

# STADT WOLMIRSTEDT

## Die Bürgermeisterin



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>öffentlich</b>
-------------------------	-------------------

<b>Beschluss-Nr.:</b> 057/2019-2024/1	<b>Datum:</b> 27.10.2021	<b>Zeichen:</b> Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	16.11.2021	5	1	1
Hauptausschuss	22.11.2021	6	1	2
Stadtrat	02.12.2021	16	1	4

beschlossen am: _____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------	--------------------------------------

<p><b>Betreff:</b> Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35/19 Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße, Stadt Wolmirstedt</p>
--

<p><b>Beschluss:</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 057/2019-2024 für den Bebauungsplan Nr. 35/19 Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße Stadt Wolmirstedt gemäß § 8 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.</p>			
Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
M. Cassuhn			D. Bunk

## **Sachdarstellung:**

Am 26.09.2019 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/19 Samsweyer Straße/Geschwister-Scholl-Straße.

Planungsziel des Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Handelskette Lidl zu schaffen, die eine Standortverlagerung mit gleichzeitiger Vergrößerung des Verbrauchermarktes anstrebte. Die damit verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.153 m<sup>2</sup> und der Bruttogeschossfläche auf 2000 m<sup>2</sup> erforderte die Ausweisung einer „Sonderbaufläche Einzelhandel“, die eine Voraussetzung für den Bebauungsplan bildete.

Die Handelskette Lidl trat von dem Vorhaben einer Neubebauung an diesem Standort zurück. Der Stadtrat entschied sich in seiner Sitzung am 30.09.2021 gegen die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> bzw. 2.000 m<sup>2</sup> (Beschluss Nr. 270/2019-2024/1).

Lediglich die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> fand eine mehrheitliche Zustimmung.

Auf Grund dieser Ergebnislage orientiert der Grundstückseigentümer im Weiteren auf eine Bebauung des verbleibenden Grundstücks, welches sich in seinem Eigentum befindet. Die Bebauung soll nun vorrangig mit einem Nahversorger mit einer Verkaufsfläche kleiner 800 m<sup>2</sup> erfolgen.

Es bleibt in diesem Zusammenhang anzumerken, dass das Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag hinsichtlich der städtischen Liegenschaften sowohl von der Stadt WMS als auch von der BBC in Anspruch genommen wurde.

Für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> liegt dem Bauordnungsamt des Landkreises Börde seit November 2020 eine Bauvoranfrage der BBC vor. Die BBC beantragt insbesondere die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung. Mit Schreiben vom 14.12.2021 bat die Stadt Wolmirstedt die Genehmigungsbehörde um eine Zurückstellung des Baugesuches um ein Jahr. Die Art der baulichen Nutzung regelt der Erste Abschnitt der Baunutzungsverordnung in den §§ 1-15.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Folgende Nutzungen sind zulässig:

### **Art der baulichen Nutzung:**

§ 4 der BauNVO lautet wie folgt:

*(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

#### **Rückblick in die Historie:**

Ein Blick in die Historie zeigt, dass in dem i.R. stehenden Grundstücksareal mehrgeschossige Wohngebäude standen. Diese wurden auf Grund des dauerhaften Leerstandes in den Jahren 2001-2003 mit Fördermitteln des Bundes und des Landes abgerissen. Entstanden ist durch den Abriss ein weiträumiges nicht eingefasstes Flächenareal, welches einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Faktisch ist ein Planungserfordernis entstanden.

#### **Planungserfordernis:**

Aus diesem Grund hält die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich. Es handelt sich bei diesem Flächenreal um einen zentralen innerstädtischen Standort in prädestinierter Lage. In Ausübung der Planungshoheit der Stadt Wolmirstedt sollte im Interesse der Stadt die zukünftige Bebauung geregelt werden. Das planungsrechtliche Instrument dazu ist ein Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des B-Planes möchte die Stadt eine dem Standort angepasste städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Ziel der Bauleitplanung soll es sein, dem Grundstückseigentümer neben der Möglichkeit der Errichtung eines Nahversorgers auch andere Nutzungsarten für diesen Standort anzubieten, soweit die Errichtung eines Marktes nicht zum Tragen kommt. Die vorhandene Freizeitanlage Bolzplatz soll jedoch am Standort erhalten bleiben.

#### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch den Verlauf der Heinrich-Heine-Straße,
- im Norden: durch den Verlauf des Gehweges der Samsweger Straße,
- im Osten: durch den Verlauf des Gehweges der Geschwister-Scholl-Straße,
- im Süden: durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 51/2, 245 der Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt.

#### **Rechtsgrundlagen:**

*Die Rechtsgrundlage bietet § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der wie folgt lautet:*

##### *§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung*

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.*
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).*
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.*
- (4) Für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet*

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

#### **Durchführung des Planverfahrens nach § 13 a BauGB:**

Das Plangebiet erfüllt auf Grund seiner Lage und der geplanten Wiedernutzbarmachung mit Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch und kann demzufolge im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht durchgeführt. Allerdings müssen die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

#### **Vorgesehenen Nutzungen:**

Die Bebauung des Geländes soll auf Grund der prädestinierten Lage folgende Nutzungen nach Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 der BauNVO zulassen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,

**Auszuschließen sind folgende Nutzungen, die gemäß § 4 Abs.2 zulässig, bzw. nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, jedoch in dieser prädestinierten Lage nicht den städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden.**

1. gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

- nicht störenden Handwerksbetriebe,

2. gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die für die Versorgung des Gebiets dienende Läden sind auf eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zu beschränken. Die Anzahl eines Nahversorgers ist auf einen Markt festzusetzen.

Die Zulässigkeit eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> wäre damit gegeben. Voraussetzung für die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> ist der Nachweis zu führen, dass ein zusätzlicher Markt keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Märkte sowie auf den Einzelhandel der Innenstadt ausübt. Hierzu ist vom Bauherrn eine aktuelle Auswirkungsanalyse vorzulegen.

**Weitere Festsetzungen:**

1. Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen,
2. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf 3 Vollgeschosse zu begrenzen,
3. Die max. Firsthöhe soll 12,00 m nicht überschreiten.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.								
<input checked="" type="checkbox"/> Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht <input type="checkbox"/> Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für								
Finanzielle Auswirkungen? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro: ca. 15.000</td> <td style="padding: 5px;">Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:</td> <td style="padding: 5px;">Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:</td> </tr> </table>	1	2	3	Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro: ca. 15.000	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:		
1	2	3						
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro: ca. 15.000	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:						
Veranschlagung:    im Haushalt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2022 Produktkonto:    51111543110								

**Anlagen:**    - Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes