

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94

**Kennwort: „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der
Gröbziger Straße“**

BEGRÜNDUNG

in der Fassung der Ausfertigung

Stand: 03.07.2025

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622-127

StadtLandGrün

Stadt- und Landschaftsplanung GbR

Händelstraße 8

06114 Halle (Saale)

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Tel. 0345 239 772-0

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziele und Zweck der Änderung.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	6
4	Verfahren	8
5	Höherrangige und übergeordnete Planung	8
6	Planinhalte der Änderung	9
7	Verkehrs- und medientechnische Erschließung.....	10
8	Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans	10

Anlagen:

- Anlage 1** Ausgangsbauungsplan Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße “

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 94, 1. Änderung*Kennwort: „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“***1 Anlass, Ziele und Zweck der Änderung**

Die Eigentümerin des Flurstücks 1000 der Flur 5, Gemarkung Bernburg beabsichtigt, das dort vorhandene Gebäude eines früheren Lebensmittelmarktes für gewerbliche Zwecke, bspw. einen Sanitärgrößhandel, wieder zu nutzen.

Die Fläche liegt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 94, Kennwort: „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 94 beschränkt gegenwärtig die weiteren Nutzungsmöglichkeiten für die betroffenen Flächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auf Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Abbruch des Gebäudes beabsichtigt war. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3.4 sichert darüber hinaus den Bestand und die Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die beabsichtigte Umnutzung des Bestandsgebäudes ermöglichen. Dazu ist lediglich die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Stadt Bernburg (Saale) dient die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbauungsplan soll insgesamt mit seinen übrigen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange u. a. auch auf der Grundlage verschiedener Fachgutachten aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Stadt Bernburg (Saale) sicherstellen, dass auch weiterhin die Forderungen hieraus eingehalten und nicht durch Erteilung von Befreiungen aufgeweicht werden. Es soll eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption vermieden werden.

2 Rechtsgrundlagen

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Die 1. vereinfachte Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 94 entwickelt, der am 4. September 2019 in Kraft getreten ist.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur 1. Änderung soll lediglich die für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel getroffene Festsetzung 1.3.4, die den Bestand und die Erneuerung

des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Einzelhandelsbetrieb sichern sollte, gestrichen werden und es sollen Großhandelsbetriebe und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zusätzlich zugelassen werden.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden kann.

Bei der 1. vereinfachten Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtsverbindlichen Ausgangsplan gilt.

Entworfen und aufgestellt wird die 1. vereinfachte Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

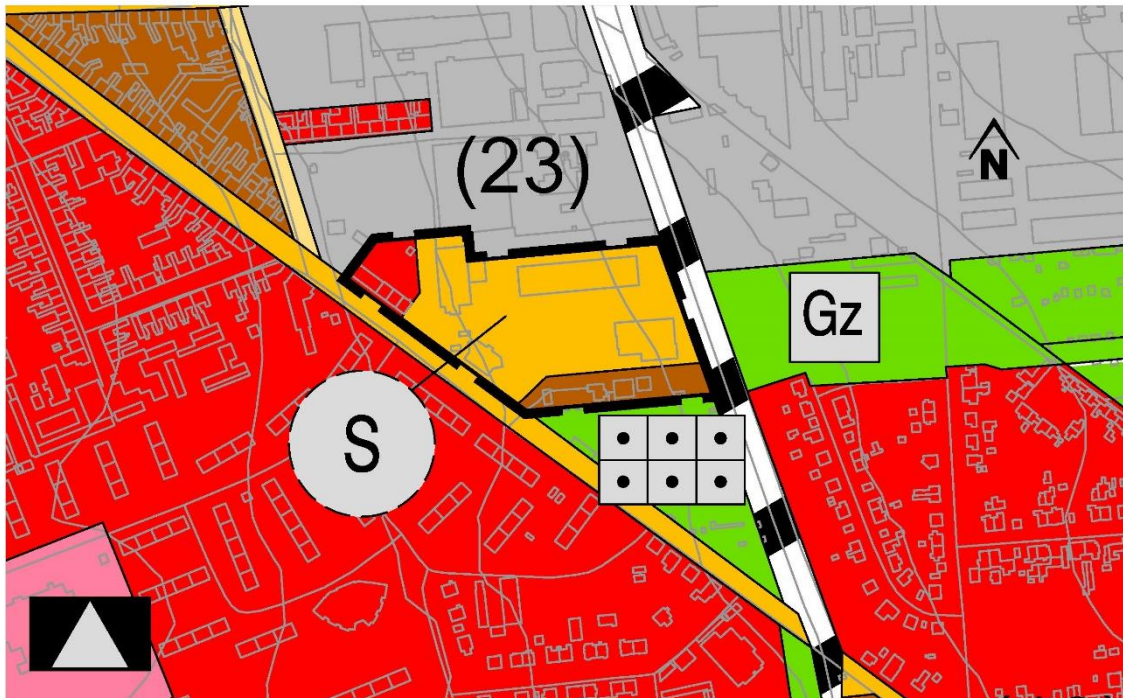
- der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) zur 1. Änderung vom 29.04.2025 (Beschluss Nr. 0143/25),
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) zur 1. Änderung vom 29.04.2025 (Beschluss Nr. 0146/25) und
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) zur 1. Änderung vom 24.06.2025 (Beschluss Nr. 0178/25).

