

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 94

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

BEGRÜNDUNG

Satzung

Stand: 26. Juli 2019

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-445

StadtLandGrün

Stadt- und Landschaftsplanung GbR

Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Tel. 0345 239 772-0

Fax: 0345 239 772-22



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Ziel und Inhalt der Planaufstellung.....	5
1.2	Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	6
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung.....	6
1.5	Aufstellungsverfahren	7
2	Plangebiet	7
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.2	Bestand und Nutzungen	8
2.3	Angrenzende Nutzungen	8
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Baugrundverhältnisse	9
2.6	Grundwasserverhältnisse	9
2.7	Immissionen.....	9
3	Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation	9
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	9
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen.....	13
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	13
3.2.2	Einzelhandelskonzept	14
3.2.3	Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den Standort Gröbziger Straße	17
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	18
3.3.1	Landschaftsprogramm/Landschaftsplan	18
3.3.2	Verkehrstechnische Untersuchung	18
3.3.3	Grundhafter Ausbau der Gröbziger Straße	19
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	20
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	20
3.4.2	Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	20
4	Planungskonzept	20
4.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	20
4.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	21
4.3	Verkehrskonzept.....	22
4.4	Planungsalternativen	22
5	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	22
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22

5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO).....	22
5.1.2	Mischgebiet	23
5.1.3	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	31
5.4	Verkehrerschließung	32
5.4.1	Äußere Verkehrerschließung	32
5.4.2	Innere Verkehrerschließung.....	33
5.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	33
5.4.4	Ruhender Verkehr.....	33
5.5	Medientechnische Ver- und Entsorgung	33
5.5.1	Wasserversorgung	33
5.5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	34
5.5.3	Energieversorgung	34
5.5.4	Telekommunikation	35
6	Schallimmissionsschutz	35
6.1	Vorhabenbeschreibung	35
6.2	Schallimmissionsprognose.....	36
6.2.1	Gewerbelärm	36
6.2.2	Verkehrslärm	40
6.2.3	Ergebnisse der Schallimmissionsprognose	41
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	44
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	44
7.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)	44
8	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen und sonstige Hinweise	45
9	Flächenbilanz	46
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	47
11	Finanzierung und Durchführung.....	48
12	Einleitung	49
12.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung.....	49
12.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	50

13	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
13.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	51
13.2	Schutzgut Mensch.....	51
13.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	52
13.4	Schutzgüter Boden / Fläche	53
13.5	Schutzgut Wasser	54
13.6	Schutzgüter Klima/Luft	54
13.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)	55
13.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	55
13.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	55
13.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete.....	56
13.11	Weitere Schutzgebiete	56
13.12	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	56
14	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	57
14.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	57
14.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	57
15	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	59
15.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	59
15.2	Schutzgut Mensch.....	60
15.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	60
15.4	Schutzgut Boden	60
15.5	Schutzgüter Wasser und Klima / Luft	60
15.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	60
15.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	61
15.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	61
15.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
16	Zusätzliche Angaben.....	62
16.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	62
16.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	63
16.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
16.4	Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis	64

Anlagen:

Karte 1 Biototypen Bestand

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, an dem ein Holzfachhandel und zwei Discounter ansässig sind. Ein Vorhabenträger plant, anstelle der bisherigen Bebauung einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten. Der Holzfachhandel soll dafür an einen anderen Standort in Bernburg (Saale) verlagert werden.

Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der bestehende Standort weiterentwickelt und langfristig wettbewerbsfähig erhalten werden.

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung,
- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- Steuerung der Größenordnungen und Sortimentierungen der Einzelhandelsbetriebe zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung,
- Einbindung in die angrenzenden städtischen Bebauungsstrukturen und
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt durch Bebauung bereits versiegelter innerstädtischer Flächen.

Die Planung dient somit dazu, sicherzustellen, dass sich die am Standort geplante Neuansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes in das Zentrengefüge der Stadt Bernburg (Saale) einfügt. Dies erfolgt auf der fachlichen Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes [6] sowie einer ergänzend beauftragten Auswirkungsanalyse [7], die sich konkret mit der Planung am Standort Gröbziger Straße auseinandersetzt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der

Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Derartige Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Vorhabens 1.200 m² überschreitet. Bei dem beabsichtigten Vorhaben ist aufgrund der geplanten Größe davon auszugehen, dass derartige Auswirkungen vorliegen.

Das geplante Vorhaben (vgl. hierzu Pkt. 1.1) kann somit nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung zugelassen werden, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können. Nur so wird es auch möglich sein, die notwendigen rechtlichen Bindungen herbeizuführen, um beispielsweise die nötigen zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010, beschlossen am 14.12.2010) sowie der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die Planungsregionen Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg bzw. Magdeburg (Entwurf) vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Teil I der Begründung beschreibt Ziel,

Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Im Umweltbericht (Teil II) werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben.

1.5 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 07/18 der Stadt Bernburg (Saale) vom 5. Juli 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 16. Juli 2018 bis zum 17. August 2018 durchgeführt worden. Die zugehörige Bekanntmachung wurde im Amtsblatt Nr. 07/18 der Stadt Bernburg (Saale) vom 5. Juli 2018 veröffentlicht. Mit Schreiben vom 22. Juni 2018 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Dieser wurde vom Stadtrat am 28. Februar 2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die zugehörige Bekanntmachung wurde ebenfalls im Amtsblatt Nr. 07/2019 des Salzlandkreises vom 6. März 2019 veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist vom 14. März 2019 bis einschließlich 12. April 2019 erfolgt. Parallel dazu ist die förmliche Behördenbeteiligung erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 1. März 2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat hat am 20. Juni 2019 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom Mai 2019 gebilligt und ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 4. Juli 2019 bis zum 19. Juli 2019 verkürzt öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 21. Juni 2019 um Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans gebeten und über die erneute Offenlage informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24/2019 des Salzlandkreises am 26. Juni 2019.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

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 33.920 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2015).

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.

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

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen seit vielen Jahren genutzten Einzelhandelsstandort.

Im *westlichen Teil* des Plangebietes befinden sich vier Wohnhäuser als Reihenhausbauung mit rückwärtigen Gärten. Die Bebauung ist dreigeschossig mit ausgebautem Dach (Berliner Dach).

Östlich angrenzend befindet sich ein *gewerblich geprägtes Areal* mit einem Holzfachhandel sowie zwei durch den Holzfachhandel räumlich getrennten Lebensmittel-discountern. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit Satteldächern. Lediglich der Ausstellungspavillon des Holzhändlers ist teilweise zweigeschossig.

Den einzelnen Handelsunternehmen (Netto, Norma, Holzhändler) sind jeweils Pkw-Stellplätze zugeordnet. Das Gelände ist bebaut und fast vollständig versiegelt. Die Flächenbefestigungen sind überwiegend in Beton ausgeführt. Die Vorfläche des Norma-Marktes ist mit Betonpflaster ausgeführt. Im Umfeld des Netto-Marktes sind Asphaltbeläge vorherrschend.

Im *südlichen Teil* des Plangebietes gibt es eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Ansiedlungen. Hier sind zwei Handwerksbetriebe ansässig (Fliesenleger-sowie Dachdeckerbetrieb). Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig mit unterschiedlichen Dachformen.

In dem Gebäude Gröbziger Straße 63A befindet sich ein Hundesalon mit Verkauf von Tiernahrung. Dieses Grundstück ist als einziges im südlichen Bereich des Plangebietes nur teilweise bebaut und verfügt daher über eine Gartenfläche. Die Flächen werden über einen schmalen Weg erschlossen. Dem Dachdeckerbetrieb ist eine große Lagerfläche zugeordnet, die vollflächig versiegelt ist.

In den Randbereichen sind schmale Grünflächen vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gröbziger Straße sind straßenbegleitend viergeschossige Wohngebäude mit Satteldach vorhanden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Werk Bernburg der Pöttinger Deutschland GmbH an, das sich bis zum Rand der Innenstadt erstreckt.

2.3 Angrenzende Nutzungen

An den Geltungsbereich grenzen nachfolgende Nutzungen an:

Im Norden: das Betriebsgelände des Landmaschinenherstellers Pöttinger Deutschland GmbH,

im Süden: die Kleingartenanlage „Naturfreunde“,

im Osten: die Bahnanlagen der DB AG und

im Westen: Wohnsiedlungen.

Damit ist das Plangebiet Teil des kompakt bebauten Stadtgebietes von Bernburg (Saale).

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Gröbziger Straße ist eine öffentliche Straße.

2.5 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist eben. In Folge der Bebauung und Versiegelung liegt kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Angaben zum Baugrund liegen nicht vor.

2.6 Grundwasserverhältnisse

Zu den Grundwasserverhältnissen liegen momentan noch keine Informationen vor.

2.7 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits genutzte und bebaute Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“.

Die Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebietes werden schon seit langer Zeit durch verschiedene, in der Nachbarschaft vorhandene gewerbliche Nutzungen beeinflusst, die z. T. unmittelbar an schutzbedürftige Nutzungen angrenzen (Wohnen, Kleingärten).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallprognose erarbeitet [9]. Detaillierte Ausführungen hierzu werden unter Pkt. 6 der Begründung getroffen.

3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 1. Juli 2015 in Kraft und hat das

Landesplanungsgesetz aus dem Jahr 1998 ersetzt. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

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 wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

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).

Neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, denen mit der Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes entsprochen wird, enthält der LEP explizit Aussagen zum Einzelhandel.

Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß **Ziel 46** an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Begründung hierfür ist, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen gemäß **Ziel 47** der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Orts 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 (**Ziel 48**).

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es laut LEP, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten. 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 Einzelhandelsprojekts und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots 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 Orts zu prüfen.

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß **Ziel 51** auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse [7] wurde geprüft, ob die Planung im Einklang mit den Zielen der Landesplanung erfolgt. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47 und 48 des LEP. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Z 46 wird erfüllt, da die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum für die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet ist.

Z 47 wird ebenfalls eingehalten, da Verkaufsfläche und Warensortiment dem Verflechtungsbereich der Kommune entsprechen. Das Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Bernburg (Saale). Darüber hinaus liegen die Stadt Nienburg (Saale) und die Gemeinde Plötzkau ebenfalls im Einzugsgebiet. Etwa 84 % des Umsatzes werden aus dem Stadtgebiet generiert. Lediglich max. 5 % des Umsatzvolumens werden in Form von Streuumsätzen und 11 % aus Nienburg (Saale) und Plötzkau (Zone II des Einzugsgebiets) generiert.

An das Plangebiet grenzen westlich der Gröbziger Straße Wohnsiedlungen unmittelbar an. Somit ist die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters an einem städtebaulich integrierten Standort vorgesehen und Z 48 wird eingehalten.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr ist in seiner Landesplanerischen Stellungnahme zu dem Ergebnis gekommen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

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.

Auf die Inhalte dieses Regionalen Entwicklungsplanes wird an dieser Stelle nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind. Folgende relevante Ziele sind zu nennen:

Die Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß **Ziel 5.2** zu stärken.

Mittelzentren sind gemäß Ziel **5.2.2** als Standorte für gehobene Einrichtungen u. a. im wirtschaftlichen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Die Planung dient einer marktgerechten und zukunftsfähigen Nahversorgung in Bernburg und entspricht insoweit den regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele 5.2 und 5.2.2 sind erfüllt.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. 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 02. Juni 2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Er lag vom 11. Juli 2016 bis zum 11. Oktober 2016 öffentlich aus. Am 14. März 2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Somit bestehen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu beachten sind.

Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplanes übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt. Folgende Ziele des REP-E Magdeburg sind für die vorliegende Planung relevant:

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß **Ziel 13** vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Gemäß Begründung zu Ziel 13 sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion koordinierend gesteuert wird.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach **Ziel 37** in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums kann der Festlegungskarte 2.1.2 des REP-E Magdeburg entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg.

Innenstädte sind gemäß **Ziel 36** als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Planung wird ein innerstädtischer Bereich der Stadt Bernburg als Einzelhandelsstandort erhalten und entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass die am Standort vorgesehene Entwicklung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ hat.

Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Gemäß **Grundsatz 54** des REP-E sind vorzugsweise integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. Dem Grundsatz wird insoweit entsprochen, da am Standort bereits 2 Discounter etabliert sind und es sich um bereits versiegelte Flächen handelt. Dem wird mit der Neubebauung einer bereits versiegelten und bebauten Fläche Rechnung getragen.

In ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg festgestellt, dass die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wird, wenn dringende Gründe dies erfordern und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

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.

Im seit 6. September 2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) [2] ist der an der Gröbziger Straße befindliche westliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt und der östliche Teil als gewerbliche Baufläche.

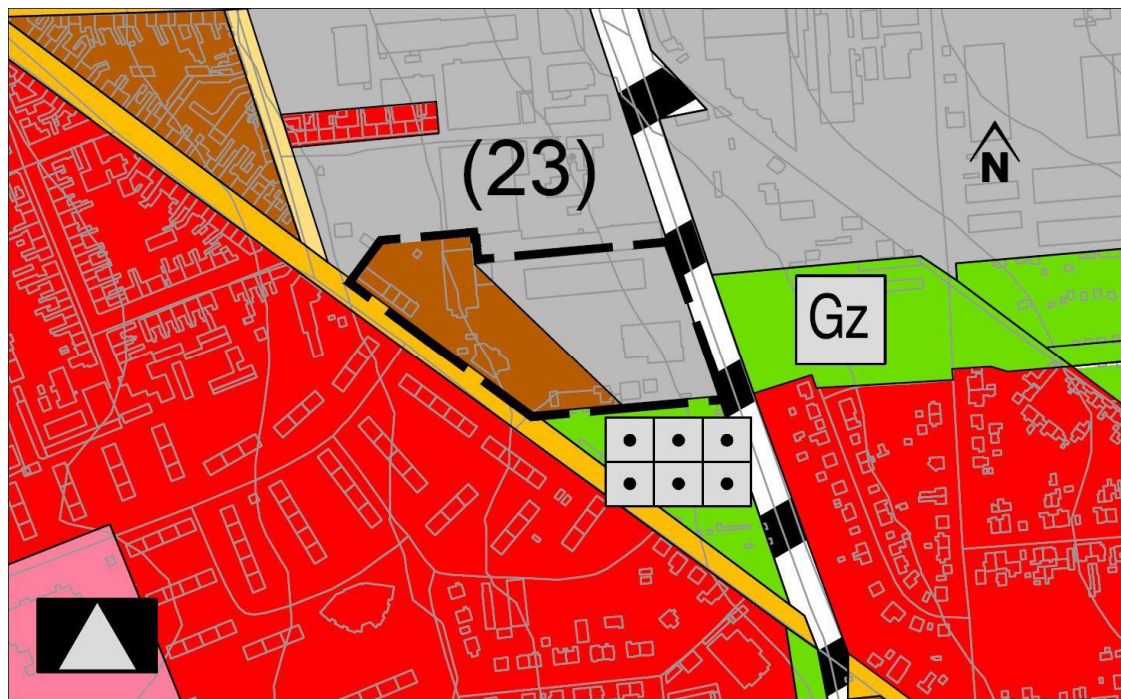


Abbildung 1: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VuKV Sachsen-Anhalt
Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom
06.03.2003 Erlaubnis-Nr.: LVermG/A/108/2003

Demzufolge kann der Bebauungsplan nicht aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans war die Änderung des Flächennutzungsplans Bernburg erforderlich. Das Verfahren zur 7. Änderung des FNP wurde am 7. Mai 2019 mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Die Planung wurde zur Genehmigung eingereicht. Die Darstellungen der 7. Änderung des FNP sind mit den Baugebietsfestsetzungen übereinstimmend.

3.2.2 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Bernburg (Saale) lässt seit 1990 ihre Einzelhandelsentwicklung gutachterlich begleiten und steuert diesbezügliche Vorhaben mit ihren städtebaulichen Möglichkeiten. Bereits 1991 wurde das erste Einzelhandelskonzept beschlossen, danach wiederholt 1995, 2001, 2006 und 2017 aktualisiert.

Im Rahmen des zuletzt durch das Büro „Junker + Kruse Stadtforschung Planung“ erarbeiteten Einzelhandelskonzeptes [6], das am 22. Juni 2017 durch den Stadtrat als Leitlinie der künftigen städtebaulichen Entwicklung beschlossen wurde, wurden Entwicklungschancen für den Einzelhandel eingeschätzt und Handlungsempfehlungen zu Verkaufsflächenpotentialen und deren Verteilung gegeben.

In dem vorangegangenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2006) war der Standort der Einzelhandelsagglomeration an der Gröbziger Straße als perspektivischer zentraler

Versorgungsbereich mit dem Entwicklungsziel der Sicherung und teilweise Umstrukturierung des vorhandenen Grundversorgungsangebotes aufgenommen.

Da es in den folgenden Jahren nicht gelang, dieses Ziel umzusetzen und nach aktueller Rechtsprechung der Bereich in der Einschätzung des neuerlichen Einzelhandelskonzeptes nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich definiert wurde, wird der Standort nunmehr als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft.

In den 90er Jahren bis zu der letzten Jahrtausendwende wurden in dem Bereich zwischen Parkstraße und Gröbziger Straße nach und nach drei Lebensmittel-Discounter errichtet; eine planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels erfolgte damals nicht rechtzeitig.

Seit 2006 bestand die Absicht, das dortige Überangebot an Lebensmitteldiscountern durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu qualifizieren, der entsprechende Verkaufsflächen substituieren sollte.

Im Zuge der damaligen Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2006 wurde der Standort untersucht und analysiert. In dem Konzept heißt es: *„Im Bereich der Gröbziger Straße/ Parkstraße im östlichen Teil der Bernburger Kernstadt sind derzeit drei Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander angesiedelt, die jedoch derzeit keinen zusammenhängenden Standortverbund zu einem städtebaulich-funktionalen Zentrum bilden ... Dennoch übernehmen die Betriebe in diesem relativ dicht besiedelten Bereich eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung. Derzeit ist jedoch das Angebotsspektrum aufgrund der gleichartigen Betriebstypenstruktur der vorhandenen Anbieter sowie dem weitgehenden Fehlen von kleinteiligen Ergänzungsangeboten deutlich eingeschränkt.“* (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 141f)

Weiter heißt es dort: *„Als Entwicklungsziel für diesen Standortbereich gilt sowohl die teilweise Sicherung als auch die teilweise Umstrukturierung des vorhandenen Grundversorgungsangebots. Der Schwerpunkt soll dabei klar auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der kurzfristigen Bedarfsstufe liegen.“*

Zu diesem Zweck ist mittel-/langfristig eine räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots zu einem zusammenhängenden funktionalen Standortbereich anzustreben, der als städtebaulich ablesbare Einheit die Anforderungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. Grundversorgungszentrums erfüllt. Dies kann sowohl durch kleinteilige Erweiterungen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der kurzfristigen Bedarfsstufe im räumlichen Kontext zu einem der bestehenden Anbieter geschehen, als auch durch die „Substitution“ bestehender Verkaufsflächen durch ein qualitativ tendenziell hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot, z.B. eines Super- oder Verbrauchermarktes. Aufgrund des gesamtstädtischen Ausstattungsgrades und den fehlenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe sowie der bestehenden quantitativen Angebotsausstattung in diesem Stadtbereich ist jedoch keine nennenswerte quantitative Erweiterung des Standorts zu empfehlen. Daher ist keine zusätzliche Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters anzustreben. Diese sollte nur im Zusammenhang mit Betriebsaufgaben oder -verlagerungen bestehender Anbieter erfolgen.“ (EZK, S.142)

Im Ergebnis der Standortanalyse wurde der gesamte Bereich zu einem räumlich nicht klar abgegrenzten Suchraum und nach weiteren städtebaulichen Überlegungen konkret abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich definiert.

In den vergangenen elf Jahren gab es andauernde Bestrebungen und Verhandlungen mit Eigentümern und Einzelhandelsbetreibern um eine Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes und Umstrukturierung zu einem tatsächlichen zentralen Versorgungsbereich. Gleichwohl waren diese nicht von Erfolg gekrönt.

Mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde der Standort erneut untersucht. In dem Einzelhandelskonzept heißt es: *„Die im Konzept aus dem Jahr 2006 abgegrenzten zentrale Versorgungsbereiche Talstadt und perspektivisches Grundversorgungszentrum Rabewerk können sowohl aufgrund des derzeitigen Einzelhandelsbesatzes, als auch aufgrund mangelnder Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Grundversorgungszentren sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesen Angebotsstandorten nicht erfüllt.“*

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzeptes den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diese Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.“ (Einzelhandelskonzept, S. 96f)

Das Einzelhandelskonzept stellt mit seiner im Juni 2017 erfolgten Beschlussfassung eine Leitlinie der künftigen städtebaulichen Entwicklung in Hinblick auf die planungsrechtliche Umsetzung in Bauleitplänen der Stadt Bernburg (Saale) dar.

Seit Ende des letzten Jahres gibt es erneut die Absicht seitens maßgeblicher Eigentümer, Vorhabenträgern und Einzelhandelsbetreiber zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, in mehreren Verhandlungen wurde diese glaubhaft und Erfolg versprechend dargelegt.

Allein aufgrund der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nicht (mehr) absehbaren Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort an der Gröbziger Straße wurde dieser nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Die in dem Einzelhandelskonzept 2017 verfolgten Zielstellungen entsprechen nach wie vor den Grundsätzen der seit 1990 betriebenen Einzelhandelssteuerung der Stadt Bernburg (Saale). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht weiterhin das Interesse, den Standort durch ein qualitativ tendenziell hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren.

Aus städtebaulichen Erwägungen ist die Gemeinde befugt, zentrale Versorgungsbereiche auch neu zu entwickeln. Mit der Entwicklung eines qualifizierten Lebensmittelangebotes an der Gröbziger Straße wäre der Standort im Zuge einer neuerlichen Überarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht neu zu bewerten und würde bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig als zentraler Versorgungsbereich einzustufen sein.

3.2.3 Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den Standort Gröbziger Straße

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der vorliegenden Planung wurden in einer Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse geprüft [7].

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse sind im August/September 2017 mehrere Begehungen des Standortes, der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Einzelhandelslagen erfolgt. Als weitere Datenbasis dienten Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), der IHK Handelsatlas Halle-Dessau, Angaben der Stadt Bernburg (Saale) und aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik sowie EHI Handelsdaten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stand noch nicht fest, ob sowohl der Norma Lebensmitteldiscounter als auch der Netto-Markt aufgegeben werden. Daher wurde mit zwei Szenarien gearbeitet. Szenario I geht davon aus, dass lediglich einer der beiden Lebensmitteldiscounter (Norma) vom Markt genommen wird. Szenario II geht davon aus, dass beide auf dem Areal vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Norma und Netto) nicht mehr weiter betrieben werden.

Die Auswirkungsanalyse gibt im Ergebnis folgende Empfehlungen:

Grundsätzlich wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort Gröbziger Straße befürwortet, da insbesondere in dem südöstlichen Stadtgebiet die starke Discounterlastigkeit zu Gunsten eines qualitativ hochwertigeren Vollsortimentsangebotes entwickelt werden könnte.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass Szenario II zu präferieren wäre.

In Szenario I wird der Abwägungsschwellenwert von 10 % gegenüber dem Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg erreicht und gegenüber dem Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße tangiert. Es wurde daher, sofern nicht beide Lebensmitteldiscounter aufgegeben werden, eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche empfohlen. Hierbei ist der Gutachter modellhaft davon ausgegangen, dass die Umsatzumverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg, Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße) nicht über 8 % liegen sollte. In Szenario I würde dies bedeuten, dass die Verkaufsfläche des Vollsortimenters von bisher geplanten ca. 2.700 m² auf etwa 2.200 m² zu reduzieren wäre. In Szenario II müsste dagegen keine Reduzierung erfolgen.

Ferner wird empfohlen, dass im Bebauungsplan Nonfood-Sortimente, abgesehen von Randsortimenten des Vollsortimenters mit einem Flächenanteil von max. 10 %, ausgeschlossen werden. Damit kann verhindert werden, dass bei einer späteren Nachnutzung ein Fachmarktzentrum, z. B. mit Schuhen, Textil- oder Sportsortimenten, die zu den attraktivitätsbestimmenden Sortimenten insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt gehören, angesiedelt werden könnte.

Als Fazit stellt der Gutachter fest, dass mit dem geplanten Vollsortimenter die bereits im Einzelhandelskonzept dargestellten Angebotsdefizite hinsichtlich eines qualifizierten, hochwertigen Lebensmittelangebotes geschlossen und zugleich auch positive Effekte auf die Zentralität der Stadt Bernburg (Saale) (Rückholeffekte) ausgelöst werden können. Festgestellt wird jedoch auch, dass ein Supermarkt (unabhängig von der Verkaufsflächengröße), nicht nur als reiner Nahversorger zu verstehen wäre, sondern eine gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsbedeutung entfalten wird.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH am 17.05.2019 eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren [12] als Ergänzung ihrer Auswirkungsanalyse erstellt, die zwei zeitgleich erarbeitete Planvorhaben zur Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte (Fachmarktzentrum an der Kalistraße und Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße) betrachtet. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass auch bei der kumulierten Betrachtung beider Vorhaben Umsatzumverteilungen von über 10 % nicht zu erwarten sind.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

3.3.1 Landschaftsprogramm/Landschaftsplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm [3]. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die Stadt Bernburg (Saale) (Gemarkung Bernburg) liegt ein Landschaftsplan vor [4].

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) enthält für das Plangebiet keine Darstellungen und konkrete Maßnahmenvorschläge. Seine Aussagen sind jedoch in die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht bzw. in das grünordnerische Konzept eingeflossen.

3.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Für die Planung liegt eine begleitende verkehrstechnische Untersuchung vor [8]. Gegenstand des Gutachtens ist zum einen die Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes; zum anderen sollte für die Anbindung des Marktes an die Gröbziger Straße die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt werden und ggf. Hinweise zur möglichen Knotenpunktgestaltung und zur Führung des Fuß- und Radverkehrs gegeben werden.

