

# STADT WOLMIRSTEDT

## Die Bürgermeisterin



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

<b>Beschluss-Nr.:</b> 445/2019-2024	<b>Datum:</b> 02.11.2022	<b>Zeichen:</b> 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: <u>01.12.2022</u>	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------------------	--------------------------------------

<p><b>Betreff:</b>          2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 057/2019-2024/1 für den Bebauungsplan Nr. 35/19 Samsweger Straße/Geschwister-Scholl-Straße</p>
--

<p><b>Beschluss:</b> Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses 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:**

### **Historie**

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

Planungsziel des Bebauungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Handelskette Lidl zu schaffen. Dieses Vorhaben ist nicht zur Umsetzung gekommen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.12.2022 wurde dieser Aufstellungsbeschluss mit der Zielstellung geändert, 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.

Folgende Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 der BauNVO sollten zugelassen werden:

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

### **Aktuelle Situation**

Zwischenzeitlich hat sich die aktuelle Situation dahingehend geändert, dass eine andere preisorientierte Handelskette an diesem Standort einen neuen zeitgemäßen und modernen Discounter errichten möchte, möglichst mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebietes.

Der Bauantrag für einen Discounter dieser Handelskette mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> liegt der Stadt vor und ist gemäß § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben zulässig (siehe Beschlussvorlage Nr. 444/2019-2024).

### **Argumente für einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>**

Momentan 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 empfehlenswert.

### **Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesentwicklung und der Raumordnung**

Ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> 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.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.März 2011 legt Fol-

gendes 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 Berücksichtigung 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. Daher 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 (>800m<sup>2</sup>), 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.

#### **Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Zur Gewährleistung der Rechtssicherheit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> sowie die Ausweisung des Standortes als Sondergebiet „Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan zwingend erforderlich.

Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> auf 1050 m<sup>2</sup> werden durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Gebäudes ein Bereich von ca. 250 m<sup>2</sup> Lagerfläche zum Verkaufsraum umgebaut.

Die Kubatur des Gebäudes wird dadurch nicht verändert, äußerliche Arbeiten am Gebäude sind dann nicht mehr erforderlich.

#### **Notwendigkeit einer Auswirkungsanalyse**

Voraussetzung für die Bauleitplanung ist die Vorlage 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.

Die geforderte Auswirkungsanalyse wurde bereits im August 2022 durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) erstellt und liegt der Stadt vor.

Im Ergebnis der Analyse ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung im und außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten sind.

**Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan soll folgende Festsetzungen enthalten:

1. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes ist auf max. 1.050 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
2. Die Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen.
3. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss zu begrenzen.

**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.

**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.

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

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.		
<input type="checkbox"/> Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht		
<input type="checkbox"/> Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für		
Finanzielle Auswirkungen?		
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2022		
Produktkonto:		

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