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Bernburg (Saale) in ihren heutigen Grenzen verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Jedoch gelten in durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sind mit den Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmend (vgl. Abb. 1). Insofern kann die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale), 7. Änderung



7. Änderung des FNP

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VuKV Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003
Erlaubnis-Nr.: LVermG/A/108/2003

Zeichenerklärung für den Änderungsbereich

wirksamer FNP	7. Änderung	
		Wohnbaufläche
		Gemischte Bauflächen
		Gewerbliche Bauflächen
		Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: nach § 11 Abs. 3 BauNVO
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Stadt Bernburg (Saale)

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung

Die beabsichtigten Änderungen betreffen lediglich die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.3 des Ausgangsbebauungsplans. Somit sind auch nur diese Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird der Ausgangsbebauungsplan, aufgeteilt in Einzelblätter, dieser Begründung als Anlage beigelegt.

3 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Administrativ gehört die Stadt Bernburg (Saale) zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Stadt Bernburg (Saale) umfasst in ihren aktuellen Grenzen eine Fläche von ca. 11.347 ha mit 33.131 Einwohnern (Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Bernburg (Saale), Stand: 31.12.2022).

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Kernstadt Bernburg. Es liegt zwischen der Gröbziger Straße (L 146) und der Bahnanlage der Deutschen Bahn AG und dabei nördlich der Kleingartenanlage „Naturfreunde“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,65 ha. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Ausgangsplans.

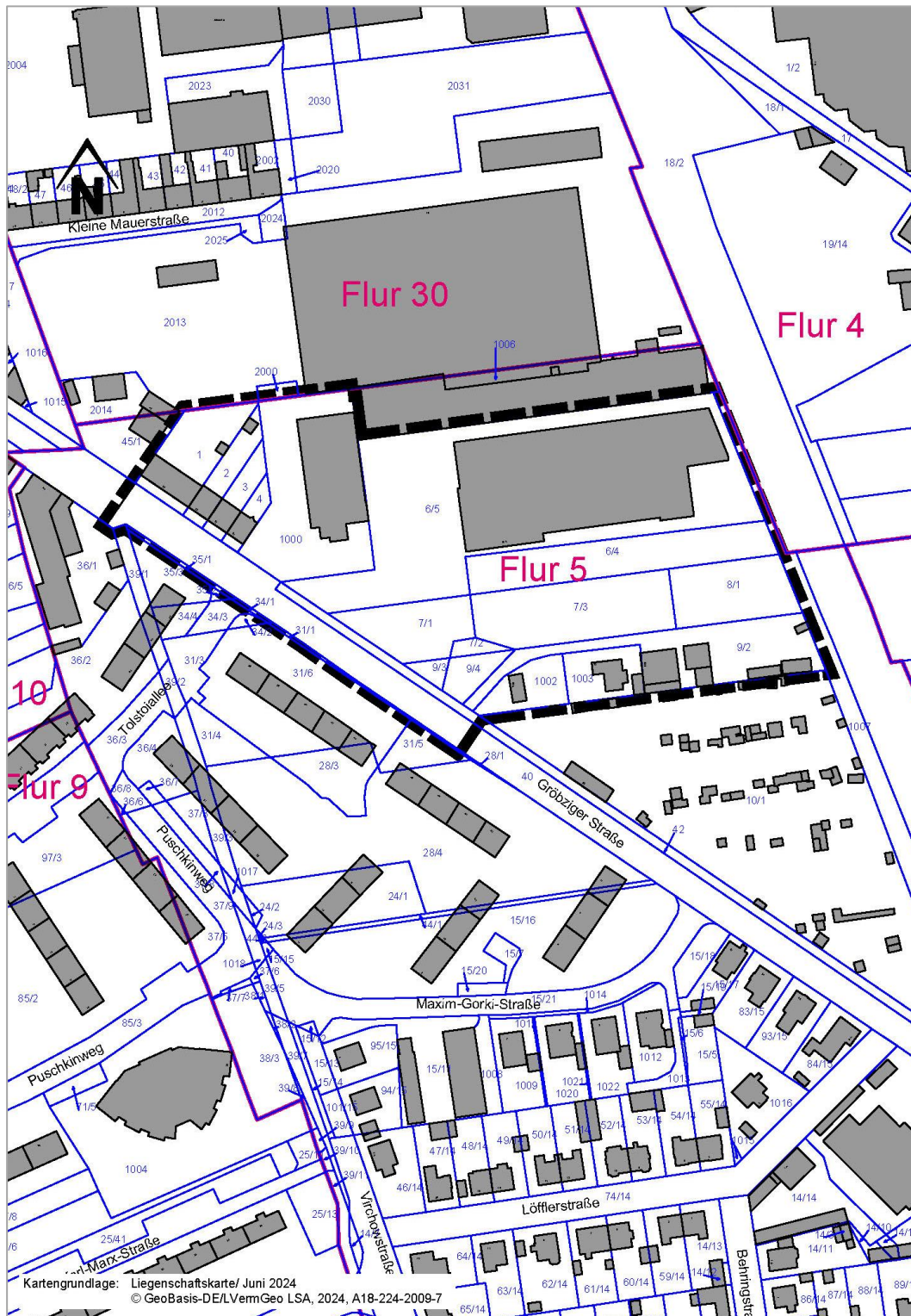
Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Bernburg, Flur 5:

