

**Nr.: BV-110/2022****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 17.08.2022

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Scheffel, Susann  
Tel.: 421-91313  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-110/2022

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 5 Lidl-Berliner Chaussee/Einleitung und Aufstellung

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>	<b>10.10.2022</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>26.10.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) dem Antrag (Anlage 1) des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens stattzugeben.
2. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt die Aufstellung des Bauleitplanes Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 5 Lidl-Berliner Chaussee „Erweiterung des bestehenden Marktes zu großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung“ für das in den Anlagen 2 und 3 zum Beschluss zeichnerisch und verbal dargestellte Plangebiet mit den Planzielen:
  - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Marktes zu großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung und Umnutzung eines Bestandsgebäudes;
  - Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten und

- zur Berücksichtigung der Zielstellung des Zentrenkonzepts der Lutherstadt Wittenberg sollen im Sondergebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente geregelt werden.

**Pflichtaufgabe**

**Freiwillige Aufgabe**

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Der Vorhabenträger trägt alle mit der Planung, Erschließung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten.

### **Begründung:**

#### I. Einleitungstext - Aktuelle Beschlusslage

Beschluss-Nr.: I/233-23-11 vom 29.06.2011 Zentrenkonzept Lutherstadt Wittenberg/Abwägung und Beschluss

Beschluss-Nr.: I/118-10-15 vom 27.05.2015  
Bebauungsplan WB1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg / Abwägung und Satzung

Beschluss-Nr.: I/357-28-22 vom 29.06.2022  
Flächennutzungsplan Lutherstadt Wittenberg / Feststellungsbeschluss

#### II. Beschlussgegenstand

zu 1

Die Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Antragssteller beabsichtigt den an der Berliner Chaussee 13 ansässigen Lidl-Lebensmittelmarkt umzubauen.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäude. Eines davon, der bestehende Lidl-Lebensmittelmarkt, hat derzeit die Verkaufsfläche von ca. 799 m<sup>2</sup> und das bestehende Lager ist ca. 520 m<sup>2</sup> groß. Durch das Vorhaben beabsichtigt der Antragssteller den Umbau des Marktes, indem die beiden Flächen zu einer Fläche verbunden werden sollen, um eine Verkaufsfläche von ca. 1.330 m<sup>2</sup> zu erreichen. Das Gebäude wird sich in seiner Kubatur nicht ändern.

Das andere bestehende Lidl-Markt-Gebäude, welches vorher als Möbelmarkt genutzt wurde und seit langem leer steht, soll anderweitig genutzt werden, beispielsweise für Dienstleistungen und Gewerbe.

Die Marktgrundstücke befinden sich innerhalb der Kernstadt und liegen an der Bundesstraße B 2 Berliner Chaussee sowie an der Annendorfer Straße.

Im Zentrenkonzept der Lutherstadt Wittenberg aus dem Jahr 2011 ist der zu beplanende Bereich nicht als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP wurden durch eine gutachterliche Untersuchung neue Versorgungsstandorte bewertet. Im Ergebnis wurde der Standort für die großflächige Entwicklung des Lidl-Lebensmittelmarktes in den FNP aufgenommen. Nahversorgungsrelevante Sortimente müssen dabei auch künftig den Schwerpunkt bilden. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (NON-Food) sind als Angebotsergänzung zulässig. Diesen Maßgaben entspricht das Ansinnen des Vorhabenträgers.

zu 2

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Verbundstandortes mit einem z. T. auch großflächigen Angebot (Lebensmittelmarkt neu mit ca. 1.330 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu schaffen. Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit am Standort nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit nach § 34 BauGB wird zudem eingeschränkt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan WB1 „Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg“, der im Juni 2015 in Kraft trat.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die angehörigen Betriebsgrundstücke sowie eigene danebengelegene, bislang städtische Flächen. Die städtischen Flurstücke sollen vom privaten Vorhabenträger erworben werden, die sie bereits als Grünfläche nutzen. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Ergebnis voraussichtlich eine Größe von 8.495 m<sup>2</sup> haben. Die Einbeziehung anliegender Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich ist augenscheinlich nicht erforderlich.

Nach Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB beabsichtigt.

Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung und ergänzenden Angeboten festgesetzt werden. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sollen nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im zugehörigen Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird den Beschlussgremien der Stadt vorgelegt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB erfolgen. Auch wenn es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches handelt und sich durch den aufzustellenden bestandssichernden Bebauungsplan der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, wird aus Gründen der Rechtssicherheit von der Anwendung des vereinfachten oder des beschleunigten Verfahrens (§§ 13, 13a Baugesetzbuch) abgesehen. Die Anwendung des Regelverfahrens ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Nach den Bestimmungen des BauGB muss das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Vorhabenträger hat die Kostenübernahme der im Rahmen der Bauleitplanung anfallenden Planungsleistungen (insbesondere B-Plan, Umweltbericht, Fachgutachten) zugesagt.

### III. Anlagen

Anlage 1: Antrag vom 28.07.2022

Anlage 2: zeichnerische Gebietsdarstellung

Anlage 3: verbale Gebietsbeschreibung