den Bebauungsplanverfahren - frühzeitige Beteiligungen**

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV1 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung / Trajuhnscher Bach/**
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV2 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße /Elstervorstadt**
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV3 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Belziger Straße /Reinsdorf**

Bezug:

41. Sitzung des Stadtrates am 31.01.2018

TOP 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 1 – Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung / Trajuhnscher Bach – Einleitung und Aufstellung

TOP 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 2 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt – Einleitung und Aufstellung

TOP 13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 3 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Belziger Straße/ Reinsdorf – Einleitung und Aufstellung

Sachverhalt:

1. Aktuelle Beschlusslage

- Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg vom 29.06.2011, Beschluss-Nr. I/233-23-11
- B-Plan WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg vom 27.05.2015, Beschluss-Nr. I/118-10-15
- Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg / 2. Vorentwurf vom 01.02.2017, Beschluss-Nr. I/307-29-17
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan NVZ 1 – Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung / Trajuhnscher Bach vom 31.01.2018, Beschluss Nr. I/398-41-18)
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 2 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt vom 31.01.2018, Beschluss-Nr. I/390-41-18
- Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 3 - Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Belziger Straße/ Reinsdorf, vom 31.01.2018, Beschluss-Nr. I/391-41-18

2. Sachstand

Der Marktbetreiber der an den drei Standorten bestehenden Netto-Märkte beabsichtigt, den Neu- und/oder Umbau dieser Märkte mit Erweiterung der Verkaufsflächen von derzeit jeweils

<800 m<sup>2</sup> auf dann ca. bis 1.125 m<sup>2</sup>. Grund für die Erweiterungen ist im Wesentlichen die großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes, um vor allem auf demografische Entwicklungen zu reagieren.

Die Vorhaben entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung. Sie finden ihren Niederschlag im Zentrenkonzept und im Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“ mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Im 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden die Standorte als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung“ dargestellt.

Nach geltendem Planungsrecht sind die drei geplanten Vorhaben derzeit nicht zulässig, denn mit der Vergrößerung von Geschoss- und der Verkaufsfläche wird ein jeder Betrieb großflächig im Sinne des Bauplanungsrechts sein. Daher ist die Aufstellung der B-Pläne erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Neu- und Umbauten an den vorhandenen Marktstandorten zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu schaffen.

### 3. Informationsgegenstand

Die gefassten Aufstellungsbeschlüsse und die frühzeitigen Beteiligungen sollen im nächstmöglichen Amtsblatt bekannt gegeben werden, sodass die Beteiligungen im März 2018 beginnen können.

Die Öffentlichkeit wird damit frühzeitig über die Planungsabsichten sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung der o.g. Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Bei der Planung sollen folgende Planziele berücksichtigt werden:

NV 1:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nebst Stellplatzanlage nach Abriss eines leerstehenden Marktgebäudes sowie Umnutzung eines Bestandsgebäudes durch Einzelhandel mit Waren aller Art,
- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten,
- zur Berücksichtigung der Zielstellung des Zentrenkonzeptes der Lutherstadt Wittenberg sollen im Sondergebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente geregelt werden.

NV 2

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erneuerung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes
- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten,
- Regelung der im Sondergebiet maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der zulässigen Sortimente

NV3

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erneuerung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes nebst Stellplatzanlage,
- Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten,
- Regelung der im Sondergebiet maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der zulässigen Sortimente des Einzelhandels.

Die Planunterlagen liegen dann für den Zeitraum von einem Monat im Neuen Rathaus, Bürgerbüro, Lutherstraße 56 während der Dienstzeiten öffentlich aus.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Nachbargemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Torsten Zugehör

#### Anlagen:

Vorentwurfsunterlagen - (jeweils vierseitiges Informationsblatt, Planzeichnung A3, Textliche Festsetzungen)

##### Anlage 1:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV1 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung / Trajuhnischer Bach

- Anlage 1.1. Infoblatt Str. der Befreiung
- Anlage 1.2. Str. d Befreiung Netto-A3 2
- Anlage 1.3. TF BP NV 1 Str. der Befreiung

##### Anlage 2:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV2 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße /Elstervorstadt

- Anlage 2.1. Infoblatt Dresdener Str.
- Anlage 2.2. DresdenerStr Netto-PZ A3 2
- Anlage 2.3. TF BP NV 2Dresdener Str

##### Anlage 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV3 Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Belziger Straße /Reinsdorf

- Anlage 3.1. Infoblatt OT Reinsdorf
- Anlage 3.2. Reinsdorf Netto-PZ A3 2
- Anlage 3.3. TF BP NV 3 Belziger Str Reinsdorf