Für den Bebauungsplan sind folgende Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung von Bedeutung:

An der Einmündung aus dem Sondergebiet in die Gröbziger Straße sind weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) noch gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Linksabbiegestreifen oder Linksabbiegehilfen erforderlich. Für die Einmündung ergibt sich trotz der aufgrund der Datenlage vom Gutachter großzügig bemessenen Sicherheitsreserven vorfahrtsgeregelt eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit sind demzufolge nicht zu erwarten. Im Zuge der Gröbziger Straße sind auch zukünftig keine Linksabbiegestreifen erforderlich.

Eine unklare Vorfahrtssituation ist zwischen der Einmündung Tolstoiallee und der (nachrangigen) Grundstücksausfahrt NETTO vorhanden und führt mutmaßlich zu Konflikten. Vom Gutachter wurde deshalb vorgeschlagen, die Zu-/Ausfahrt gegenüber

der Tolstoiallee zu schließen oder zukünftig dort lediglich eine Zufahrt, aber keine Ausfahrt zuzulassen.

Der Vorhabenträger ist bemüht, das Grundstück NETTO in sein Vorhaben einzubeziehen, derzeit gibt es dazu Verhandlungen. Andernfalls würde die bestandsgeschützte Zufahrt zum NETTO weiter bestehen. Auffälligkeiten hinsichtlich des Unfallgeschehens sind nicht offensichtlich (kein Unfallschwerpunkt). Mit dem Vorhaben EDEKA ist keine Verschlechterung der Verkehrssituation verbunden; u. U. kann eine Verbesserung realisiert werden. Änderungen der Verkehrsanlagen sind somit nicht erforderlich.

3.3.3 Grundhafter Ausbau der Gröbziger Straße

Die Gröbziger Straße wurde im Bereich des Plangebietes durch die Landesstraßenbaubehörde grundhaft ausgebaut.

Hierbei wurden die derzeitigen Einmündungen der beiden Lebensmittelmärkte berücksichtigt. Diese sind im Wesentlichen unverändert erhalten geblieben. Zwischen diesen beiden Anbindungen ist ein Fußgängerüberweg mit Mitteltrennung (Querungshilfe) gebaut worden, da insbesondere aufgrund der Einzelhandelsnutzungen erhöhter Querungsbedarf besteht.

Die Bushaltestellen wurden beibehalten, jedoch in ihrer Lage geringfügig verschoben. Die Busse halten nach wie vor direkt am Fahrbahnrand.

Stadteinwärts wurde die Haltestelle südöstlich der Einmündung des NORMA-Marktes angeordnet und stadtauswärts direkt gegenüber dieser Anbindung. Dies verkompliziert die Verkehrssituation an der Einmündung des geplanten Lebensmittelmarktes. Vom Verkehrsgutachter wurde deshalb angeregt, die Haltestelle zwischen den Fußgängerüberweg und Einmündung des geplanten Lebensmittelmarktes nach Nordwesten zu verlegen. Dadurch würde die Haltestelle näher an den Fußgängerüberweg rücken, was dessen Akzeptanz erhöhen würde. In Anbetracht des geringen Busverkehrsaufkommens (wenige Fahrten pro Stunde) wird die Lage der Haltestellen jedoch als unkritisch angesehen. Eine Verlegung/Neuanlage einer barrierefreien Haltestelle mit Wetterschutzüberdachungen etc. wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden und an anderer Stelle (bspw. unmittelbar an der Querungshilfe für Fußgänger) ggf. konfliktreich.

Zur Führung des Radverkehrs sind Schutzstreifen angeordnet worden. Bei einer geplanten Fahrbahnbreite von 5,55 m plus beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 1,50 m ist dies sehr gut möglich. Die Fahrbahnbreite lässt den Begegnungsfall Pkw - Lkw zu. Erst wenn sich zwei Lkw begegnen, ist ein Ausweichen auf den Schutzstreifen notwendig. Radfahrer können somit die Gröbziger Straße sicher nutzen. Der Gutachter hat eingeschätzt, dass bei Verkehrsmengen von maximal 765 Kfz/h die Führung des Radverkehrs auf Schutzstreifen eine geeignete Lösung ist.

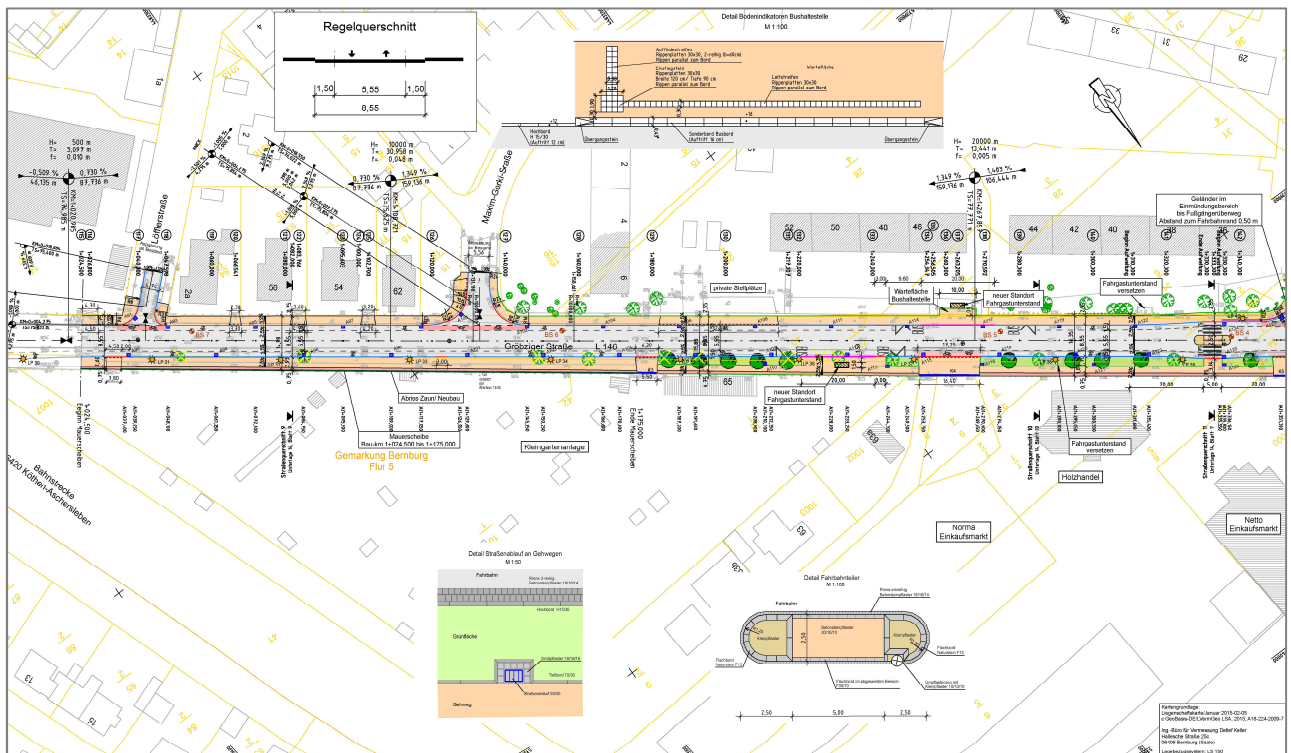


Abbildung 2: Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West, Lageplan zum grundhaften Ausbau der L 146 OD Bernburg Gröbzigter Straße/Thomas-Müntzer-Straße in Bernburg (Saale) – Ausführungsplanung, Planungsbüro: Baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtenden Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Gründe für Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind momentan nicht bekannt.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt Bernburg (Saale) verfolgt als Trägerin des Planverfahrens das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu stärken und zu entwickeln. Grundlage hierfür bildet das aktuelle vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept [6].

Darin ist der Standort als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft. Der Standort dient damit (auch) der fußläufigen Nahversorgung in integrierter Lage. Eine Sicherung des Nahversorgungsstandortes wurde grundsätzlich empfohlen.

Wie unter Pkt. 3.2.2 dargelegt, wurde das Plangebiet allein wegen der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nicht (mehr) absehbaren Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht weiterhin das Interesse, den Standort durch ein qualitativ hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren. Diese Chance besteht inzwischen, da seit Ende des Jahres 2017 die Absicht seitens maßgeblicher Eigentümer, Vorhabenträgern und Einzelhandelsbetreiber zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorliegt.

Die in dem Einzelhandelskonzept 2017 verfolgten Zielstellungen entsprechen nach wie vor den Grundsätzen der seit 1990 betriebenen Einzelhandelssteuerung der Stadt Bernburg (Saale).

Aus städtebaulichen Erwägungen ist beabsichtigt, einen zentralen Versorgungsbereich am Standort Gröbziger Straße neu zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln.

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Lebensmittelmarktes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden allgemein die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung,
- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- Steuerung der Größenordnungen und Sortimentierungen der Einzelhandelsbetriebe zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung,
- Einbindung in die angrenzenden städtischen Bebauungsstrukturen und
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt durch Bebauung bereits versiegelter innerstädtischer Flächen.

4.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Grünordnung/Landschaftsplanung folgende Planungsziele verfolgt:

- Entsiegelung von Bodenflächen mit dem Ziel der Einordnung von Grünflächen insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas
- Verbesserung des Ortsbildes durch Gliederung des Plangebietes mit Baumpflanzungen

4.3 Verkehrskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Verkehrserschließung folgende Planungsziele verfolgt:

- Gewährleistung einer leistungsfähigen und hinsichtlich der Verkehrsqualität guten Erschließung des Einzelhandelsstandortes für alle Verkehrsteilnehmer
- Beibehaltung der Erschließung des Standortes über die Gröbziger Straße
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs – einschließlich einer ausreichenden Anzahl von Fahrradstellplätzen – auf den eigenen Grundstücken

4.4 Planungsalternativen

Die Stadt Bernburg (Saale) verfolgt vor dem Hintergrund weiter rückläufiger Einwohnerzahlen das Ziel, die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes verstärkt auf innerstädtische Flächen zu konzentrieren.

Eine Entwicklung von neuen bisher unbebauten Flächen stellt keine Alternative dar, da das u. a. aus nachfolgenden Gründen nicht sinnvoll ist:

- im Rahmen einer Entwicklung von innerstädtischen Flächen können die vorhandenen Erschließungssysteme effektiver genutzt werden;
- aus energetischer Sicht und im Interesse des Klimaschutzes sind kompakte Strukturen günstiger.

Ohne die Qualifizierung des Bestandes würde mittelfristig weiterer Leerstand drohen, was zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Deshalb gibt es keine wirkliche Alternative zu der vorliegenden Planung.

5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die mit Ausnahme eines Friseursalons ausschließlich Wohnzwecken dienenden Reihenhäuser an der Gröbziger Straße werden dem aktuellen Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

TF 1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 BauNVO

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die lt. § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auf Grund der Lage und Größe der Fläche ausgeschlossen.

Damit soll die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert werden und den Eigentümern ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt werden.

Verwaltungsgebäude scheiden aufgrund des Flächenbedarfs und der erforderlichen Gebäudegröße aus. Anlagen für Verwaltungen sollten auch vorzugsweise im Stadtzentrum angesiedelt werden.

Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden infolge voraussichtlich die gesamte zur Verfügung stehende Fläche benötigen.

Das gilt analog auch für Tankstellen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass Tankstellen in Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, in Misch- und Gewerbegebieten dagegen generell.

Für die im Wohngebiet ausgeschlossenen Nutzungen stehen in Misch- bzw. Gewerbegebieten ausreichende und wesentlich geeignetere Flächen zur Verfügung.

5.1.2 Mischgebiet

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt, sind aber auch Sitz zweier Handwerksbetriebe (Fliesenleger- sowie Dachdeckerbetrieb). In dem der Gröbziger Straße nächstgelegenen Gebäude befindet sich ein Hundesalon mit Verkauf von Tiernahrung. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen wird im südlichen Plangebietsteil ein Mischgebiet festgesetzt.

Für das Mischgebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

TF 1.2.1 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO

- *Anlagen für Verwaltungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen und*
 - *Vergnügungsstätten*
- nicht zulässig.*

TF 1.2.2 In dem Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – nicht Bestandteil dieser Satzung.

Wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 formuliert, sollen aus § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO **nur** die Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergibt sich aus deren Flächenbedarf im Verhältnis zur Größe des Mischgebietes und der schon vorhandenen Bebauung. Auf die Ausführungen zur textlichen Festsetzung 1.1.1 wird ergänzend verwiesen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt vor allem aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans und westlich angrenzend vorhandenen Wohnnutzung. Er dient der Vermeidung von Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes, die einerseits von den Vergnügungsstätten selbst ausgehen und andererseits durch gebietsfremden Verkehr verursacht werden.

Bei den hier ausgeschlossenen, im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt es sich insbesondere um Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägige Nonstopkinos. Da die vg. Vergnügungsstätten oft mit erheblichen Lärmemissionen auch in den Nachtstunden verbunden sind, sollten sie nicht unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung neu eingeordnet werden.

Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung, die einen größeren Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen.

5.1.3 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Da beabsichtigt ist, innerhalb des Plangebietes eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 m² zuzulassen, war gemäß Einzelhandelskonzept gutachterlich zu prüfen, ob durch die geplante Ansiedlung schädliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere für die Bernburger Innenstadt zu befürchten sind.

In der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse [7] wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort Gröbziger Straße grundsätzlich befürwortet. Dafür sprechen folgende Aspekte:

- die starke Discounterlastigkeit, insbesondere in dem südöstlichen Stadtgebiet, kann zu Gunsten eines qualitativ hochwertigeren Vollsortimentsangebotes entwickelt werden und
- es werden positive Effekte auf die Zentralität der Stadt Bernburg (Saale) ausgelöst (Rückholeffekte).

Der Gutachter empfiehlt die Aufgabe beider Discounter zugunsten des geplanten Supermarktes, da bei Weiterbetrieb eines Discounters der Abwägungsschwellenwert für Umsatzumverteilungen von 10 % gegenüber dem Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg erreicht und gegenüber dem Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße tangiert wird.

Es wurde daher, sofern nicht beide Lebensmitteldiscounter aufgegeben werden, eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche auf maximal 2.200 m² empfohlen.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- TF 1.3.1** Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.
- TF 1.3.2** Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)“, wobei je m² Grundstücksfläche maximal 0,15 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen und der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.
- TF 1.3.3** Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale)

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Backwaren/Konditoreiwaren

Fleisch- und Metzgereiwaren

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

Drogeriewaren/Körperpflegeartikel

Freiverkäufliche Apothekenwaren
(pharmazeutische Artikel)

(Schnitt-)blumen

Zeitungen/Zeitschriften

Angler- und Jagdartikel, Waffen Bekleidung

Bild- und Tonträger

Bücher

Campingartikel

Computer und Zubehör

Elektrokleingeräte

Elektrogroßgeräte

Erotikartikel

Fahrräder und technisches Zubehör

Fotoartikel

Glaswaren/Porzellan/Keramik,
HaushaltswarenHandarbeitsartikel/Kurzwaren/Meter-
ware/Wolle

Hörgeräte

Kinderwagen

Künstlerartikel/Bastelzubehör

Lederwaren/Taschen/Koffer/

Regenschirme

Musikinstrumente und Zubehör

Optik/Augenoptik

Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Parfümerie- und Kosmetikartikel

Sammlerbriefmarken und -münzen

Sanitätsartikel/Orthopädiwaren

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel/Sportkleingeräte

Sportbekleidung

Sportschuhe

Telekommunikation und Zubehör

Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/Vasen
(Indoor)

Uhren / Schmuck

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Wohndekorationsartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Bauelemente, Baustoffe, Holz

Bettwaren/Matratten

Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)

Büromaschinen

Eisenwaren/Beschläge

Elektroinstallationsmaterial

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

Maschinen/Werkzeuge

Möbel

Pflanzen/Samen

Rollläden/Markisen

Farben/Lacke	Sanitärartikel
Fliesen	Sportgroßgeräte
Gartenartikel/-geräte	Tapeten
Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe/ Bettwäsche etc.)	Teppiche (Einzelware)
Kamine/Kachelöfen	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

Quelle: Einzelhandelskonzept [6]

Die in der Festsetzung verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem Begriff des **Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Soweit in der Festsetzung von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken, auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.) [10].

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes oder grenzt lediglich an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Analog gilt das für Pfandräume, da diese lediglich der Durchsetzung der Verpackungsverordnung dienen und somit von öffentlichem Interesse sind.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie dies bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich

ist. Wird die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [5].

Zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 bis 1.1.3 ist Folgendes auszuführen:

Die im Plangebiet bestehenden Discounter sind nahversorgungsrelevant für das südöstliche Stadtgebiet von Bernburg. Mit den o. g. Festsetzungen wird der Bau eines großen Supermarktes planungsrechtlich gesichert.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist im Einzelhandelskonzept eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden.

Der Einzelhandelsstandort dient der wohngebietsnahen Grundversorgung in diesem Teil der Stadt. Er ist im Einzelhandelskonzept als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft (vgl. hierzu Pkt. 3.2.2).

Mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen wird aktuellen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung getragen (siehe oben). Ursächlich für die erhöhten Flächenansprüche sind v. a.

- gestiegene Kundenansprüche an den Einkaufskomfort (breitere Gänge, niedrigere Regale) sowie
- die Ausdifferenzierung der Warengruppen und der Produktvielfalt, die einen Ausbau des Frischesortiments (Obst/Gemüse, Frischetheken), des Convenience-Angebots und die Integration von Bio-Sortimenten und Regionalprodukten beinhalten.

Nonfood-Sortimente werden entsprechend den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse nur als Randsortimente des Vollsortimenters mit einem Flächenanteil von max. 10 % zugelassen. Damit kann verhindert werden, dass bei einer späteren Nachnutzung ein Fachmarktzentrum, z. B. mit Schuhen, Textil- oder Sportsortimenten, die zu den attraktivitätsbestimmenden Sortimenten, insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt gehören, angesiedelt werden könnte.

Den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse zu den maximalen Verkaufsflächen ist die Stadt Bernburg mit der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl gefolgt (textliche Festsetzung 1.3.2), die beide mögliche Szenarien berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 3.2.3). Hierzu ist Folgendes zu erläutern:

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 entschieden [11], dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Das vorgenannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Stadt Bernburg (Saale) veranlasst, für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel eine Verkaufsflächenzahl festzusetzen. Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Baugrundstücks).

In die Berechnung ist die Konzessionärszone entsprechend GMA-Gutachten mit einer Fläche von 250 m² eingegangen. Da die Nutzungsstruktur noch nicht feststeht, wurde angenommen, dass davon 50% auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks entfallen. Diese getroffene Annahme liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen leiten sich wie folgt her:

Grundstücksfläche Sondergebiet	Einzelhandelsperspektiven lt. GMA-Gutachten	Fläche des Teilgebietes	max. Verkaufsfläche lt. GMA-Gutachten	Verkaufsflächen- zahl	max. Verkaufsfläche lt. Verkaufsflächenzahl
Grundstück Holzhof mit Norma (ohne Flurstück 1000)	Lebensmittelmarkt anstelle eines Discounters	15.453 m ²	2.200 m ² + 125 m ² für Konzessionäre = 2.325 m ²	0,15	2.193 m ² + max. 125 m ² für Konzessionäre = 2.318 m ²
Sondergebiet, insgesamt	Lebensmittelmarkt anstelle zweier Discounters	18.478 m ²	2.700 m ² + 125 m ² für Konzessionäre = 2.825 m ²	0,15	2.646 m ² + max. 125 m ² für Konzessionäre = 2.772 m ²

Mit der festgesetzten Verkaufsflächenzahl können die im GMA-Gutachten empfohlenen maximalen Verkaufsflächen nahezu ausgeschöpft werden.

Die in der textlichen Festsetzung 1.1.3 aufgeführten Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften runden das Angebot der Nahversorgung ab.

Die vorstehenden Festsetzungen stellen sicher, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandelskonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind. Es ist jedoch auch festzuhalten, dass das Ziel der Steuerung nicht darin besteht, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Bernburg insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen.

TF 1.3.4 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3.2 der Bestand und Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs mit bis zu 690 m² Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme (vgl. hierzu Pkt. 2) wurden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen erfasst und die für die Planung relevanten Nutzungen mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans verglichen.

Zunächst genießen die genehmigten Nutzungen im Plangebiet zumindest Bestandschutz. Darüber hinaus wären auch Nutzungsänderungen und Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Zu betrachten war in diesem Zusammenhang auch der Bestandsbetrieb (Netto), der durch die Festsetzung 1.3.2 hinsichtlich der Entwicklung am Standort eingeschränkt würde. Auf Grundlage dieser Festsetzung wäre nur noch eine Verkaufsfläche von maximal 454 m² zulässig (Grundstücksgröße: 3.025 m²*0,15 = 454 m²). Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers – insbesondere an einer uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung – sind in die Abwägung einbezogen und im Ergebnis auch mit den öffentlichen Interessen sachgerecht abgewogen worden.

Im Ergebnis wurde eine Festsetzung getroffen, die über den einfachen Bestandsschutz hinausgeht. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der bestehende Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 690 m² abweichend von der grundsätzlich festgesetzten Verkaufsflächenzahl zulässig bleibt. Zwar findet gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauNVO der § 1 Abs. 10 BauNVO, nach dem solche bestandsichernden Festsetzungen in den übrigen Baugebieten getroffen werden können, bei der Festsetzung von Sondergebieten keine Anwendung. Trotzdem ist es möglich, in Sondergebieten Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen. Die Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung ist § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die festgesetzte maximale Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 690 m² entspricht dem genehmigten Bestand und sichert dem ansässigen Unternehmen einen erweiterten Bestandsschutz. Nachteilige Auswirkungen auf umgebende schutzwürdige Belange sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um einen innerhalb des Stadtgebietes integrierten Standort.

Das vom Eigentümer vorgebrachte private Interesse an einer darüber hinausgehenden Erweiterung der Verkaufsfläche, musste in der Abwägung mit den öffentlichen Interessen jedoch zurückgestellt werden. Das Ziel, am Standort Gröbziger Straße ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln und damit die Qualität der Versorgung der Bevölkerung zu heben, ist dem Plangeber vorrangig und steht im Interesse einer insgesamt funktionsfähigen und ausgeglichenen Einzelhandelsstruktur in der Stadt übermäßigen Verkaufsflächenentwicklungen im Plangebiet entgegen.

Schließlich lässt der Plan dem Grundstückseigentümer neben der Einzelhandelsnutzung mit Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetrieben noch genügend weitere Nutzungsmöglichkeiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die zur Verfügung stehende Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des

Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Nicht zum Bauland zählen Grün- und Verkehrsflächen.

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl für die im Plangebiet vorgesehenen Baugebiete gemäß § 17 BauNVO ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Baugebiet	Grundflächenzahl
Allgemeines Wohngebiet	0,4
Mischgebiet	0,6
sonstiges Sondergebiet	0,8

Das heißt, bei einer festgesetzten GRZ beispielsweise von 0,8 dürfen 80 % des gesamten Grundstücks für bauliche Anlagen genutzt werden.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ jeweils an der zulässigen Obergrenze festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits wird aber die mögliche Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Damit bestünde grundsätzlich die Chance, einer stärkeren Durchgrünung und Strukturierung sowie einer geringeren Aufheizung der Flächen im Sommer.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat sich im Rahmen des Abwägungsprozesses mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut ist. Daher wurde die GRZ jeweils an der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Mit der zulässigen dichten Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einem hohen Versiegelungsgrad wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits aber auch die zu erwartende Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird per Planeinschrieb festgesetzt.

TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über der Fahrbahnoberkante der Gröbziger Straße in Höhe der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt.

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be-

und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der in der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Bebauung und berücksichtigt die Bedürfnisse potenzieller Ansiedler.

Berücksichtigt wurde dabei die im allgemeinen Wohngebiet TG 3 vorhandene Bebauung, die dreigeschossig ist und über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt (Berliner Dach) sowie die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Gröbziger Straße, die viergeschossig mit Satteldach sind.

Ausnahmsweise können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

Unter sonstige technische Anlagen sind Anlagen zu verstehen, deren Höhe sich nach technischen und technologischen Erfordernissen richtet. Das können z. B. Abluftreinigungs- oder Antennenanlagen, Tanks u. ä. sein. Da die notwendigen technologischen Abläufe nicht eingeschränkt werden sollen, wurden diese Anlagen von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird lediglich für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, die ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurde. Dementsprechend wird für das allgemeine Wohngebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Da die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung zum Teil Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweist (Pöttinger Deutschland GmbH, Wohnbebauung westlich der Gröbziger Straße), besteht aus städtebaulichen Gründen kein Anlass die Gebäudelängen zu begrenzen. Durch die Grundstücksgrößen ist sichergestellt, dass die Gebäudeabmessungen eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten.

Die Durchlüftung des Gebietes ist durch die umgebende Bebauung (überwiegend offene Zeilen, z. T. kleinteilige Bebauung, Kleingartenanlage) gewährleistet. Auch die Gröbziger Straße bzw. die Bahntrasse bilden Schneisen, die die Durchlüftung des Gebietes ermöglichen.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll eine flexible Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Für das Mischgebiet ist die Festsetzung einer Bauweise aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht erforderlich. Für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandschutz.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Ihr Verlauf orientiert sich für das Misch- und das Wohngebiet an der vorgefundenen Bestandssituation. Sie sind entsprechend vermaßt.

Die festgesetzte Baugrenze im Sondergebiet soll den künftigen Ansiedlungen ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten. Daher wird die Baugrenze mit dem nach Bauordnung erforderlichen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m festgesetzt. Zum öffentlichen Straßenraum der Gröbziger Straße könnte die Baugrenze auch mit einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Davon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der in dem Wohn- und dem geplanten Sondergebiet vorgefundenen Bestandssituation.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Dies betrifft neben Stellplätzen beispielsweise Einfriedungen oder auch Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser, die damit künftig auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden können. Die Notwendigkeit, allgemein zulässige Nebenanlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht.

