

Nr.: BV-089/2020**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 20.07.2020

Fachbereich
Stadtentwicklung
Scheffel, Susann
Tel.: 421-91313**Beschlussvorlage**

Nummer BV-089/2020

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 1 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung/Trajuhscher Bach“ / Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft	07.09.2020	öffentlich vorbera- tend
Stadtrat	23.09.2020	öffentlich beschlie- ßend

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Abwägung der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1.
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 1 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung/Trajuhscher Bach“ mit den Anlagen 1 bis 3 zwischen der 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH und der Lutherstadt Wittenberg in der beigefügten Fassung (Anlage 2). Dem Vertragsabschluss wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 1 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung Trajuhscher Bach“ (Anlage 3) – bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textlichen Festsetzungen – einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage4) als Satzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein**Begründung :**I. Einleitungstext - Aktuelle Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2018, Beschluss Nr. I/389-41-18
- Frühzeitige Beteiligungen, IV
 - Veröffentlicht im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg vom 21.03.2018, Nr. 6, Jahrgang 25
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.03.2018, Frist bis 27.04.2018
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018
- Entwurfsbeschluss, Beschluss-Nr. I/506-54-19
 - Veröffentlicht im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg vom 15.05.2019, Nr. 10 Jahrgang 26
 - Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.05.2019, Frist bis 24.06.2019
 - Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.05.2019 bis 25.06.2019

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 1 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Straße der Befreiung/Trajuhnscher Bach“ aufzustellen. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Qualifizierung der Angebote im ausgewiesenen Nahversorgungszentrum zu schaffen.

Der Investor 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH beabsichtigt, den im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Straße der Befreiung/Trajuhnscher Bach“ zu stärken und zu qualifizieren. Dazu soll im Einzelnen der derzeit an der Straße der Befreiung 102 ansässige Lebensmittelmarkt (Netto-Marken-Discount) auf das Nachbargrundstück verlagert werden. Das dort bestehende, seit längerer Zeit leerstehende Marktgebäude des ehemaligen NP Discount-Markts, soll zugunsten der Errichtung eines neuen Marktes abgerissen werden. Mit der Verlagerung des Marktstandortes ist gleichzeitig eine Erweiterung der Verkaufsfläche hin zur Großflächigkeit geplant. Das durch die Verlagerung frei werdende Marktgebäude soll durch einen Non-Food-Einzelhändler nachgenutzt werden (Verkaufsfläche 710 m²); angedacht ist ein Non-Food-Discounter.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung und ergänzende Angebote festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im zugehörigen Durchführungsvertrag verpflichtet. Die-

ser ist zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und
- der Durchführungsvertrag.

II. Beschlussgegenstand

Zu 1:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In die Abwägung aufzunehmen hat die Gemeinde alle Belange, die durch ihre Planung berührt werden. Die ermittelten Belange werden durch die Entwurfsbeteiligung den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben. Aus den Stellungnahmen der Beteiligten werden endgültige Erkenntnisse für den Abwägungsprozess gewonnen.

In der vorliegenden Abwägungstabelle sind die von den Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans zusammengestellt. In Anwendung des vorgegebenen Abwägungsgebotes und gesetzlicher Bindungen wird die Abwägung entsprechend empfohlen.

Aus der Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen eingingen, ergeben sich keine Erfordernisse für Änderungen oder Ergänzungen der Planfestsetzungen. Redaktionelle Änderungen wurden in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Zu 2:

Der Durchführungsvertrag ist die unabdingbare Verbindung zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und dem Bebauungsplan der Stadt und bildet daher zusammen mit diesen eine Einheit. Mit dem vorliegenden Vertrag werden die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen.

Der Vertrag enthält auf der Grundlage des vom Vorhabenträger eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens.

Diese Regelungen sind gleichzeitig Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren.

Gegenstand des Vertrages sind auch die naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen.

Darüber greift der Vorhabenträger die Belange und Bedenken der Anwohner auf und verpflichtet sich mit diesem Vertrag explizit zu Maßnahmen für den Lärmschutz zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung, um Konflikte zu vermeiden und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gerecht zu werden.

Zu 3:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Erst mit dem eigentlichen Satzungsbeschluss wird die abschließende Abwägungsentscheidung über die Inhalte des Bebauungsplans getroffen. Er ist für den Bebauungsplan unverzichtbare bundesrechtliche Wirksamkeitsvoraussetzung.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) beizufügen (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Sie dient der Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und ist Interpretationshilfe für die getroffenen Festsetzungen. Insbesondere die Vollständigkeit der Begründung sowie des integrierten Umweltberichtes sind beachtliche Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans.

Ziel und Zweck des Planverfahrens besteht darin, in Umsetzung der Vorgaben des Zentrenkonzeptes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erneuerung des am Standort vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie Nachnutzungsmöglichkeiten für das bestehende Gebäude zu schaffen.

Die Auswirkungen werden zu folgenden Parametern beschrieben:

- Positive Auswirkungen sind auf die Entwicklung der Arbeitsplätze und Wirtschaftsentwicklung zu erwarten.
- Auswirkungen auf Bevölkerungsentwicklung lassen sich nicht ableiten, da keine Wohnnutzung eröffnet wird.
- Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung sind durch Verkaufsflächenerweiterung, Verbesserung des Einkaufskomforts, neue Non-food-Nutzungen zu erwarten. Beachtlich dabei ist, dass ein großer Anteil Kunden aus fußläufiger Entfernung kommt und ein signifikanter Anteil PKW-Kunden aus Verkehren, die bereits auf den Straßen vorhandenen Verkehren generiert wird.
- Die Auswirkungen der Lärmentwicklung sind in einer Lärmimmissionsprognose beschrieben, die sich auf das Vorhaben selbst (Gewerbelärm), die verkehrlichen Immissionen (Verkehrslärm) und Baulärm beziehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden muss, ob zeitliche Beschränkungen der Öffnungszeiten erforderlich sind. Auswirkungen von erhöhtem Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Die zeitliche Begrenzung und die Beachtung der AVV Baulärm führen nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen.
- Die städtebaulichen Auswirkungen sind in einer Verträglichkeitsuntersuchung beschrieben, welche die Verbesserung der lokalen Nahversorgung im unmittelbaren Einzugsbereich hervorhebt. Negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt, das Stadtteilzentrum Kauflandcenter und den angrenzenden Nahversorgungsbereich Schillerstraße/Sternstraße/Paul-Gerhardt-Straße sind nicht zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht beschrieben. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass der durch die Planung verursachte Eingriff vollständig ausgeglichen wird. Notwendige Maßnahmen des Artenschutzes werden durch den Durchführungsvertrag gesichert.
- Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt sind nicht zu erwarten. Der Vorhabenträger

trägt die Kosten der Planung, Erschließung und Durchführung.

Mit der Begründung werden zudem die tragenden Elemente der Plankonzeption wiedergegeben und vermitteln den Willen des Plangebers. Insofern empfiehlt es sich, in der Beschlussfassung explizit auf die Billigung der Begründung einzugehen.

Als Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 12 Abs.1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erforderlich. Dieser ist als separater Bestandteil der Satzung zur Kenntnis zu nehmen.

Für den nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ist die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Wittenberg) einzuholen.

III. Anlagen

Anlage 1 - Abwägungsliste vom 02.04.2020

Anlage 2 - Durchführungsvertrag (mit den Anlagen 1-3)

Anlage 3 - vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 02.04.2020

Anlage 4 - Begründung - Stand 02.04.2020

Anlage 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.04.2020