

Der Oberbürgermeister

Amt: Planungsamt

AZ: II/612301/Sz

**Beschlussvorlage- Nr. 747/18** öffentlich

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90, Kennwort: "Fachmarktzentrum an der Kalistraße" –  
Wiederholter Aufstellungsbeschluss

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>20.02.2018</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung Stadtrat</b>	<b>08.03.2018</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen**

- Die für die im Betreff genannte Maßnahme erforderlichen  
Haushaltsmittel
- Ja in Höhe von \_\_\_\_\_EUR stehen im Haushaltsplan 2018
- im Produkt ... auf dem Konto ... zur Verfügung
- Nein  nicht zur Verfügung

**Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**

Amt: Planungsamt

(ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Senze

Amt: Planungsamt

mitgezeichnet: Wiemann, Dittrich

\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

**Beschlusskontrolle**

Die Umsetzung des Beschlusses ist an das Stadtratsbüro zu melden bis:  
sofort nach Umsetzung

Kurze Inhaltsangabe (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Für das Fachmarktzentrum „PEP Prima Einkaufspark“ an der Kalistraße soll der Bebauungsplan an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung angepasst werden und sollen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes rechtssicher umgesetzt werden. Dies soll durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Im Dezember 2016 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss als förmlicher Beginn des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Nach dem Beginn des Planverfahrens wurde geprüft, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Mit dem neuerlichen Aufstellungsbeschluss sollen der Umstand und seine Folgen bekannt gemacht werden.

Bisherige Beschlusslage:

	PUA	SR
Aufstellungsbeschluss, BV-Nr. 487/16	06.12.16	15.12.16
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag über Planungsleistungen, BV-Nr. 489/16	06.12.16	15.12.16

Begründung:

Die Stadt Bernburg (Saale) betreibt seit Anfang der 1990er Jahre über die Bauleitplanung Einzelhandelssteuerung auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten, um dauerhaft tragfähige und wohnortnahe Einzelhandelsstrukturen sicherzustellen. Auf Grundlage eines seinerzeit erarbeiteten Bebauungsplanes entstand Mitte der 1990er Jahre an der Kalistraße der großflächige Einzelhandelsstandort für Bauen, Wohnen und Einrichten „PEP Prima Einkaufspark“.

In der Vergangenheit war der PEP immer wieder von einigem Leerstand betroffen und wurden wiederholt Veränderungswünsche hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen an die Stadt herangetragen. Diese wurden in Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgebenden Einzelhandelskonzept der Stadt geprüft und beschieden.

Seit der zuletzt 2006 erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden einige der durch eine Bebauungsplanänderung eröffneten Perspektiven des Konzeptes im PEP umgesetzt, bspw. wurde ein Elektrofachmarkt angesiedelt. In jüngster Vergangenheit gab es eine umfassende Umstrukturierung des PEP-Fachmarktzentrams, beispielsweise Verlagerungen und Veränderungen der Ladengrößen der ansässigen Fachmärkte, eine Modernisierung des Erscheinungsbildes, nicht zuletzt einen Betreiberwechsel.

Im vergangenen Jahr wurde das städtische Einzelhandelskonzept erneut fortgeschrieben. Es wurde an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung zum Einzelhandel angepasst, zudem wurden Entwicklungsabsichten des örtlichen Einzelhandels beurteilt.

Für das PEP-Fachmarktzentrum können nach dem Konzept die bislang planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (=Lebensmittel) flexibler gehandhabt werden, im Gegenzug soll eine Reduzierung der sonstigen zentrenrelevanten, d.h. für die Innenstadt bedeutsamen Sortimente erfolgen. Die neuerlichen Perspektiven des Einzelhandelskonzeptes sollen als Planinhalte des Bebauungsplanes rechtssicher umgesetzt werden.

Statt einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes soll es eine Neuaufstellung geben, um sämtliche Planinhalte und -erfordernisse überprüfen und in einem Plan darstellen zu können. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ für den PEP werden in seinem räumlichen Geltungsbereich die zuvor geltenden Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 2/97 „Sondergebiet Kalistraße“ ersetzt. Dabei wird der

Bebauungsplan Nr. 2/97 rechtsförmlich nicht aufgehoben. Im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 90 würden dessen Festsetzungen wieder aufleben.

Die mit der Neuaufstellung nicht überplanten Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes haben für die Entwicklung des Fachmarktcenters keine Relevanz und bleiben deshalb außen vor.

Im Dezember 2016 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss als förmlicher Beginn des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Nach Beginn des Planverfahrens wurde geprüft, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. So wurde u.a. zu den Planungsabsichten eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt und wurden hierzu die Behörden (und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beteiligt. Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, wurde seitens der Behörden geteilt.

Mit dem neuerlichen Aufstellungsbeschluss sollen neben dem bereits dargelegten Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplanes der Umstand, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, und seine Folgen bekannt gemacht werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale), folgenden Beschluss zu fassen:

**Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt**

- 1. die Aufhebung des Beschlusses Nr. 487/16 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 vom 15.12.2016,**
- 2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 mit dem Kennwort: „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ gemäß nachfolgender Beschlussformulierung.**

**Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90, Kennwort: „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“**

1. Für das an der Kalistraße befindliche Fachmarktzentrum „PEP Prima Einkaufspark“ soll ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ werden in seinem räumlichen Geltungsbereich die zuvor geltenden Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 2/97 „Sondergebiet Kalistraße“ ersetzt. Dabei wird der Bebauungsplan Nr. 2/97 rechtsförmlich nicht aufgehoben. Im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 90 würden dessen Festsetzungen wieder aufleben.

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Stadtrandlage Bernburgs. Es umfasst die durch das Fachmarktzentrum und eine an der Kustrenaer Straße gelegene Selbsthilfereparaturwerkstatt für Kfz genutzten Grundstücke sowie einen Teil der Kalistraße. Im Geltungsbereich befinden sich die im Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke und Flurstücksteile der Flur 15 in der Gemarkung Bernburg.

2. Es werden folgende Planziele angestrebt:
  - rechtssichere Umsetzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale)
  - Anpassung der Planinhalte an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung

3. Das Aufstellungsverfahren soll als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.  
Danach soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. In dem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu dem Plan abgesehen.
4. Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des Entwurfes soll sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern können. Der Zeitpunkt und Ort hierfür sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs sind rechtzeitig bekanntzumachen.
5. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90  
mit dem Kennwort: „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“