1, 2, 3, 4, 6/4, 6/5, 7/1, 7/2, 7/3, 8/1, 9/2, 9/3, 9/4, 40 (teilweise), 42 (teilweise), 1000, 1002 und 1003

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94, 1. Änderung



Quelle: Stadt Bernburg (Saale)

4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 29.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ gefasst (Beschluss-Nr. 0143/25). Der Aufstellungsbeschluss wird auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 29.04.2025 hat Stadtrat auch den Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 0146/25). Die amtliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes erfolgt gemäß der geltenden Hauptsatzung auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale).

Die Veröffentlichung des Entwurfs ist im Zeitraum vom 5. Mai 2025 bis zum 19. Mai 2025 erfolgt. Die Beteiligung der berührten Behörden und der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 5. Mai 2025.

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ erfolgte am 24.06.2025.

5 Höherrangige und übergeordnete Planung

Bauleitpläne (und ebenso ihre Änderungen) sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011) trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis gehört zur Planungsregion Magdeburg.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist Bernburg dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind unter Beachtung des Demografischen Wandels mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich auszubauen (Z 14).

Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum (Z 37).

Diesen allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung wird mit der Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes entsprochen. Weitere, konkrete Vorgaben des LEP sind durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 8. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur **Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes** Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22. Dezember 2023 hat sie den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungs-gesetz (LEntwG) freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024

wurde sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Aus dem vorliegenden 1. Entwurf ergeben sich für das Plangebiet keine Änderungen der übergeordneten landesplanerischen Vorgaben.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der **Regionalplanungsebene** konkretisiert.

Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14. Dezember 2010 [1] gelten die Regionalen Entwicklungspläne (REP) der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Der **Regionale Entwicklungsplan** vom 7. Oktober 2005 für die **Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**, zu der Bernburg (Saale) zum damaligen Zeitpunkt gehörte, ist am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die Stadt Bernburg (Saale) liegt jedoch seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg.

Die für die vorliegende Planänderung relevanten Vorgaben des REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind durch die aktuellen regionalplanerischen Vorgaben des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ abgelöst worden, der am 16. April 2024 in Kraft getreten ist.

Laut Sachlichem Teilplan liegt das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bernburg (Saale).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung ist der Salzlandkreis der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Mit Beschluss der Regionalversammlung am 19. Februar 2025 wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Am 20. Februar 2025 wurde er bei der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Mit Ablauf der Genehmigungsfrist 20. Mai 2025 ist die Genehmigungsfiktion gem. § 42 a VwVfG eingetreten. Damit gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht als genehmigt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 2. Juli 2025 beschlossen, das Ergebnis der Genehmigungsprüfung durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt zur Kenntnis zu nehmen (Beschluss Nr. RV 07/2025). In gleicher Sitzung hat die Regionalversammlung die Ausfertigung und Bekanntmachung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht beschlossen.

Der noch nicht in Kraft getretene REP enthält keine für die Planänderung zu beachtenden regionalplanerischen Vorgaben.

