STADT WOLMIRSTEDT
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage	**öffentlich**

Beschluss-Nr.: **393/2019-2024**	**Datum:** **08.08.2022**	**Zeichen:** **Stadtentwicklung**

Beratungsfolge		**Beratungsergebnis**		
Gremium	**Sitzung am**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Bau- und Wirtschaftsausschuss	13.09.2022	7	/	/
Hauptausschuss	19.09.2022	9	/	/
Stadtrat	29.09.2022	22	/	1

beschlossen am: 06.10.2022	10.10.2022 Cassuhn Datum, Unterschrift, Siegel

Stadt Wolmirstedt 1

Betreff:
Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/19 Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße

Beschluss:
Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/19 Samsweger Straße/ Geschwister-Scholl-Straße als Satzung.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
i.V. M. Cassuhn			D. Bunk

Sachdarstellung:

Am 02.12.2021 wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 35/19 Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße (Beschluss Nr.: 057/2019-2024/-1) vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und gleichzeitig der Veränderungssperre:
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.

Planungserfordernis:
Die Verwaltung hält die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet für erforderlich, da es sich bei diesem Flächenreal um einen zentralen innerstädtischen Standort in prädestinierter Lage handelt. 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.

Vorgesehen 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 m² zu beschränken. Die Anzahl eines Nahversorgers ist auf einen Markt festzusetzen.

Die Zulässigkeit eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von < 800 m² wäre damit gegeben. Voraussetzung für die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von < 800 ² 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.

Mit Datum vom 28.01.2022 erhielt der Grundstückseigentümer einen positiven Bauvorbescheid zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von 799 m². Hierbei handelt es sich um einen Markt, der gemäß seiner beantragten Nutzung, den Zielen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Der Baukörper ist im südlichen Teil des Baugrundstücks angeordnet. Entlang der Samsweger Straße sollten die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sowie Grünflächen angelegt werden.

Mit Posteingang vom 14.07.2022 liegt der Stadt nunmehr ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von 799 m² vor. Allerdings entspricht die Anordnung des Baukörpers nicht dem erteilten Bauvorbescheid. Die Längsseite des Baukörpers tangiert direkt den Geh- und Radweg der Samsweger Straße, so dass die überbaubare Fläche bis zum Geh- und Radweg ausgedehnt ist. Die Anordnung des geplanten Baukörpers führt zu einem städtebaulichen Missstand, da die nähere Umgebung, insbesondere der Samsweger Straße und der Geschwister-Scholl-Straße, ausschließlich durch zurückgesetzte Baukörper geprägt ist. Zwischen den bestehenden Gebäuden und dem Gehweg befinden sich jeweils Grünflächen.

Um eine städtebaulich ansprechende Lösung zu schaffen, ist die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes unerlässlich.

Zur Sicherung der Planung soll nunmehr eine Veränderungssperre über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegt werden.

Die Veränderungssperre:

Den Erlass einer Veränderungssperre regelt § 14 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt:

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

(1) 1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Veränderungssperre soll als unmittelbares Instrument der Gemeinde ihrer Bauleitplanung sichern. Sie verfolgt den Zweck, die von der Gemeinde konkret beabsichtigten bauplanerischen Festsetzungen im Zeitraum der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen in der Weise zu sichern, dass während des Aufstellungszeitraumes keine Veränderungen erfolgen, die der gemeindlichen Planung zuwiderlaufen oder diese zumindest wesentlich erschweren würden. § 14 Abs. 1 BauGB erlaubt der Gemeinde, eine Veränderungssperre zu beschließen, sobald sie einen Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) gefasst hat und ein Sicherungsbedürfnis für den künftigen Plan besteht.

Die Veränderungssperre wird dabei als Satzung nach § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Erlass der Veränderungssperre soll dazu führen, dass kein städtebaulicher Missstand an dieser prädestinierten Lage entstehen kann und die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Gestaltung des Areals Einfluss nehmen kann. Demgegenüber soll dem Bauherrn mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben werden, um sein Bauvorhaben zu realisieren.

Geltungsdauer der Veränderungssperre
Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB wie folgt:

§ 17 BauGB
(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.
(2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.
(3) Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.
(4) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.
(5) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und, soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Diese Satzung ist weder anzeige- noch genehmigungspflichtig.
Für die Wirksamkeit der Veränderungssperre ist es jedoch gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 BauGB erforderlich, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Als weitere Möglichkeit sieht § 16 Abs. 2 S. 2 BauGB vor, dass lediglich bekannt gemacht wird, dass eine Veränderungssperre beschlossen worden ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

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 2022
Produktkonto:

Anlagen:

-Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre