

# Beschlussvorlage

## EG Stadt Tangerhütte Bürgermeister

Vorlage Nr.: **BV 586/2021**

öffentlich

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Amt/Geschäftszeichen: Amt für Gemeindeentwicklung | Datum: 19.05.2021       |
| Bearbeiter: Kathrin Klähn                         | Wahlperiode 2019 - 2024 |

| Beratungsfolge                                    | Termin     | Abstimmung             | Ja   Nein   Enthaltung |
|---|------------|------------------------|------------------------|
| Ortschaftsrat Tangerhütte                         | 08.06.2021 | mehrheitlich empfohlen | 5   1   2              |
| Ausschuss für Bau, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr | 09.06.2021 | empfohlen              | 7   0   1              |
| Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss              | 21.06.2021 |                        |                        |
| Stadtrat  | 30.06.2021 |                        |                        |

Betreff: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Nahversorger am Neustädter Ring" Stadt Tangerhütte

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Tangerhütte beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorger am Neustädter Ring“ Stadt Tangerhütte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB i.V. mit §13 BauGB und §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Planungsziel ist die Errichtung eines Areals für Einzelhandelsbetriebe auf einer Teilfläche des Flurstücks 185/2 und auf dem Flurstück 176/25 und der Flur 4, Gemarkung Tangerhütte mit der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs.3 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich soll eine Fläche von rund 16.000m<sup>2</sup> haben, dieser ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Ein städtebaulicher Vertrag und bei Notwendigkeit eine Erschließungsvereinbarung ist zwischen der Einheitsgemeinde und dem Vorhabenträger zu schließen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie alle in diesem Zusammenhang anfallende Planungs- und Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

| Einnahmen des Vorhabens     | Mittel bereits veranschlagt |           | Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt) |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------|---|
|                             | Ja                          | Nein<br>x |   |
| Gewerbsteuer                |                             |           |   |
|                             | Jahr 2021                   |           |   |
| EUR                         | Produkt-Konto:              |           |   |
| ggf. Stellungnahme Kämmerei |                             |           |   |

**Anlagen:**

1. Antrag auf Aufstellung B-Plan „Nahversorger am Neustädter Ring“
2. Anlage 1 zu Antrag auf Aufstellung – B-Plan- Gebiet (räumlicher Geltungsbereich)
3. Städtebaulicher Vertrag mit Anlage 1 und Anlage 2 – 1.Entwurf

---

Andreas Brohm  
Bürgermeister

Siegel

**Begründung:****gesetzliche Grundlagen:**

- § 1 Abs. 3 BauGB
- § 2 Abs. 1 BauGB
- § 8 Abs.3 BauGB
- § 13 BauGB
- § 13a BauGB
- § 11 BauNVO
- § 33 Kommunalverfassungsgesetz

**Sachverhalt:**

Die Convex RED GmbH Bernburg strebt an, in der Gemarkung Tangerhütte Flur 4, Flurstück 185/2 (Teilfläche) und Gemarkung Tangerhütte, Flur 4, Flurstück 176/25 (insgesamt) Einzelhandelsbetriebe zu errichten.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Fläche von rund 16.000 m<sup>2</sup> haben, wobei das genaue Gebiet noch vermessen werden muss.

Da sich das B-Plan-Gebiet im Innenbereich der Stadt Tangerhütte befindet, beantragt der Vorhabenträger die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Voraussetzung ist die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei der Fläche des geplanten Vorhabens handelt es sich um Teilflächen des ehemaligen Gymnasiums Tangerhütte.

Bauplanungsrechtlichen ist die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Die geplante Verkaufsfläche überschreitet die Grenze von 800 m<sup>2</sup>, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

Daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt heißt es dazu u.a. unter 2.3. Großflächiger Einzelhandel 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.“

Mit folgender Begründung:

„Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte. Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.“

Es ist ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens im Umfeld vorzulegen. Weiterhin muss eine Auswirkungsanalyse erstellt werden, in der auch auf die Nachnutzung des bestehenden Standortes eingegangen werden muss.

Es könnte durch Brachen und daraus folgender Bereichsabwertung eine Problemlage entstehen. Die Nachnutzung sollte daher unter Städtebaulicher Sicht für ein gesundes Stadtzentrum kritisch betrachtet werden.

Es ist erforderlich über Alternativen zu beraten um einen dauerhaften Leerstand und infolgedessen einen städtebaulichen Missstand zu vermeiden.