

An die untere Bauaufsichtsbehörde  
(bei Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB über die Gemeinde)

Salzlandkreis  
Karlsplatz 37  
06406 Bernburg (Saale)

Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde

Eingangsstempel der Genehmigungsbehörde

## Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

### 1. Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft

Name, Vorname		
Aschersleben Projekt Nr. 17 GmbH		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
		m.stern@marathon-re.de
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
Erzberg 48, 38126 Braunschweig		
Der / Die Bauherr(in) / Bauherrengemeinschaft ist Eigentümer(in) Erbbauberechtigte(r) des Baugrundstückes		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Vertreter(in) der Bauherrengemeinschaft: Name, Vorname		
Telefon (mit Vorwahl)	Fax (mit Vorwahl)	E-Mail-Adresse
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		

Bei juristischen Personen ist der Nachweis der Vertretungsmacht beizufügen.

### 2. Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Angaben zum Bauvorhaben
Umnutzung von B1 Baumarkt zu Thomas Philipps

### 3. Baugrundstück

Gemeinde	Gemeindeteil
Aschersleben	
Straße, Haus-Nr.	Gemarkung
Hoymer Chaussee 108	Aschersleben
Flur	Flurstück
19	196 ; 19/2

### 4. Abweichung / Befreiung / Ausnahme

Für das oben genannte Bauvorhaben wird eine

Abweichung nach § 66 BauO LSA von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen :

--

Ausnahme nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  Befreiung nach § 31 BauGB von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  Ausnahme von Regelungen der BauNVO:

Befreiung von Nr. 1.4.4 und 1.4.7 des Vorhaben- und Erschließungsplans "Hoymer Chaussee" vom 14.07.1993.

**beantragt.**

**Hinweis:** Bei verfahrensfreien Vorhaben darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn über die beantragte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung bauaufsichtlich entschieden worden ist.

## 5. Begründung (ggf. Anlage beifügen)

Der derzeit rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhaben wurde im Jahr 1993 beschlossen. Seitdem hat sich die Struktur und Dynamik des Einzelhandels in Deutschland grundlegend verändert. Die Sortimente von Supermärkten, Fachgeschäften und Einzelhändlern haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich ausgeweitet. Das Einkaufsverhalten der Kundinnen und Kunden hat sich – auch infolge des stark gewachsenen Onlinehandels – erheblich gewandelt. Eine flexible Sortimentsgestaltung ist heute essenziell, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Selbst sortimentsfokussierte Fachmärkte wie Rossmann (Drogerie) oder MediaMarkt (Elektronik) bieten mittlerweile produktübergreifende Zusatzsortimente an – etwa Spielwaren, Bücher oder Tiernahrung – um auf sich wandelnde Konsumbedürfnisse und saisonale Schwankungen reagieren zu können.

Vor diesem Hintergrund ist eine kleinteilige, quadratmetergenaue Festlegung von Verkaufsflächen je Sortiment nicht mehr zeitgemäß. Sie entspricht nicht der heutigen Realität des stationären Handels und steht einer wirtschaftlich notwendigen Flexibilität entgegen. Eine solche Festlegung ist zudem nicht dauerhaft kontrollierbar, da Sortimentsanteile aufgrund der dynamischen Marktentwicklung stetig angepasst werden.

Hinzu kommt, dass der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren zunehmend unter Druck steht. Das „Ladensterben“ bzw. Probleme der Neuvermietung von Leerflächen stellt insbesondere in kleinen und mittelgroßen Städten ein städtebauliches Problem dar. Eine übermäßige Reglementierung behindert in diesem Kontext sowohl die wirtschaftliche Tragfähigkeit, als auch die städtebauliche Belebung durch attraktive Handelsangebote im Einzugsgebiet.

Speziell im Bereich Textilien zeigt sich zudem ein umweltrelevanter Aspekt: Im Onlinehandel führen hohe Retourenquoten zu erheblichem Mehraufwand in Logistik, Verpackung und Aufbereitung – bis hin zur Vernichtung von Neuware. Dies verursacht unnötige Emissionen und Ressourcenverschwendung. Der stationäre Handel kann hier nachhaltigere Alternativen bieten, insbesondere durch Beratung, Anprobemöglichkeiten und bewussteres Kaufverhalten.

Dennoch ist anzumerken, dass Textilien im vorliegenden Vorhaben keine zentrale Rolle spielen: Bei Kaufland sind Textilien lediglich ein untergeordnetes Randsortiment.

Das Einkaufszentrum an der Hoymer Chaussee wird durch die geplante Umnutzung dementsprechend weiterhin eine Vielzahl an Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Ausrichtung bieten. Damit bleibt die städtebauliche Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans – die Förderung einer vielfältigen Einzelhandelsstruktur – gewahrt. Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil das grundsätzliche Ziel des V+E-Plans eines vielfältigen Einzelhandelsbesatzes an diesem Standort gewahrt bleibt.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit sprechen für die Befreiung, weil die Entwicklung eines leistungsfähigen Einzelhandelsstandortes ein öffentlicher Belang ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB: verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung).

## 6. Beteiligte Nachbarn nach § 69 BauO LSA

<b>a.)</b>	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt	
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
	Flurstück		
<b>b.)</b>	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt	
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
	Flurstück		
<b>c.)</b>	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt	
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
	Flurstück		
<b>d.)</b>	Name, Vorname	<input type="checkbox"/> Bauvorlagen unterschrieben <input type="checkbox"/> schriftlich zugestimmt	
	Straße, Hausnummer, PLZ, Ort		
	Flurstück		
Datum, Unterschrift Bauherr(in)		Datum, Unterschrift Entwurfsverfasser(in)	≠(r)
26.05.2026 Aschersleben Projekt Nr. 17 GmbH Erzberg 48 • 38126 Braunschweig Tel: 0531 3107313-0 Fax: 0531 3107313-20		26, 05, 2026 	