

Nr.: BV-118/2020**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 04.08.2020

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

Nummer BV-118/2020

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße/Elstervorstadt“/Abwägungs- und Satzungsbeschluss

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|-------------------|------------------------------------|
| Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft | 07.09.2020 | öffentlich vorberatend |
| Stadtrat | 23.09.2020 | öffentlich beschließend |

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 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße/Elstervorstadt“ mit den Anlagen 1 bis 3 zwischen der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH und der Lutherstadt Wittenberg in der beigefügten Fassung (Anlage 2). Der Oberbürgermeister wird mit dem Vertragsabschluss beauftragt.
3. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße/Elstervorstadt“ (Anlage 3) – bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textlichen Festsetzungen – einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) 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/390-41-18
- 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 vom 20.11.2019, Beschluss-Nr. I/74-4-19
 - Veröffentlicht im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg vom 11.12.2019, Nr. 25, Jahrgang 26
 - Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 05.12.2019, Frist bis 31.01.2020
 - Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.12.2019 bis 31.01.2020
 - Wiederholung wegen Änderung des Bekanntmachungstextes, Veröffentlicht im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg vom 05.02.2020, Nr. 3 Jahrgang 27 Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.02.2020 bis 19.03.2020

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße/Elstervorstadt“ 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 IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH, handelnd für Rechnung des Sondervermögens GRR German Retail Fund No. 3 beabsichtigt, den im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Dresdener Straße/Elstervorstadt“ zu stärken und zu qualifizieren. Dazu soll im Einzelnen der derzeit am Standort ansässige Lebensmittelmarkt (Netto-Marken-Discount) umgebaut und erweitert werden. Mit dem Umbau des Marktstandortes ist gleichzeitig eine Erweiterung der Verkaufsfläche hin zur Großflächigkeit geplant.

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. Dieser 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 geäußerten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans zusammengestellt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. 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.

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 den Umbau mit Erweiterung der Verkaufsfläche des am Standort vorhandenen Lebensmittelmarktes 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 und Verbesserung des Einkaufskomforts zu erwarten. Die Anzahl der Kunden wird sich voraussichtlich um ca. 20 -25 % erhöhen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Infrastruktur das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung zu erwarten.
- 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 für die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden. 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 Einzugsbereich, der auch Ortschaften der Stadt Zahna-Elster mit umfasst, hervorhebt. Negative Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt, das Stadtteilzentrum Kauflandcenter und den nächstgelegenen Nahversorgungsbereich Schillerstraße/Straße der Befreiung sind nicht zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht beschrieben. Da der durch die Planung vorbereitete Eingriff auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits zulässig gewesen wäre, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden keine Lebensstätten geschützter Tierarten vorgefunden. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine nochmalige Prüfung des Gebäudes und Geländes notwendig. Die Notwendigkeit der Prüfung und evtl. daraus resultierende Maßnahmen des Artenschutzes werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
- 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 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 20.07.2020

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

Anlage 3 - vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.07.2020

Anlage 4 - Begründung - Stand 20.07.2020

Anlage 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.03.2020