

**Stadt Haldensleben**  
**Die Bürgermeisterin**  
**Bauamt**

**B e s c h l u s s v o r l a g e**  
**für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2021**

**Beschluss-Nr.: 214-(VII.)/2021**

**Gegenstand der Vorlage:**  
**Behandlung der Anregungen und Beschluss des einfachen Bebauungsplans Nr. 65**  
**„Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ als Satzung**

**Gesetzliche Grundlage:**

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

**Begründung:**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben wurde im Jahr 2019 fortgeschrieben und mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. 450-(VI.)/2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es beinhaltet die Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Einkaufsinnenstadt für das gesamte Stadtgebiet, die Nahversorgung und mittelzentrale Versorgung ihres raumordnerischen Verflechtungsbereiches. Das Einzelhandelskonzept 2019 definiert die Ziele für den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt, die Nahversorgungsstandorte sowie die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt und lieferte damit das übergeordnete Rahmengerüst für die Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt im gesamtstädtischen Kontext. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es die wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Steuerungsziele des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2019 werden mit dem Verträglichkeitsgutachten (November 2020) um zusätzliche Steuerungsziele für die nach innen gerichtete Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Einkaufsinnenstadt ergänzt. Diese Steuerungsziele werden für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ formuliert.

Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 erfolgte die Ergänzung der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019. Sie baut auf der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben als Basiswerke auf, integriert zugleich die Steuerungsziele gemäß Verträglichkeitsgutachten (November 2020) und wird dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019 als ergänzender Baustein zur Seite gestellt. Das für die verbindliche Bauleitplanung erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt sich somit künftig zusammen aus dem Verbund von

- Einzelhandelskonzept 2019 als übergeordnetes Rahmengerüst mit seinen übergeordneten Zielstellungen und Leitsätzen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt und
- der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 als Konkretisierung mit seinen detaillierteren Leitsätzen, Konzentrationszielen und Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Haldensleben.

Der Verbund beider Werke formuliert die künftigen Ziele und daraus resultierende Steuerungserfordernisse und bildet die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung. Sie ist somit auch Grundlage für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, VEP 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“, der die Steuerungsziele in konkrete textliche Festsetzungen übersetzt.

Der Entwurf des o.g. einfachen Bebauungsplanes wurde durch das beauftragte Planungsbüro, die Consilium GmbH aus Berlin, ausgearbeitet. Mit Schreiben vom 18.03.2021 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf bis zum 03.05.2021 gebeten. Es gingen insgesamt 21 Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Davon gaben 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zum Bebauungsplan haben.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtanzeiger am 19.03.2021 über die Planung informiert und über die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Bürgerbüro unterrichtet. Die Unterlagen wurden zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 03.05.2021 öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt. Mit Schreiben vom 24.03.2021 wurden zusätzlich auch Grundstückseigentümer und Einzelhandelsunternehmen über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2021 hingewiesen.

Es gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung insgesamt vier Stellungnahmen ein. In Anlehnung an § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, die der Abwägung in Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen sind.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, VEP 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ kann somit als Satzung beschlossen werden.

**Beschlussempfehlungen und -fassungen:**

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	13.10.2021	
Hauptausschuss	14.10.2021	
Stadtrat	02.12.2021	

**Anlagen:**

- Anlage 1: Einfacher Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ – Planzeichnung (Satzungsfassung)
- Anlage 2: Einfacher Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ – Begründung (Satzungsfassung)
- Anlage 3: Abwägungsvorschläge

### **Beschlussfassung:**

Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wird bestätigt. Der Abwägungsvorschlag im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB wird gebilligt.

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 ([BGBl. I S. 4147](#)) m.W.v. 15.09.2021 und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, beschließt der Stadtrat der Stadt Haldensleben den einfachen Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss des einfachen Bebauungsplans Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ als Satzung wird gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der einfache Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ tritt mit dieser Veröffentlichung nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden im Stadtbauamt Haldensleben, Markt 21, während der üblichen Dienststunden zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

i.V.

**Wendler**  
**stellv. Bürgermeisterin**