a)

STADT WOLMIRSTEDT
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage		**nicht öffentlich**

Beschluss-Nr.: 556/2014-2019/1	**Datum:** 19.02.2018	**Zeichen:** FB 1/Stadtentwicklung

Beratungsfolge			**Beratungsergebnis**		
Organ/Gremium	**Sitzung am**	**TOP**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.03.2018	6	6	1	/
Hauptausschuss	22 ~~12~~.03.2018	3	6	/	2
Stadtrat	22.03.2018	10	17	2	2

Betreff:
Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße/Heinrich-Heine-Straße

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt, das Areal Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße/Heinrich-Heine-Straße zum Zwecke der Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes zu entwickeln und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung der erforderlichen Entscheidungen.

Bürgermeister	Fachbereich	einreichender Fachdienst		
		Stadtentwicklung		
M. Stichnoth		D. Bunk		

Beschlussausfertigung
beschlossen am 22.3.18
13. MRZ. 2020
Datum, Unterschrift

Stadt Wolmirstedt
Büro des Stadtrates
August-Bebel-Straße 25
39326 Wolmirstedt

Im Zusammenhang mit der Standortverlagerung des LIDL-Marktes wird die Nachnutzung des Objektes intensiv mit dem Eigentümer verfolgt, um einen länger anhaltenden Leerstand zu vermeiden.

Grundstück/Eigentumsverhältnisse

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Grundstücksgröße umfasst ca. 9.000 m².
Die für das Vorhaben erforderlichen Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH, ca. 6.600 m².

Darüber hinaus werden Liegenschaften der Stadt von ca. 1.600 m² benötigt, auf denen sich derzeit u. a. der zu verlagernde Bolzplatz befindet.

Weiterhin wären Splitterflächen des Landes Sachsen-Anhalt von ca. 400 m² durch den Investor zu erwerben.

Mit diesem Beschluss autorisiert der Stadtrat die Verwaltung, mit der BBC Verkaufsverhandlungen aufzunehmen. Zur Veräußerung der städtischen Liegenschaften ist eine Verkehrswertermittlung erforderlich.

Planungsrecht/Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesentwicklung

Gemäß Landesplanung ist Wolmirstedt als Grundzentrum mit einer besonderen Bedeutung für die Versorgung des ländlichen Raums eingestuft. Im Landesentwicklungsplan, LEP 2010, wird auch Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Sie müssen ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und dürfen keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden erwarten lassen. Dieser Nachweis wäre in einem entsprechenden Einzelhandelsgutachten zu führen. Zur Herstellung des Planungsrechts ist die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB das geeignete Planungsinstrument.

Weitere Verfahrensweise:

Nach Bestätigung des Grundsatzbeschlusses schließen sich folgende Arbeitsschritte an:

1. Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

2. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme folgender Kosten durch den Investor Börde Bau und Besitz Contor GmbH:
   - alle Planungskosten
   - Kosten für Gutachten
   - Kosten für die Verlegung der Haupttrinkwasserversorgungsleitung
   - Kosten für die Verlagerung des Bolzplatzes

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verwaltung bittet, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Sachdarstellung:

Im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Geländes des Kreiskrankenhauses bekundete die Börde Bau und Besitz Contor GmbH (BBC) ihr Interesse, sich an diesem Standort mit dem Bau von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten in Wolmirstedt zu etablieren.

Dieses Vorhaben wurde nach intensiver Diskussion von den politischen Gremien abgelehnt. Es wurde empfohlen, nur einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Hierzu besteht auf Grund der ungünstigen Standortlage nach Rücksprache mit den potenziellen Betreibern kein Interesse.

Die Schießung des REWE-Marktes an der Magdeburger Straße führte dazu, dass zur Grundversorgung der Elbeuer Bevölkerung kein nahegelegener Lebensmittelmarkt existiert. Gleichfalls hat ein Investor sein Interesse bekundet, im südlichen Stadtgebiet eine Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen zu errichten. Voraussetzung zur Ansiedlung altersgerechten Wohnens wäre die Nähe zu einem Lebensmittelmarkt.

Als Alternativstandort wurde daraufhin der Bereich Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße/Heinrich-Heine-Straße näher untersucht. Als Interessent für eine Standortverlagerung tritt nunmehr der Lebensmitteldiscounter LIDL auf.

Die Betreiber des LIDL-Marktes sind seit längerer Zeit mit der Stadt bezüglich einer Standortverlagerung im Gespräch. LIDL-Märkte zählen zu den Hard-Discountern mit einem eingeschränkten Sortiment von Artikeln, die eine hohe Umschlaghäufigkeit besitzen. Auf Grund des verbesserten Sortimentes sowie einer großzügigeren Raumaufteilung ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 1200 – 1400 m² geplant. Einzelhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche > 800 m² werden als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingestuft und sind demzufolge als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Bauleitplanung auszuweisen.

Das Projekt wurde am 16.01.2018 dem Stadtratsvorsitzenden sowie den Fraktions- und Ausschussvorsitzenden vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis der Projektvorstellung wurde der Verwaltung empfohlen, das Projekt gemeinsam mit der BBC weiter zu verfolgen.

Standort/Besonderheiten

Der Standort Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße/Heinrich-Heine-Straße wird vom Investor insofern favorisiert, da er sich direkt an einer Hauptverkehrsstraße mit guter Sichtlage befindet sowie unkomplizierte Anfahrtsmöglichkeiten für den Kunden- und Belieferungsverkehr erwarten lässt.

Zu beachten ist bei einer Bebauung der Verlauf der Haupttrinkwasserversorgungsleitung NW 800 (Heidewasserleitung). Die Leitung durchkreuzt den Standort, sodass sich eine Verlegung der Leitung nicht vermeiden lassen wird. Die Leitung befindet sich in Rechtsträgerschaft der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH. Dem Investor ist diese Situation bekannt. Die BBC hält dennoch an dem Standort fest; eine entsprechende Lösung wurde zugesagt.

Des Weiteren befindet sich auf den benötigten Flächen ein Bolzplatz der Stadt, der ebenfalls verlegt werden muss. Zur Verlegung des Bolzplatzes gibt es erste Überlegungen seitens der Stadt.

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 2018		
	Produktkonto:		

Anlagen:

Lageplan vom 20.12.2017
Lageplan der Eigentumsverhältnisse