STADT WOLMIRSTEDT
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage	**öffentlich**

Beschluss-Nr.:	**Datum:**	**Zeichen:**
270/2019-2024	**04.08.2021**	**Stadtentwicklung**

Beratungsfolge		**Beratungsergebnis**		
Gremium	**Sitzung am**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	14.09.2021	3	4	/
Hauptausschuss	20.09.2021	3	5	1
Stadtrat	30.09.2021	Ergänzungsvorlage 270/2019-2024/1		

beschlossen am: _____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel

Betreff:
Beschluss über einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche größer als 800 m²

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes am Standort Samsweger Straße/ Geschwister-Scholl-Straße mit einer Verkaufsfläche von:

Variante 1: von max. 1.400 m²
oder
Variante 2: von max. 2.000 m²

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst Stadtentwicklung
M. Cassuhn		D. Bunk

Sachdarstellung:

Zur Historie:

Der Standort wurde am 22.03.2018 durch den Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Entwicklung des Areals zum Zwecke der Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes Beschluss Nr. 556/2014-2019 bestätigt und die Verwaltung mit der Vorbereitung des Projektes beauftragt. Mit dem Grundsatzbeschluss wurde die Zielstellung dahingehend vorgegeben, keinen zusätzlichen neuen Markt anzusiedeln, sondern nur die Standortveränderung für einen bestehenden Markt und dessen Vergrößerung zu unterstützen. Die Begründung zum Beschluss beinhaltet explizit die Verlagerung des bestehenden LIDL-Marktes.

Die erforderlichen Standortvorbereitungen erfolgten in den nachfolgenden Monaten durch die Börde Bau und Besitz Contor GmbH, die den Erwerb der für das Bauvorhaben erforderlichen Grundstücke tätigte.

Planungsrecht:

Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² erfüllt gemäß §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Tatbestände eines großflächigen Einzelhandels. Hierzu bedarf es der Ausweisung des Standortes als Sonderbaufläche „Einzelhandel" im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt. Demzufolge war die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu veranlassen.

Mit dem gleichen Ziel wurden auf Antrag der LIDL Vertriebs GmbH & Co KG am 26.09.2019 die nachfolgenden Beschlüsse zur Schaffung des Planungsrechtes des Stadtrats verabschiedet.

Beschluss Nr.: 057/2019-2024 – Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35/19 Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße

Beschluss Nr.: 058/2019-2024 – Einleitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt mit den Ortschaften Elbeu, Farsleben, Glindenberg und Mose

Die LIDL Vertriebs GmbH & Co KG nahm mit Schreiben vom 24.02.2020 an die Stadt Wolmirstedt ihre Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes zurück. Die geplante Investition, die Standortverlagerung des LIDL-Marktes, war somit nicht mehr umsetzbar.

Infolge des Rückzugs der Lidl Vertriebs GmbH & Co KG als Investor hatte daraufhin die Börde Bau und Besitz Contor GmbH (BBC) mit Schreiben vom 02.04.2020 einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitig auf Einleitung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße gestellt. Ziel ist es, an besagtem Standort einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.155 m² zu errichten. Als Interessenten wurden von der BBC die Handelsketten Aldi (Discounter) und Rewe (Vollsortimentler) benannt.

Am 08.12.2020 fand auf Antrag der BBC eine Informationsveranstaltung unter Teilnahme interessierter Stadträte statt, in der die Alternativen zur Ansiedlung eines Aldi-Marktes bzw. eines Rewe-Marktes näher erläutert wurden.

Aktuelle Sach- und Rechtslage

Die BBC hat alle für ihr Vorhaben erforderlichen Grundstücke erworben und hat noch einmal ihre Absicht zur Erfüllung ihrer Investitionsverpflichtung aus den Grundstückskaufverträgen mit Ihrem Schreiben vom 28.07.2021 erklärt.

Nach rechtlicher Prüfung der existierenden Grundsatz- und Planungsbeschlüsse ist davon auszugehen, dass die gefassten Beschlüsse hinsichtlich der Benennung einer bestimmten Handelskette nicht wettbewerbsneutral abgefasst worden sind. Dennoch behalten sie ihre Gültigkeit. Da das Städtebaurecht wettbewerbsneutral zu sein hat, ist dies indes bei der künftigen weiteren Planung zu beachten.

Der Stadtrat hat auf seiner Sitzung am 08.07.2021 dafür plädiert, die Frist zur Inanspruchnahme des Rücktrittsrechtes der Stadt vom Kaufvertrag, Ur. Nr. 19/33 vom 19. September 2019 um 3 Monate zu verlängern, um den Parteien die Möglichkeit einzuräumen, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesentwicklung und der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.März 2011 legt Folgendes in den Zielen Z 48 und Z 52 zum Großflächigen Einzelhandel fest:

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtig ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Hinweis:
In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg, der die Abgrenzung der zentralen Orte vornimmt, erst im 2. Entwurf vorliegt und demzufolge nicht wirksam ist. Demzufolge ist der Tatbestand der Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg noch nicht eingetreten.