5.4 Verkehrserschließung

5.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Bernburg (Saale) verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Westlich der Stadt verläuft die Autobahn BAB 14 und nördlich die dreispurige Bundesstraße 6n/185n (autobahnähnliche Straße).

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 146 (Gröbziger Straße) und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verbindung zur B6n (zukünftig BAB 36) wird über die Landesstraßen L 50 (Parkstraße, Annenstraße, Platz der Jugend) und L 65 (Altenburger Chaussee) hergestellt.

An der Gröbziger Straße sind beidseitig straßenbegleitend Gehwege vorhanden.

Die unklare Vorfahrtssituation zwischen Einmündung Tolstioallee und (nachrangiger) Grundstücksausfahrt NETTO führt mutmaßlich zu Konflikten. Der Vorhabenträger ist bemüht, das Grundstück NETTO in sein Vorhaben einzubeziehen, derzeit gibt es dazu Verhandlungen. Damit könnten die Vorschläge der verkehrstechnischen Untersuchung (Schließung der Zu-/Ausfahrt ggü. der Tolstioallee oder lediglich Zufahrt, keine Ausfahrt) realisiert werden. Andernfalls würde die bestandsgeschützte Zufahrt zum NETTO weiter bestehen. Auffälligkeiten hinsichtlich des Unfallgeschehens sind nicht offensichtlich.

(kein Unfallschwerpunkt). Mit dem Vorhaben EDEKA ist keine Verschlechterung der Verkehrssituation verbunden, u. U. kann eine Verbesserung realisiert werden. Änderungen der Verkehrsanlagen sind somit nicht erforderlich.

5.4.2 Innere Verkehrserschließung

Eine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Baugebiete ist im Interesse einer möglichst flexiblen Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche nicht beabsichtigt und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung auch nicht erforderlich.

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Regionalbuslinien 111, 118, 119 und 125 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die Haltestelle befindet sich in der Gröbziger Straße unmittelbar am Plangebiet. Es ist allerdings festzustellen, dass die Anzahl der täglichen Fahrten der einzelnen Linien relativ gering ist.

5.4.4 Ruhender Verkehr

Anlagen des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes abzudecken. Dazu sind die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen, die ausreichend bemessen sind. Parkplätze im Straßenraum stehen nicht zur Verfügung.

5.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bebaut und genutzt ist, ist davon auszugehen, dass die medientechnische Erschließung gesichert ist. Konkrete Angaben dazu liegen momentan noch nicht vor. Entsprechende Ergänzungen werden im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgenommen.

5.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gewährleistet. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt in Zuständigkeit des Wasserzweckverbandes (WZV) „Saale-Fuhne-Ziethe“.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist nach § 2 Abs. 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden auszugehen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von

300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen zur Gewährleistung des Grundschutzes müssen so angeordnet sein, dass sie für die Feuerwehr jederzeit ungehindert zugänglich sind.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 7 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich.

Im Pkt. 8 des o. g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder -brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 6 des o. g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 6 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Ebenso wird im Pkt. 6 festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und/ oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Zisternen und Löschteiche sind nach den geltenden Vorschriften auszuführen. Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

5.5.2 Schutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an das zentrale öffentliche Abwassernetz des WZV „Saale-Fuhne-Ziethe“ angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Regenwasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Bernburg (Saale).

Niederschlagswasser soll gemäß § 65 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Zur Beseitigung ist der Grundstückseigentümer gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Regenwassernetz vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen, ist das Niederschlagswasser voraussichtlich auch zukünftig zumindest teilweise abzuleiten ist.

5.5.3 Energieversorgung

Das Plangebiet wird derzeit bereits mit Elektroenergie versorgt. Es wird davon ausgegangen, dass die elektrotechnische Erschließung auch für die zukünftige Entwicklung gesichert ist.

5.5.4 Telekommunikation

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Gröbziger Straße) verlaufen Telekommunikationslinien, von denen aus das Plangebiet erschlossen ist.

6 Schallimmissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Dabei sind Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden.

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ mit dem zugehörigen Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ sowie der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch die vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Weiter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 u. a. auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, an dem ein Holzfachhandel und zwei Discounter ansässig sind (vgl. hierzu auch Teil 1, Pkt. 2.2). Es handelt sich somit um eine bereits bebaute und genutzte Fläche und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Das führt u. a. dazu, dass die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation durch das Vorhandensein verschiedener Geräuschquellen von z. B. Bahnstrecke, Einzelhandel, Gewerbe und andere Nutzungen gekennzeichnet ist.

Ein Vorhabenträger plant, anstelle der bisherigen Bebauung einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten. Der Holzfachhandel soll dafür an einen anderen Standort in Bernburg (Saale) verlagert werden.

Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten Berücksichtigung:

- Vollsortimenter: werktags 06:00 bis 22:00 Uhr; sonntags geschlossen
- Bäckerei zusätzlich: sonntags 07:00 bis 16:00 Uhr
- vorhandener Discountmarkt: 07:00 bis 20:00 Uhr

6.2 Schallimmissionsprognose

Aufgabenstellung

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose [9], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Die kritischen Beurteilungspegel sind vom Gutachter mit dem Programm Cadna A der Firma DataKustik GmbH ermittelt worden. Es berücksichtigt die einschlägigen Regelwerke. Die Ausbreitungsberechnungen sind nach der TA Lärm in Verbindung mit den Richtlinien DIN-ISO 9613-2 erfolgt. Unter Berücksichtigung der Pegelminderungen über den Abstand und durch Abschirmung sowie der Pegelzunahme durch Reflexionen wurden an den Immissionspunkten die Beurteilungspegel bestimmt. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung [9] zu entnehmen.

6.2.1 Gewerbelärm

Relevante Emissionsquellen

Folgende Annahmen zu relevanten Emissionsquellen wurden vom Gutachter in die schalltechnische Untersuchung eingestellt:

- Parkplatzverkehr

Geplanter Vollsortimenter

Der Parkplatz wird mit ca. 210 Stellplätzen (inkl. barrierefreien Stellplätzen) errichtet werden.

Während der Tageszeit, unterschieden nach werktags sowie sonn- und feiertags, wurden die Geräusche des Pkw-Verkehrs, insbesondere des Anfahr- und Parkverkehrs ermittelt. Für die Nachtzeit wurden aufgrund der Betriebszeiten des Marktes die Geräusche des Pkw-Kundenverkehrs jeweils eine Viertelstunde vor und nach Betriebsschluss berücksichtigt, wodurch sich die lauteste Nachstunde ergibt.

Vorhandener Discountmarkt

Der Lebensmittelmarkt ist mit ca. 690 m² Netto-Verkaufsfläche als Discountmarkt einzuordnen.

Vorhandener Dachdeckerbetrieb

Für den Dachdeckerbetrieb wurden auf dem Firmengelände die morgendliche An- und die abendliche Abfahrt der Mitarbeiter berücksichtigt. Im Rahmen der Prognose wurde dabei von jeweils 10 Fahrzeugen in beide Richtungen im Zeitraum zwischen 6:00 bis 18:00 Uhr ausgegangen.

- Lieferverkehr und Ladetätigkeiten

Geplanter Vollsortimenter

Die Warenanlieferungen erfolgen im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr mit bis zu 20 Lkw. Für die Schallprognose wurden jeweils am Tag 10 Sattelzüge und

10 Lkw angesetzt. Die Laderampe ist an der Ostseite des Marktes geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Parkplatzzufahrt und den Parkplatz entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Für die Bäckerei ist werktags eine Anlieferung mit einem Lieferwagen im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie sonntags zwischen 7:00 Uhr und 16:00 Uhr vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über den Parkplatz und den Haupteingang.

Zusätzlich sind die Geräusche durch das Ausfahren und Einstellen der Einkaufswagen zu berücksichtigen. Es ist beabsichtigt, die Einstellboxen der Einkaufswagen für den Markt jeweils westlich und südlich des Gebäudes in der Parkplatzanlage anzuordnen.

Vorhandener Discountmarkt

Die Waren werden im Tagzeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr mit einem Sattelzug pro Tag angeliefert. Die Belieferung erfolgt an der nördlichen Giebelseite des Marktes. Die Zufahrt erfolgt über die Parkplatzzufahrt und den Parkplatz entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Vorhandener Dachdeckerbetrieb

Für den Dachdeckerbetrieb wurden auf dem Firmengelände eine Lkw-Anlieferung von Material und das Entladen der Ladung sowie vier Lieferfahrzeuge (Lkw, Kleintransporter/Kombi o. ä.) des Dachdeckerbetriebs im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 18:00 Uhr angesetzt.

Der Gutachter hat jedoch festgestellt, dass die Geräuscentwicklung insbesondere des Zu- und Abfahrverkehrs ggf. unterschiedlich sein kann, bedingt durch wechselnden Bedarf, Anforderung und Situation.

- Anlagen zur Raumluftechnik und Kälteerzeugung

Für diese Geräuschquellen ist von einem Betrieb auch innerhalb der Nachtzeit auszugehen.

Im Gutachten wurde den Berechnungen Standardtechniklösungen für vergleichbare Einzelhandelsprojekte zugrunde gelegt.

Der Gutachter hat festgestellt, dass insgesamt davon auszugehen ist, dass an den Geräten jedes Marktes ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von <75 dB(A) den Immissionsschutz auch zur Nachtzeit sicherstellt. Derartige Anforderungen entsprechen dem Stand der Technik.

Sollte der Betrieb lauterer Aggregate durch einen Wechsel der vorgesehenen Technik in Betracht gezogen werden, so kann durch eine Teileinhausung der Immissionsschutz ebenfalls sichergestellt werden.

Immissionsorte

Betrachtet wurden die folgenden repräsentativen Immissionsorte (IO) mit den jeweiligen Orientierungswerten/Immissionsrichtwerten (IRW).

Tab. 1 Immissionsorte

Immissionsort	Nutzung	Orientierungswert nach DIN 18005 [dB(A)]		Immissionsrichtwert nach TA Lärm [dB(A)]	
		tags	nachts ¹⁾	tags	nachts
IO 1, Gröbziger Straße 59, rückseitig, dem Parkplatz zugewandt	WA	55	40/45	55	40
IO 2, Gröbziger Straße 59 straßenseitig	WA	55	40/45	55	40
IO 3, Gröbziger Straße 36, straßenseitig	WA	55	40/45	55	40
IO 4, Gröbziger Straße 44, straßenseitig	WA	55	40/45	55	40
IO 5, Gröbziger Straße 46, straßenseitig	WA	55	40/45	55	40
IO 6, Gröbziger Straße 63a, Westseite	MI	60	45/50	60	45
IO 7, Gröbziger Straße 63a, Nordseite	MI	60	45/50	60	45
IO 8, Gröbziger Straße 63, Erdgeschoss	MI	60	45/50	60	45
IO 9, Gröbziger Straße 63, OG, Wohnungsfenster, zurückgesetzt	MI	60	45/50	60	45
IO 10, B-Plan Nr. 55, Grundstücksgrenze Nord, Discountmarkt	GE	65	50/55	65	50
IO 11, B-Plan Nr. 55, Grundstücksgrenze Nord, Vollsortimentmarkt	GE	65	50/55	65	50
IO 12, B-Plan Nr. 55, Kleine Mauerstraße	WA	55	40/45	55	40
IO 13, Prießnitzstraße	WA	55	40/45	55	40

1) Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Nachtwert ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

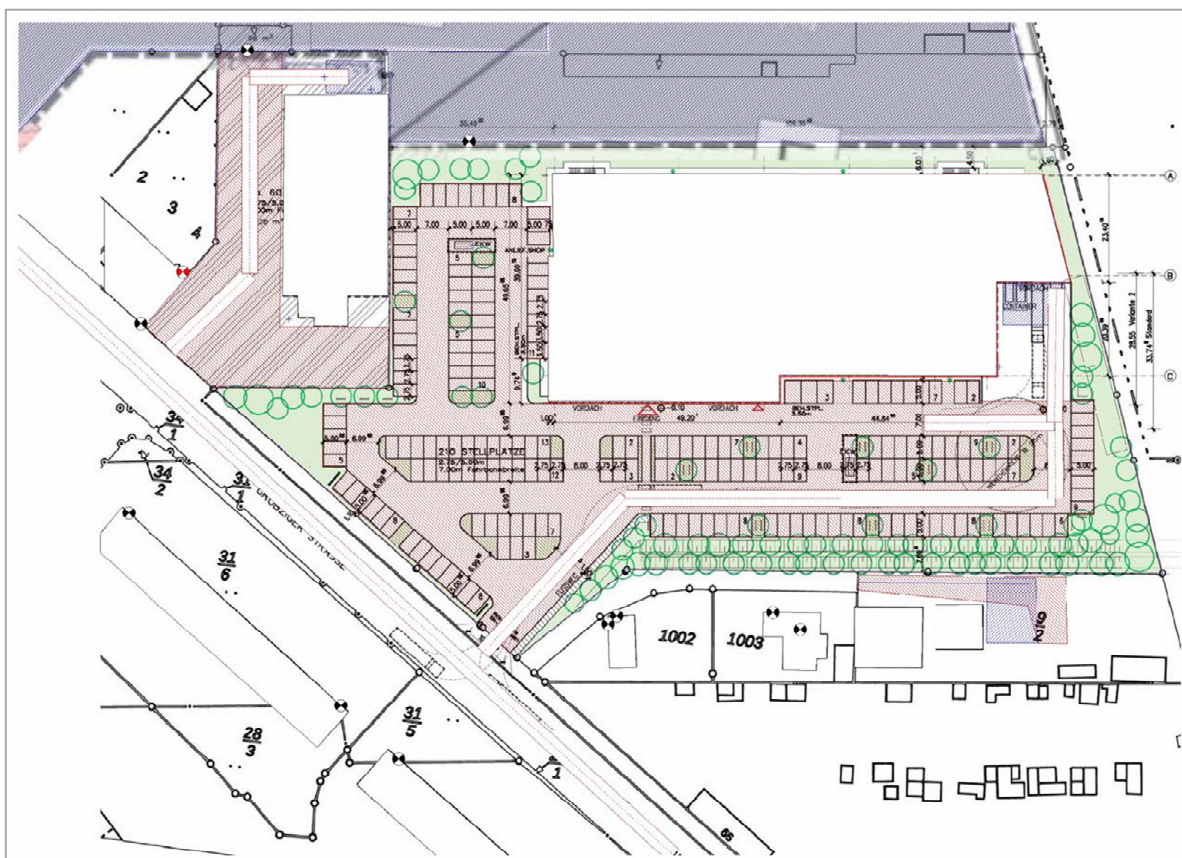


Abbildung 3: Lage der Immissionsorte (Quelle: Schallprognose)

Nach TA-Lärm 2.4 ist die **Vorbelastung** die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die Technische Anleitung (TA-Lärm) gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.

Außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ sind Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm durch bereits bestehende Anlagen, die in den Geltungsbereich der vorgenannten Verwaltungsvorschrift fallen, zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der durch diese Anlagen verursachten Immissionsanteile hat der Gutachter auf pauschale Emissionsansätze bzw. auf Angaben des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 55 zurückgegriffen. Diese Vorbelastungen wurden bei der Ermittlung der Immissionen berücksichtigt.

Nördlich des hier zu betrachtenden Plangebietes befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“, dessen 1. Änderung im Gutachten des ALB Akustiklabors Berlin schalltechnisch betrachtet wurde. Dabei werden Empfehlungen für die schalltechnischen Vorgaben dieses Bebauungsplans durch Festsetzung von Geräuschkontingenten und Zusatzkontingenten gemacht.

Die Auswirkungen dieser Geräuschkontingentierung wurden als Vorbelastung an den Immissionspunkten berücksichtigt.

Östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Entsprechend den Erläuterungen zur Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplan des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz wurden für diese Fläche die

immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Gewerbegebieten mit tags 62,5 dB(A)/m² und nachts 47,5 dB(A)/m² angesetzt.

Grundsätzlich sind nach der TA Lärm auch Einzelereignisse zu beurteilen. In Mischgebieten bzw. in allgemeinen Wohngebieten dürfen einzelne **kurzzeitige Schallereignisse** den Tagesrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Somit war der Nachweis zu führen, dass die Maximalpegel tags 90 dB(A) und nachts 65 dB(A) nicht überschreiten.

Die lautesten Einzelereignisse ergeben sich zum einen bei der Anlieferungszone für Rangiergeräusche (Betriebsbremse) und zum anderen auf dem Parkplatz für das Heck- und Kofferraumklappenschließen.

Für den Einsatz der Betriebsbremse gibt der technische Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten als Einzelereignis ein L_{WA} von 108 dB (in 7,5 m Entfernung) an; für das Heck- und Kofferraumklappenschließen gibt die Parkplatzlärmstudie einen mittleren Maximalpegel von 74 dB an.

Für den Einsatz der Betriebsbremse ist der IO 8, Gröbziger Straße 63, mit einem Abstand von ca. 65 m der nächstgelegene Immissionspunkt, an dem sich ein Spitzenpegel von 89,2 dB ergibt. Damit wird der Spitzenschallpegel von tags 90 dB(A) eingehalten.

Für das Heck- und Kofferraumklappenschließen ist der IO 1, Gröbziger Straße 59, Rückseite, mit einem Abstand von ca. 3 m zum nächstgelegenen Stellplatz der relevante Immissionspunkt, an dem sich ein Spitzenpegel von 64,5 dB ergibt.

Für den geplanten Markt ist ebenfalls der IO 8, Gröbziger Straße 63, mit einem Abstand von ca. 15 m zum nächstgelegenen Einstellplatz der relevante Immissionspunkt, an dem sich ein Spitzenpegel von 50,5 dB ergibt.

Damit wird der Spitzenschallpegel von tags 90 dB(A) für den geplanten Vollsortimentsmarkt, jedoch nicht für den bestehenden Discountmarkt, eingehalten.

Für den Nachtzeitraum sind aufgrund des Dauerbetriebs der technischen Anlagen keine Spitzenpegel zu erwarten.

6.2.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt westlich an die L 146 (Gröbziger Straße) und östlich an die Bahntrasse zwischen Köthen und Aschersleben.

Straßenverkehr

Die Ausgangsgröße für die Berechnungen bilden die Verkehrsbelegungen auf der Gröbziger Straße. Die Straßenverkehrsdaten ergeben sich, entsprechend der Verkehrstechnischen Untersuchung [8] aus

- einer Zählung der Straßenbauverwaltung im Mai 2014 mit einer höchsten Belastung an einem Freitag mit rund 7.000 Kfz/24 h und einem Schwerverkehrsanteil von 7,8 %. Die Fahrtrichtungen waren annähernd ausgeglichen und

- einer allgemeinen Straßenverkehrszählung von 2015 mit einem DTV-Wert¹ von 6.318 Kfz und einem Schwerverkehrsanteil von 6,0 % an der Zählstelle 4617 (Standort: Thomas-Müntzer-Straße zwischen Schachtstraße und Feldweg) auf der L 146. Hierbei handelt es sich um einen Jahresmittelwert. Der Werktagswert (DTVw) lag mit 7.150 Kfz/24 h deutlich höher.

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung ist der Gutachter in Höhe des Plangebietes von einer Querschnittsbelegung von etwa 7.000 Kfz/24 h ausgegangen. Für die schalltechnische Betrachtung bildete diese Verkehrsstärke die Grundlage für die Ermittlung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke entsprechend der RLS 90, (Tabelle 3 für Landesstraßen) tags und nachts.

Die Gröbziger Straße als Stichstraße vor den Gebäuden mit den Hausnummern 63, 63a und 63b dient nur der Erschließung der angeschlossenen Gebäude und ist mit dem damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommen nicht zu berücksichtigen.

Schienenverkehr

Für den Schienenverkehr wurden Angaben der Deutschen Bahn wie folgt zugrunde gelegt:

- Güterzüge: tags 6 / nachts 2, mit einer Lok, bis zu 37 Güterwagen und einer Länge von ca. 710 m,
- Personenzüge, tags 24 / nachts 3, mit einem Triebzug einer Länge von ca. 69 m, Personenzüge, tags 2 / nachts 0, mit einem Triebzug einer Länge von ca. 104 m,

6.2.3 Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm sowie der Verkehrslärm wurden ermittelt und nach DIN 18005, Teil 1 und TA Lärm sowie der Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt.

Für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt wurden im Schallgutachten die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Immissionspegel an den maßgeblichen Immissionsorten prognostiziert. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass an den betrachteten Immissionsorten die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überwiegend eingehalten werden. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Innerhalb des Planungsbereichs wird am IO1 Gröbziger Straße 59 (rückseitig), werktags im Tagzeitraum der Orientierungswert um 3 dB durch **Gewerbelärm** überschritten. Die Grenzwerte für Mischgebiete oder die Obergrenze der zumutbaren Immissionsbelastung in einer bestehenden Gemengelage nach TA-Lärm werden nicht erreicht.

Dies resultiert überwiegend aus der Bestandssituation des Discountmarktes und der Lage zur Straße und wird durch die geplante Maßnahme (Errichtung des Vollsortimentmarktes) nur geringfügig verändert. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend zu einem um eine bestehende Nachbarschaftssituation handelt und

¹ durchschnittlicher täglicher Verkehr

andererseits eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel, in diesem Bereich eine weniger schutzbedürftige Nutzung zu etablieren, weder beabsichtigt noch durchsetzbar ist.

Die zu erwartenden Immissionspegel des **Verkehrslärms** unterschreiten die zulässigen Werte allgemeine Wohngebiete in der Tagzeit mit max. 59 dB für allgemeine Wohngebiete und max. 64 dB für Mischgebiete sowie in der Nachtzeit mit max. 49 dB für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete mit max. 54 dB.

Allein der Wert am IO2 auf der Straßenseite des Gebäudes an der Gröbziger Straße 59, welcher unmittelbar an der Gröbziger Straße, nahe der Kreuzung Tolstoidallee, liegt, überschreitet die Werte am Tag um 7,9 dB(A) um sowie in der Nacht um 7,7 dB(A).

Mit dem Bebauungsplan wird weder der Neubau von öffentlichen Straßen noch eine wesentliche Änderung bestehender Straßen vorgesehen. Daher lassen sich Ansprüche auf Lärmschutz im Sinne der 16. BImSchV nicht ableiten.

Die Auslösewerte für den Lärmschutz an bestehenden Bundesfernstraßen für Lärmschutzsanierungen, deren Werte mit 67 dB tags und 57 dB nachts festgesetzt sind, werden jedoch noch unterschritten.

Der Gutachter empfiehlt Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm festzusetzen. Deshalb wurde im Ergebnis des Schallgutachtens die textliche Festsetzung Nr. 5.1 in den Bebauungsplan aufgenommen, die bauliche Maßnahmen nach DIN 4109-1: 2016 beinhaltet, die in dem Bereich des Bebauungsplans neu errichtet (bzw. wesentlich geändert) werden sollen, in dem die schalltechnischen Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Passiver Schallschutz an Gebäuden wird nach der DIN 4109 auf der Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ dimensioniert. Für den Tagzeitraum wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07 durch eine Addition von 3 dB zum Beurteilungspegel ermittelt. Für den Nachtzeitraum wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07 durch einen Zuschlag von 10 dB zum Schutz des Nachtschlafes und eine Addition von 3 dB zum Beurteilungspegel ermittelt. Bei einer Differenz der Beurteilungspegel zwischen dem Tag- und Nachtzeitraum von weniger als 10 dB wird nach DIN 4109-2: 2016-07 der Nachtzeitraum für die Festlegung des maßgeblichen Außenlärmpegels verwendet.

In der vorliegenden Situation sind die maßgeblichen Außenlärmpegel im Nachtzeitraum höher als im Tagzeitraum. Für die Ausführung der Außenbauteile müssen nach DIN 4109-2: 2016-07 die Angaben des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Nachtzeitraum verwendet werden.

Folgende Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden für die betroffenen Bereiche festgesetzt.

TF 5.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz vor Verkehrs- bzw. Gewerbelärm bei der Neuerrichtung und Umnutzung/Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016

vorzusehen. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

<i>Lage</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]</i>	<i>Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils</i> <i>$R'_{w,res}$ [dB]</i>	
		<i>Aufenthalts- und Wohnräume</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>Gröbziger Str. 53-59 straßenseitig (Südwest)</i>	<i>69,7</i>	<i>39,7</i>	<i>34,7</i>
<i>Gröbziger Str. 53-59 rückseitig (Nord-Ost)</i>	<i>61,0</i>	<i>31,0</i>	<i>31,0</i>

Der Korrekturfaktor K_{AL} nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Reduzierung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

Für die Einhaltung der vom Gutachter ermittelten Immissionswerte ist es erforderlich, dass

- die Öffnungszeiten des Vollsortimentmarktes auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt werden,
- sich die Sonntagsöffnungszeiten des Bäckereibetriebs auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 16.00 Uhr beschränken,
- an der südlichen Grundstücksgrenze im Grünstreifen entlang der Stichstraße der Gröbziger Straße ein Erdwall mit 2,0 m Höhe, an der Zufahrt zum Parkplatz mit 1,50 m Höhe oder alternativ einer Schallschutzwand bzw. eine andere gleichwertige Maßnahme mit einer Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB(A) anzuordnen ist,
- der Parkplatzverkehr auf den Parkplätzen des vorhandenen Discountmarktes und des geplanten Vollsortimentmarktes außerhalb der Betriebszeiten organisatorisch, ggf. durch Schrankenanlagen, unterbunden wird,
- die Außeneinheiten der Kälteanlagen in ihrem Emissionsverhalten auf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) begrenzt werden, da sie auch zur Nachtzeit betrieben werden.

Eine Lkw-Anlieferung im Nachtzeitraum ist für den geplanten Vollsortimentmarkt möglich.

Im Ergebnis des Gutachtens wird folgende Festsetzung zum aktiven Schallimmissionsschutz getroffen:

TF 5.2 Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs ist über die Länge der Flurstücke 7/3 und 8/1 ein geschlossener, 2 m hoher Lärmschutzwall, über die Länge des Flurstücks 9/4 ein geschlossener 1,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Alternativ ist die Errichtung einer Schallschutzwand oder eine andere gleichwertige Maßnahme mit einer Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB (A) möglich.

Relevante Auswirkungen der zu erwartenden *Mehrverkehre* auf die Geräuschsituation *auf öffentlichen Straßen* sind unter Berücksichtigung der Verkehrsbelegung auf der Gröbziger Straße (Landesstraße L 146) und des auf dem Grundstück bisher vorhandenen Discountmarkts nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass gegen die geplante Bebauung des Geländes an der Gröbziger Straße mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt und einem vorgelagerten Parkplatz mit ca. 210 Stellplätzen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Ergebnis der Umweltprüfung, die hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine im Bestand sehr hohe Versiegelung aufzeigte, wird die nachfolgende Verminderungsmaßnahme festgesetzt.

TF 3.1 Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Minderungsmaßnahme, die der Vermeidung von großflächigen Versiegelungen der Stellplätze dient. Das im Bereich der genannten Stellplätze anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich auf dem Parkplatz versickern. Es wird somit wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Fahrgasse und Zufahrten zur Parkfläche bleiben von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

Die folgenden Festsetzungen dienen einerseits dem Ausgleich und andererseits der Durchgrünung des Plangebietes vor dem Hintergrund des Klimaschutzes bzw. zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

TF 4.1 Begrünung von Stellplätzen

Auf Parkflächen ist ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Verringerung von durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessenen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

TF 4.2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

Diese Festsetzung dient dem Ersatz von baubedingt notwendigen Baumfällungen im Bereich des Sondergebietes. Andererseits soll damit auch eine Entsiegelung und Strukturierung des Gebietes erfolgen. Die festgesetzte Anzahl versteht sich als Mindestmenge. Sie kann bei der Ermittlung der Fläche außerhalb der GRZ herangezogen werden und ist daher angemessen.

8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen und sonstige Hinweise

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet ist entsprechend den Eintragungen in der Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) des Salzlandkreises eine kampfmittelgefährdete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen.

Da trotz der vorhandenen Bebauung mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, müssen künftige Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) weitergeleitet werden.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war auch zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplans Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Diese Prüfung ist auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung erfolgt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen sehr intensiven Nutzung ist ein Potenzial nur für Brutvögel abzuleiten. Geeignete Brut- und Fortpflanzungsstätten für Vögel können sowohl in den Bäumen als auch am Gebäude angenommen werden.

Für andere Arten oder Artengruppen weist das Plangebiet keine Lebensraumeignung auf. Da der Prüfung keine Erfassungen zugrunde liegen, der Standort auch nur suboptimal ausgestattet ist, werden bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sein.

Belange des Artenschutzes

1. *Baumfällungen sind nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 BNatSchG), d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.*

Ist die Einhaltung dieser Frist nicht möglich, sind Gehölzentnahmen erst nach Kontrolle auf einen Besatz der Bäume und Sträucher durch einen Fachgutachter und einem Negativnachweis zulässig. Sollte eine Brut nachgewiesen werden, so ist die Fällung dieses Baumes bis zum Brutende auszusetzen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben

2. *Vor Beginn von Abrissarbeiten oder Arbeiten an der Fassade der Gebäude sind durch einen Fachgutachter Kontrollen auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen. Die Kontrollen sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Ein Abriss der Gebäude oder Fassadenarbeiten sind erst nach Freigabe durch den Gutachter bzw. der Naturschutzbehörde möglich.*

Die vg. Vermeidungsmaßnahmen für den besonderen Artenschutz werden als Hinweise auf der Planzeichnung aufgebracht.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,65 ha.

Baugebiet	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.090 m ²
Mischgebiet (MI)	3.240 m ²
Sondergebiet (SO)	18.520 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.640 m ²
Gesamtfläche	26.490 m²

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist zunächst festzustellen, dass das geplante Sondergebiet, in dem der neue Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, bereits in hohem Maße bebaut bzw. versiegelt ist. Nur in den Randbereichen sind überwiegend schmale Gehölzstreifen vorhanden. Größere zusammenhängende Grünflächen gibt es nicht.

Das Mischgebiet ist ebenfalls überwiegend bereits großflächig versiegelt. Lediglich das Grundstück 63A weist einen relativ hohen Anteil unversiegelter Flächen auf.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Vorgärten und rückwärtig Hausgärten vorhanden.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen, die eine unterschiedlich dichte Bebauung ermöglichen, werden mit der Umsetzung der Planung, insbesondere aufgrund der vorhandenen Überprägung von Natur und Landschaft keine negativen Auswirkungen verbunden sein.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf den folgenden Umweltbericht als Teil II der Begründung verwiesen.

Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept [6] als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft ist. Mit der Planung wird dem Einzelhandelskonzept entsprochen, das eine Erweiterung oder Umstrukturierung der Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – befürwortet, sofern das Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Dies gewährleisten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Auch hat der Gutachter in der Wirkungsanalyse [7] festgestellt, dass der geplante Lebensmittelmarkt eine hohe Bedeutung als qualifizierter Nahversorger für das gesamte südöstliche Stadtgebiet hat, da momentan Discounter strukturbestimmend sind.

Der Gutachter hat empfohlen, beide Discounter zugunsten des geplanten Supermarktes aufzugeben, da bei Weiterbetrieb eines Discounters der Abwägungsschwellenwert für Umsatzumverteilungen von 10 % gegenüber dem Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg erreicht und gegenüber dem Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße tangiert wird.

Der auf dem Flurstück 1000 (Gemarkung Bernburg, Flur 5) vorhandene Discounter (Netto) verfügt jedoch noch über einen Nutzungsvertrag über 2½ Jahre mit Option auf Verlängerung. Deshalb wurde, entsprechend den Empfehlungen des Gutachters für das Szenario I, die zulässige Verkaufsfläche über die textliche Festsetzung Nr. 1.3.2 vorerst auf 2.200 m² begrenzt, um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten (vgl. hierzu Pkt. 3.2.3) und somit die wohnungsnahe (und auch fußläufige) sowie möglichst flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten.

Somit sind mit der Planung positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Kommune zu erwarten.

Ortsbild

Es ist zu erwarten, dass die Neubebauung des geplanten Sondergebietes zu einer Aufwertung des Ortsbildes führt, da eine Strukturierung durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze vorgesehen ist.

Verkehr

Da das Plangebiet bereits jetzt bebaut und intensiv genutzt ist, sind die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen zu vernachlässigen.

Belange der Bevölkerung

Für die Bevölkerung wird sich die Qualität der Nahversorgung mit der Errichtung eines Vollsortimenters verbessern.

Darüber hinaus werden im Plangebiet Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden, die für die Einwohner Bernburgs eine Chance auf Beschäftigung darstellen.

11 Finanzierung und Durchführung

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Für die Gemeinde entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten, da diese vom potenziellen Investor getragen werden.

TEIL II Umweltbericht

12 Einleitung

12.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, an dem ein Holzfachhandel und zwei Discounter ansässig sind. Es ist beabsichtigt, anstelle dieser Bebauung einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten. In den Geltungsbereich ist im Westen Wohnbebauung an der Gröbziger Straße und im Süden ein Mischgebiet einbezogen.

Aus dem Planungsziel abgeleitet, wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Hinsichtlich des Planungszweckes wird auf Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Für das WA- und das MI- Teilgebiet wird mit den Festsetzungen der Bestand gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden für die Teilgebiete die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Verkehrsflächen:* Es wird der Abschnitt der Gröbziger Straße als Verkehrsfläche festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen.

Das Plangebiet ist über die Gröbziger Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 5 der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden:

	GRZ	Fläche
Sondergebiet Einzelhandel	0,8	18.520 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0,4	2.090 m ²
Mischgebiet	0,6	3.240 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich		2.640 m ²
Summe		26.490 m²

12.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sowohl im *Landesentwicklungsplan* als auch im *Regionalen Entwicklungsplan* für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg werden Ziele des Umweltschutzes formuliert, die auch bei der vorliegenden Planaufstellung zu beachten sind. Demnach ist Bernburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Weiterhin wird festgelegt, dass großflächiger Einzelhandel nur an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Dieser Funktionszuweisung ordnet sich der Bebauungsplan unter.

Als allgemeiner Grundsatz für die regionale Entwicklung der Siedlungsstruktur wird in beiden Plänen die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, die Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten sowie die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen. Dem wird mit der Neubebauung einer bereits versiegelten und bebauten Fläche Rechnung getragen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete, räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

13 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung ggf. vorliegender Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

13.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

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. Angrenzend an den Geltungsbereich sind im Norden ein Landmaschinenhersteller, im Osten Bahnanlagen, im Süden eine Kleingartenanlage und im Westen eine Wohnsiedlung vorhanden. Damit ist das Plangebiet Teil des kompakt bebauten Stadtgebietes von Bernburg (Saale).

Das Plangebiet wird bereits seit vielen Jahren als Einzelhandelsstandort genutzt. Zum einen sind zwei Lebensmitteldiscounter ansässig und zum anderen ein Holzfachhandel. Im Süden ist eine Mischnutzung mit Wohnen und Handwerk zu verzeichnen, es sind ein Dachdecker und ein Fliesenleger ansässig.

Im westlichen Bereich befinden sich vier dreigeschossige Wohnhäuser als Reihenhausbauung mit rückwärtigen Gärten. Im Süden gibt es an der Gröbziger Straße einen Hundesalon. Das Gebäude wird von einer Gartenfläche umgeben.

In den Randbereichen sind schmale Grünflächen vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über die Gröbziger Straße.

13.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, der durch Wohnen und eine gemischte Bebauung begrenzt wird.

Nahezu die gesamten gewerblich genutzten Flächen sind als Lager- und Verkehrsflächen vollständig versiegelt.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nur im Nordwesten und Süden als Garten der Wohnbebauung vorhanden. Auf den unversiegelten Freiflächen der Gewerbeeinheiten sind Scherrasen und Gehölze vorhanden, die keine Erholungsfunktionen aufweisen.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits intensiv genutzt. Im Gebiet erzeugen insbesondere der Anliefer- und Kundenverkehr Schallimmissionen, die zu einer Vorbelastung des Wohnens im Gebiet führen.

Im Hinblick auf das Wohnumfeld ist festzustellen, dass es eine Randeingrünung nur zum MI-Teilgebiet gibt, wobei hier nur ein Wohnhaus vorhanden ist. Es gibt auch keine Gliederung des Ortsbildes durch eine Begrünung der Stellplätze.

Eine Erholungsfunktion ist nur für die Gartenflächen zu verzeichnen. Diese wird jedoch durch die Schallbelastungen beeinträchtigt.

13.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Wie ausgeführt, sind bereits mehr 80 % des Plangebietes versiegelt. Die unversiegelten Flächen werden von

- Gärten und Vorgärten
- Scherrasen
- Baum-Strauch-Hecke

eingenommen. Die Gärten des Wohnhauses Gröbziger Straße 53-59 sind individuell gestaltet mit Rasenflächen, Beeten und Rabatten sowie Aufenthaltsbereichen.

Das vorkommende Artenspektrum umfasst im Wesentlichen:

Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitz-Ahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Forsythie	-	<i>Forsythia intermedia</i>
Wacholder	-	<i>Juniperus ssp.</i>
Kiefer	-	<i>Pinus ssp.</i>

Tiere

Es sind keine Erfassungen zu vorkommenden Tieren vorgenommen worden. Aus der Vegetationsstruktur lassen sich lediglich Vorkommen siedlungstoleranter Brutvögel nicht ausschließen. Andere Artengruppen (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken) sind im Plangebiet aufgrund der sehr intensiven baulichen Nutzung auch im Zusammenhang mit der geringen Habitatqualität in der Umgebung nicht zu erwarten.

Als Lebensräume sind die vorhandenen Gehölze sowie die Gebäude geeignet. Brutvögel nutzen als Brut- und Fortpflanzungsstätte sowohl Gehölze als auch Gebäude.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturlandschaft, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist sehr gering. Der Versiegelungsgrad beträgt in der Ausgangssituation ca. 86 %, von den verbleibenden Flächen ist der überwiegende Anteil als Gartenflächen zur privaten Nutzung (WA, MI) gestaltet. Es dominieren gestalterische Ansätze.

Zu nennen ist lediglich die Gehölzreihe im Süden des SO-Gebietes, die auch ein Potenzial für Brutvögel aufweist.

Es liegen keine Erkenntnisse für ein Vorkommen seltener Brutvogelarten vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass nur Arten vorkommen, die jährlich neue Nester bauen.

Artenschutz-Betrachtung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung in Bezug auf den Artenschutz durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob dem Bebauungsplan ggf. artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage einer Potenzial-einschätzung geführt. Es sind keine Erfassungen durchgeführt worden. Im Ergebnis einer Abschichtung können Betroffenheiten von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Bäume gefällt, die Brut- und Fortpflanzungsstätte für Vögel sein können. Es sind im Plangebiet nur Arten zu erwarten, die Höhlen in den Bäumen nutzen oder jährlich neue Nester bauen. Aber auch die Gebäude können Lebensraum sowohl für Vögel sein. Diese nutzen Spalten, Risse, Dachüberstände und Lüftungsöffnungen. Daher kann eine Betroffenheit eintreten, wenn Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden oder die Fassade erneuert wird. Neben dem Brutstättenverlust kann auch ein Töten beispielsweise der Jungtiere nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Kontrollen auf ein Vorkommen vor Baubeginn bzw. vor der Rodung der Bäume, wenn diese in der Brutzeit erfolgt, vorzunehmen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben werden. (vgl. Pkt. 8 der Begründung)

13.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Es sind Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung auch unter den Grünflächen zu erwarten, da diese Flächen im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Verkehrsflächen angelegt worden sind.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Es sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind naturfern zu bewerten. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Im Bereich der Grünflächen werden die natürlichen Funktionen überwiegend ausgeübt. Die offenen Bodenflächen dienen hier als Standort für Pflanzen und anfallendes Oberflächenwasser kann versickern. Es ist jedoch kein natürlicher Schichtenaufbau vorhanden, so dass diese Bereiche nur eingeschränkt als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium dienen. Das hängt von den aufgetragenen Materialien ab, zu deren Qualität keine Angaben vorliegen.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen ist nur die Funktion als Standort für wirtschaftliche Nutzung durch die Bebauung einschließlich Verkehr relevant.

13.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet führt jedoch dazu, dass das Niederschlagswasser abgeleitet wird und nicht über eine Versickerung dem Grundwasser zugeführt wird.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Eine Vorbelastung ergibt sich aus dem hohen Versiegelungsgrad. Niederschlagswasser kann nur kleinflächig im Bereich der Grünflächen dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

13.6 Schutzgüter Klima/Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum subkontinental getönten Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18,0°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,5°C. Vorwiegend sind es die West- und Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Die Jahresniederschläge liegen nur etwa bei 450 - 540 mm.

Das Plangebiet befindet sich im kompakt bebauten Stadtgebiet von Bernburg an der Gröbziger Straße.

Bewertung

Es sind im Hinblick auf Klima und Luftqualität erhebliche Vorbelastungen zu verzeichnen. Diese Einschätzung ist zum einen auf die Lage innerhalb der Stadt und zum anderen auf den sehr hohen Versiegelungsgrad auch im Plangebiet zurückzuführen. Grünstrukturen sind lediglich im Bereich der Wohnbebauung vorhanden. Eine innere Strukturierung z.B. im Bereich der Parkplätze fehlt, so dass die mit der Versiegelung verbundenen Klimawirkungen derzeit nicht gemindert oder ausgeglichen werden.

13.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet wird durch zwei Nahversorger sowie einen Holzfachhandel geprägt. Entsprechend dieser Nutzungen sind die Gebäudekörper gestaltet. Es handelt sich um typische Fassadengestaltungen ohne eigenständige Merkmale.

Im Nordwesten ist an der Gröbziger Straße Wohnbebauung vorhanden, die sich außerhalb des Plangebietes an der Gröbziger Straße fortsetzt. Ansonsten wird das Plangebiet von Bebauung umgeben.

Eine Erholungseignung ist im Plangebiet lediglich im Bereich der Wohnbebauung an der Gröbziger Straße vorhanden. Außerdem weist die sich südlich davon erstreckende Kleingartenanlage eine Erholungsnutzung auf.

Bewertung

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmale bestehen nicht.

Die Eigenart des Gebietes wird durch die bauliche Nutzung mit den notwendigen Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) gebildet, die jedoch keine Besonderheiten aufweisen und den Standort von anderen, gleichgearteten herausstellen.

Das Planungsgebiet weist nur auf einer kleinen Teilfläche ein Erholungspotenzial auf.

13.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Auch sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

13.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern

zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Der hohe Versiegelungsgrad führte zu einer vollständigen Überprägung des Bodens, der damit die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Damit geht auch eine Beeinflussung des Mikroklimas einher. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur ansatzweise auf den verbliebenen offenen Bodenflächen versickern, so dass die Grundwasserneubildungsrate in hohem Maße herabgesetzt ist. Mit der intensiven Nutzung ist auch eine Überprägung des Ostbildes und die Ausbildung eines durch starke Erwärmung und große Trockenheit geprägten Mikroklimas verbunden.

13.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nienburger Auwald Mosaik (DE 4136 301), das sich nordöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,8 km befindet.

13.11 Weitere Schutzgebiete

Es sind im Plangebiet keine nach BNatSchG verordneten Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopie vorhanden.

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind weder im Plangebiet noch angrenzend ausgewiesen.

13.12 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, könnten sich die Nutzungen nur im Rahmen des Bestandes bzw. auf der Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB entwickeln. Gegenüber dem Basisszenario würden sich daher keine Veränderungen oder neuen Entwicklungstendenzen ergeben.

14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

14.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden sich ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sowie ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet entwickeln. Aufgrund des bereits sehr hohen Versiegelungsgrades wird es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen.

14.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 15.8). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet vorhandene Gebäude ersetzt und die Stellplätze neu geordnet werden können. Das ist jedoch nicht mit zusätzlichen Bodeninanspruchnahmen verbunden. In der Bauphase werden keine über den jeweiligen Baubereich hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden. Im Hinblick auf anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, die ggf. in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans verzeichnet werden können, ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Im Ergebnis der Betrachtungen wird festgestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine erheblichen Auswirkungen mit der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschließlich der notwendigen Stellplätze zu erwarten sind. Nähere Ausführungen zum Gutachten sind Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist, bezogen auf das Sondergebiet, keine Zunahme der zulässigen Überbauung verbunden. Die GRZ für die Bauflächen wird beibehalten.

Damit sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft verbunden. Es werden jedoch auch keine Flächen freigestellt, auf denen Niederschlagswasser versickern kann bzw. die eine Wohlfahrtswirkung für das Klima haben.

Auswirkungen sind bezüglich des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten. Baubedingt werden Scherrasenflächen vorübergehend in Anspruch genommen sowie Gehölze gefällt.

Hinsichtlich der Fauna werden auch künftig nur sogenannte Kulturfolger zu erwarten sein.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten verbunden sein. Die artenschutzrechtliche Prüfung kann Vorkommen von Brutvögeln nicht ausschließen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht auswirken, da die Nutzungen im Plangebiet erhalten bleiben.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Diesbezüglich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Zunahme des Eingriffs in den Boden bzw. die Fläche zu verzeichnen sein.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten. Diese Wirkungen sind jedoch auf die Bauphase begrenzt.

Im Hinblick auf anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, die ggf. in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans verzeichnet werden können, ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Im Ergebnis der Betrachtungen wird festgestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine erheblichen Auswirkungen mit der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschließlich der notwendigen Stellplätze zu erwarten sind. Nähere Ausführungen zum Gutachten sind Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet wird derzeit bereits durch Nahversorger und einen Holzhandel genutzt. Es kommen keine neuen Nutzungen / Angebote dazu. Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ermöglichen. Der Holzhandel wird an einen neuen Standort umverlagert. Daher wird kein zusätzlicher Verkehr mit der Erweiterung der Verkaufsfläche und somit keine Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung verbunden sein.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Diesbezüglich sind gegenüber dem Basisszenario keine Veränderungen zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind auch keine kumulierenden Wirkungen durch andere geplante Vorhaben im Umfeld zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird nicht zunehmen. Mit dem Bebauungsplan wird der Nahversorger gestärkt und langfristig gesichert. Er ist sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen. Insofern sind keine Auswirkungen auf das Klima abzuleiten. Das Vorhaben ist auch nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

15 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

15.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

15.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planänderung sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Insofern sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

15.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung zu Baumpflanzungen im SO Teilgebiet,
- der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes und zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird ein Hinweis auf Beachtung von Fällzeiten sowie die Kontrolle des Gebäudes auf Vorkommen von Brutvögeln im Vorfeld der Baumaßnahmen gegeben.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. den Hinweisen zu entnehmen.

15.4 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um einen Einzelhandelsstandort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird kein weiterer Eingriff in den Boden begründet. Unter Beachtung des Minimierungsgebotes sind neu herzustellende Stellflächen versickerungsfähig auszuführen.

15.5 Schutzgüter Wasser und Klima / Luft

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit, so dass über die bereits getroffenen Regelungen hinaus keine weiteren Maßnahmen umzusetzen sind.

15.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Es sind auch keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

15.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

15.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Unter Punkt 14.2 sind im Hinblick auf die Naturgüter der Eingriffsumfang, der sich in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben wird, ermittelt worden. Demnach wurde insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen am Standort für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild kein bzw. kein erheblicher Eingriff ermittelt. Auch im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wird die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auch aufgrund der Mobilität der Arten keine nachteiligen Beeinträchtigungen bewirken.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind lediglich in Bezug auf die Vegetationsstrukturen Auswirkungen zu verzeichnen.

Diesem ermittelten Eingriffsumfang werden die unter dem Punkt 15.3 aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Für die anderen Naturgüter wird aufgrund der Unerheblichkeit keine Bilanzierung vorgenommen.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für das Plangebiet bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart			Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
				Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude		0	6.075	-	-	-
VPZ	befestigter Platz		0	14.275	-	-	-
VPX	unbefestigter Platz		2	205	-	410	-
VWA	Straße, befestigt		0	2.640	2.640	-	-
BS	TG 1 versiegelbar nach GRZ 0,8		0	-	14.816	-	-
BS	TG 2 versiegelbar nach GRZ 0,6		0	-	1.944	-	-
BS	TG 3 versiegelbar nach GRZ 0,4		0	-	836	-	-
AKD	Garten, Vorgarten (WA)		6	2.330	1.254	13.980	7.524
GSB	Scherrasen		7	425	-	2.975	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke		20	540	-	10.800	-
GSB	Fläche auß. zul. Grundfläche (MI, SO)		7	-	5.000	-	35.000
	Summe			26.490	26.490	28.165	42.524
		Bilanz					14.359

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit einer faktischen Flächenentsiegelung von ca. 3.000 m² verbunden ist. Daraus ergibt sich auch der ermittelte ökologische Neuwert in Höhe von 14.359 Punkten. Mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen (Festsetzung 3) sowie den Baumpflanzungen nach Festsetzung 4 kann der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden.

15.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen eingeführten Einzelhandelsstandort, dessen Erweiterung aufgrund und unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Interesse der Kundenfreundlichkeit notwendig ist.

Ohne die Qualifizierung des Bestandes würde mittelfristig weiterer Leerstand drohen, was zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Deshalb gibt es keine wirkliche Alternative zu der vorliegenden Planung.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine Alternativen. Der Nahversorger soll erhalten bleiben und mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erweiterung und Modernisierung bekommen.

Des Weiteren ist das Plangebiet an den ÖPNV und an das bestehende Fußwegenetz angebunden. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar.

16 Zusätzliche Angaben

16.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz erfolgte eine Potenzialeinschätzung im Rahmen dieser Umweltprüfung.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

16.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das jeweilige Vorhaben den Festsetzungen zur Umwelt entspricht.

16.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Standort als Einzelhandelsstandort planungsrechtlich gesichert und damit die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des kompakt bebauten Stadtgebietes von Bernburg (Saale).

Der Standort ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen vorbelastet. Es sind alle Schutzgüter überprägt. Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt ca. 86 %.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planaufstellung vorbereitet werden, ist die vorübergehende Inanspruchnahme von Bodenfläche ermittelt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter (z.B. Mensch, Kultur- und Sachgüter) sind aufgrund der Vorprägung zu vernachlässigen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Baumpflanzungen
- die Festsetzung zur Versiegelung von Stellplätzen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

16.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale), Stadtverwaltung Bernburg (Saale), Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung, rechtswirksam seit 26. März 2007.
- [3] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Landschaftsprogramm, 1994, einschließlich Fortschreibung von 2001
- [4] Landschaftsplan Stadt Bernburg (Saale), 1. Fortschreibung (Gemarkung Bernburg (Saale)), Stadtverwaltung Bernburg (Saale), Amt für Stadterneuerung und Stadtplanung, Oktober 2004
- [5] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag, 1. Auflage 2007
- [6] Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) – Fortschreibung –, Junker + Kruse, Mai 2017
- [7] Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse Bernburg (Saale) – Bebauungsplanverfahren „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Bernburg (Saale), 20. April 2108
- [8] Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines E-Centers an der Gröbziger Straße in der Stadt Bernburg (Saale), Zacharias Verkehrsplanungen, März 2018
- [9] Schallprognose, Planung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zur Errichtung eines Vollsortimenters Gröbziger Straße, 06406 Bernburg, Dipl.-Ing. Kammel, 11. Januar 2019
- [10] Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644 (645)
- [11] BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 -BVerwG 4 CN 3.07
- [12] Fachgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ in Bernburg (Saale), GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Bernburg (Saale), 17. Mai 2019