6 Planinhalte der Änderung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans betrifft die Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzung **Nr. 1.3.3 zur Art der baulichen Nutzung** wird wie folgt modifiziert:

TF 1.3.3 *Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Großhandelsbetriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO.*

Die textliche Festsetzung **Nr. 1.3.4**, die festsetzt, dass in dem Sondergebiet „*der Bestand und die Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf dem Flurstück 1000 der Flur 5, Gemarkung Bernburg, mit bis zu 690 m² Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig*“ ist, wird vollständig gestrichen (vgl. hierzu Anlage 1).

Zur Begründung dieser Änderungen ist Folgendes auszuführen:

Mit der Festsetzung Nr. 1.3.3 sollte erreicht werden, dass der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 690 m² abweichend von der grundsätzlich festgesetzten Verkaufsflächenzahl zulässig bleibt. Die festgesetzte maximale Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 690 m² entsprach dem genehmigten Bestand. Mittels dieser Festsetzung wurde für das zum Zeitpunkt der Planaufstellung ansässige Unternehmen ein erweiterter Bestandsschutz gesichert.

Da der Lebensmittelmarkt inzwischen aus dem Gebäude ausgezogen ist, ist die Aufrechterhaltung des erweiterten Bestandsschutzes nicht mehr erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3.4 erübrigt sich damit.

Es ist jedoch beabsichtigt, das derzeit leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen. Deshalb wird das im Sondergebiet zulässige Nutzungsspektrum um Großhandelsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erweitert. Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel bleibt die bestimmende Nutzungsart.

7 Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist von der Änderung nicht betroffen. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Gröbziger Straße.

Ebenso ist die medientechnische Erschließung von der Änderung nicht berührt. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

8 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 94 werden von der 1. Änderung des Plans nicht berührt.

Hinsichtlich der Abgrenzung von Bauflächen und der Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ergeben sich keine Änderungen. Mit der Änderung wird die bebaubare Fläche nicht erhöht, sondern im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl nur ein größeres Nutzungsspektrum eröffnet. Somit wird auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 verwiesen. Darin wurde die Ausgleichsproblematik abschließend geregelt. Die

Änderung führt aus den o. g. Gründen (Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Somit besteht kein Anpassungsbedarf im Hinblick auf das Ausgleichskonzept.

Da mit der Änderung des Bebauungsplans lediglich das Nutzungsspektrum innerhalb des bestehenden Sondergebietes erweitert wird, kann eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist voraussichtlich gering. Es führt nicht zu einer relevanten Zunahme des Verkehrs im angrenzenden Straßennetz. Insbesondere wird es geringer sein als das Verkehrsaufkommen des ehemals ansässigen Lebensmittelmarktes.

Relevante Auswirkungen auf das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandene allgemeine Wohngebiet (Reihenhausbebauung mit vier Wohnhäusern) sind nicht zu erwarten. Die Wohnhäuser befinden sich in einem Areal, das seit vielen Jahren durch eine eng verzahnte Nutzungsmischung geprägt ist. So befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft außer dem neu errichteten Vollsortimenter zwei Lebensmitteldiscounter und das Werk Bernburg der Pöttinger Deutschland GmbH (Landtechnikproduzent). Somit unterliegt das allgemeine Wohngebiet einer Vorbelastung resultierend aus den benachbarten Nutzungen.

Die mit der Planänderung ermöglichte Nutzung Großhandel wird keinen höheren Störgrad aufweisen, als der bisher zulässige Lebensmittelmarkt, zumal bei Großhandelsunternehmen mit einem wesentlich geringeren Kundenverkehr zu rechnen ist. Da ergänzend nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen mit der 1. Änderung der rechtsverbindlichen Planung nicht verbunden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Planungsregion Magdeburg und speziell für das Mittelzentrum Bernburg (Saale). Sie steht im Einklang mit der zentralörtlichen Funktion Bernburgs als Mittelzentrum.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen seit vielen Jahren genutzten Einzelhandelsstandort, auf dem in der Vergangenheit zwei Discounter und ein Holzfachhandel ansässig waren. Mit der Nutzung von derartig vorgeprägten Standorten wird der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ gestoppt und der Ansiedlungsdruck von unbebauten Außenbereichen genommen. Im Ergebnis können ökologisch wertvolle Freiräume im Stadtgebiet erhalten werden. Auch die Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes des Lebensmittelmarktes steht im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes.

Den Belangen der Wirtschaft wird im Rahmen der 1. Änderung ein entsprechendes Gewicht eingeräumt, in dem das Nutzungsspektrum des Sondergebietes erweitert wird.

Anlage:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 94