Nach Entscheidung des Stadtrates für einen Verbrauchermarkt, der eine Sondergebietsausweisung erfordert (>800m²), wird die Verwaltung vorsorglich eine landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr abfordern.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte des LEP

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Derzeitige Wettbewerbssituation:

Die derzeitige Wettbewerbssituation auf dem Sektor des Lebensmittelhandels in Wolmirstedt stellt sich wie folgt dar:

In der Kernstadt bzw. an der Peripherie des Stadtgebietes (Lindenpark) befinden sich gleich-

mäßig verteilt in siedlungsinternen Lagen bzw. in zentralen Versorgungsbereichen acht Lebensmittelmärkte. Fast alle namhaften Lebensmittenketten sind somit bereits in Wolmirstedt vertreten, so dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt vielfältige Angebotsstrukturen vorhanden sind.

Die nachfolgenden Standorte sind wie folgt belegt:

1. Lidl, Samsweger Straße
2. Netto, Samsweger Straße
3. NP-Markt, Julius-Bremer-Straße
4. Penny, Colbitzer Straße
5. nah und gut Bellmann, Triftstraße
6. Norma, Seegrabenstraße
7. SB-Center Edeka, Rogätzer Straße
8. Aldi, Rogätzer Straße.

In den Ortsteilen selbst konnte die Stadt trotz intensiver Bemühungen keine Handelskette zur Ansiedlung gewinnen.

Entscheidung über die Größe des Verbrauchermarktes:

Vorausgesetzt, dass die Stadt Wolmirstedt nicht von ihrem Rücktrittsrecht vom Grundstückskaufvertrag Gebrauch macht, beabsichtigt die BBC das Areal mit einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von > 800 m² zu bebauen. Zu den infrage kommenden Handelsketten werden aufgrund der Wettbewerbsneutralität keine Aussagen getroffen.

Grundsätzlich ist zu beobachten, dass der Anspruch der Kunden an Sortimentsvielfalt, Warenpräsentation und somit an die Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren gestiegen ist. Um den Anforderungen an Quantität und Qualität weiterhin gerecht zu werden, ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche erforderlich. Mit dem Neubau eines modernen Marktes soll den Kunden der alltägliche Einkauf – ganz gleich ob für Eltern mit Kinderwagen oder Senioren mit Rollstuhl und Rollator unbeschwerlich und angenehm gestaltet werden. Das Hauptaugenmerk wird hierbei auf ausreichend großzügige Gänge, eine optimale Ausleuchtung des Verkaufsraumes und eine offene freundliche Warenpräsentation gelegt. Ein weiterer Aspekt ist die Optimierung und Vereinfachung der Warenabläufe für die Mitarbeiter.

Auf Grund des verbesserten Sortimentes sowie einer großzügigeren Raumaufteilung ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche notwendig.

Die Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist sowohl für eine Standortverlagerung als auch für einen weiteren Markt im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen.

Varianten:

Das Ziel der weiteren Planung ist letztendlich die Errichtung eines zeitgemäßen modernen Verbrauchermarktes.

Hierzu stehen 2 Varianten zur Disposition:

Variante 1: maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² (gemäß Investitionsverpflichtung im Kaufvertrag)

Variante 2: maximale Verkaufsfläche von 2.000 m²

Zu Variante 1: Errichtung eines Marktes von max. 1.400 m² Verkaufsfläche

Die Entscheidung über die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² würde vorrangig die Ansiedlung eines Discounters oder eines Supermarktes bedeuten.

Variante 2: von maximale Verkaufsraumfläche von 2.000 m²

Die Entscheidung für Variante 2 ermöglicht die Errichtung eines Vollsortimenter.

Notwendigkeit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse:

Bei beiden Varianten ist als Voraussetzung für die Bauleitplanung die Erstellung einer Auswirkungsanalyse, um die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt als auch auf die des Umlandes zu untersuchen. Darüber hinaus sind Aussagen zur Bestandsgefährdung der Anbieter in Wolmirstedt und dem Umland zu treffen.

Nur wenn im Ergebnis der Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird, kann die favorisierte Variante realisiert werden.

Der Planungszeitraum für die Schaffung des Baurechts würde ca. 2 Jahre in Anspruch nehmen.

Hinweis: Sollte der Stadtrat die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von > 800 m² ablehnen, so kann die BBC das Baurecht für einen Markt bis 800 m² gemäß § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich erlangen. Dazu liegt bereits eine Baugesuch beim Bauordnungsamt des Landkreises Börde vor. Die Stadt hat den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 BauGB gestellt. Die Frist endet im Dezember 2021.

Dann hätten sich weitere Planungen erübrigt und die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan könnten eingestellt werden.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht
☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für

Finanzielle Auswirkungen?
☐ ja ☒ nein

1	2	3
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro:	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt ☒ ja ☐ nein
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2021
Produktkonto:

Anlagen: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes