

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Beschlussvorlage	öffentlich
-------------------------	-------------------

Beschluss-Nr.: 444/2019-2024	Datum: 01.11.2022	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	15.11.2022	5	/	1
Hauptausschuss	21.11.2022	8	/	/
Stadtrat	01.12.2022	23	/	1

beschlossen am: ____ 01.12.2022 ____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
--------------------------------------	--------------------------------------

Betreff:

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB zur Errichtung eines ALDI- Verbrauchermarktes für den Standort Samsweger Straße/Geschwister Scholl-Straße und Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 i. V. m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur Errichtung eines ALDI-Markt in 39326 Wolmirstedt im Bereich Samsweger Str. / Geschwister-Scholl-Straße mit einer Verkaufsfläche von 799 m². Gleichzeitig soll für das Bauvorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß §14 Abs.2 BauGB erteilt werden.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
M. Cassuhn			D. Bunk

Sachdarstellung:

Der Stadt Wolmirstedt liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Handelskette ALDI auf dem Baugrundstück Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße vor. Die Verkaufsfläche des beantragten Marktes beträgt 799 m².

Als Bauherr fungiert die BGB-Grundstücksgesellschaft „BV Wolmirstedt, Samsweger Straße“. Für einen solchen Lebensmittelmarkt wurde bereits am 28.01.2022 ein positiver Bauvorbescheid erteilt.

Mit Posteingang vom 14.07.2022 liegt der Stadt nunmehr ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von 799 m² vor. Allerdings entsprach die Anordnung des Baukörpers nicht dem erteilten Bauvorbescheid. Die Längsseite des Baukörpers tangierte direkt den Geh- und Radweg der Samsweger Straße, so dass die überbaubare Fläche bis zum Geh- und Radweg ausgedehnt wurde. Die Anordnung des geplanten Baukörpers hätte zu einem städtebaulichen Missstand geführt, 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, wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt und mit Stadtratsbeschluss Nr.: 393/2019-2024 vom 06.10.2022 zum Zweck der Planungssicherung eine Veränderungssperre erlassen.

Zwischenzeitlich gab es mit Vertretern des Bauherrn, mit dem verantwortlichen Architekten und den zuständigen Mitarbeitern der Stadtverwaltung mehrere Gespräche. Im Ergebnis wurde der Lageplan überarbeitet. Dieser entspricht nunmehr sowohl dem erteilten Bauvorbescheid als auch den Vorstellungen der Stadt. Die geänderten Unterlagen gingen am 05.10.2022 in der Stadtverwaltung ein.

Die Errichtung des beantragten ALDI-Marktes wird auch den aktuellen ökologischen Anforderungen gerecht. Diese umfassen neben einer ökologischen Holzbauweise auch einen vollständigen Verzicht auf fossile Brennstoffe (durch die Nutzung der Abwärme der Kühlregale ist zur Beheizung des Marktes kein Gasanschluss notwendig). Darüber hinaus wird durch die Eigennutzung des mittels Photovoltaik auf dem Dach des Gebäudes der Strombedarf abgedeckt.

Bei dem geplanten ALDI-Markt handelt es sich um eine Standortverlagerung von der Rogätzer Straße zum innerstädtischen Standort.

Die städtebaulichen Auswirkungen/Verträglichkeit der Standortverlagerung wurden in einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung MbH (GMA) umfassend geprüft. Hierbei wurden sowohl die Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² (Variante 1) als auch für einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² (Variante 2) mit folgendem Ergebnis bewertet:

„Für die flächenkleinere Variante 1 (ca. 800 m²VK) ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen messbaren Wettbewerbswirkungen führen werden. Diese Prognose hat aber nur unter der Prämisse Gültigkeit, dass (wie vom Vorhabenträger zugesichert) eine Weiterverwendung des Bestandsstandortes durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt nicht vorgenommen wird. Insgesamt kann mit der geplanten Umsetzung von Aldi in einer auf die Größe und Einwohnerzahl der Stadt angepasste Dimensionierung von ca. 1.050 m² VK die Versorgungssituation im Grundzentrum Wolmirstedt nachhaltig verbessert werden. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können

ausgeschlossen werden.“

Am 25.10.2022 fand im Rathaus zu diesem Projekt eine weitere Beratung mit den zuständigen Mitarbeitern des Landkreises Börde, Vertretern des Bauherrn und den zuständigen Mitarbeitern der Stadt Wolmirstedt statt. Gegenstand der Beratung waren die Realisierungsmöglichkeiten beider Varianten.

Im Ergebnis der Beratung konnte festgestellt werden, dass gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 34 BauGB für einen ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² öffentlich-rechtlich keine Bedenken bestehen.

Gegenstand der Beurteilung waren:

- Städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die nähere Umgebung, die den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets trägt,
- Verkehrserschließung
- Stadttechnische Erschließung
- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Verbrauchernahe Versorgung

Die beurteilungsrelevanten Tatbestände des § 34 BauGB, die für die Stellungnahme der Stadt Wolmirstedt maßgebend sind, werden vom Bauvorhaben erfüllt.

Seitens der Stadt Wolmirstedt kann somit das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt werden und einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB stattgegeben 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 2022
Produktkonto:

- Anlagen:**
- Lageplan des Bauvorhabens
 - Ansichten des Gebäudes
 - Grundriss
 - Schreiben der Aldi-Immobilienverwaltung GmbH&Co.KG vom 01.11.2022