



Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 90

Kennwort: „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 31.01.2018

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

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

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-300

BAUMEISTER

INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg

Steinstraße 3i

06406 Bernburg (Saale)

Tel. 03471 313556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow

Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß

Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c

Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

BERNBURG



**STADT
PLANUNG**

SALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	7
2.1	Abgrenzung	7
2.2	Beschreibung.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	8
3.1	Raumordnung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.3	Landschaftsplan.....	17
3.4	Einzelhandelskonzept.....	17
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	20
5.	PLANINHALTE	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	35
5.4	Verkehrsflächen	36
5.5	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	37
5.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	39
5.7	Immissionsschutz	39
5.8	Erhalten von Bäumen.....	47
6.	KENNZEICHNUNG	47
7.	VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	48
7.1	Merkmale des Bebauungsplans	48
7.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	51
7.3	Einschätzung.....	53
8.	EINGRIFFSREGELUNG	54
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	59
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	59
11.	FLÄCHENBILANZ	60
	LITERATURVERZEICHNIS.....	60

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Die Stadt Bernburg (Saale) betreibt seit Anfang der 1990er Jahre über die Bauleitplanung eine Steuerung des Einzelhandels 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“.

Der Bebauungsplan Nr. 2/97 „Sondergebiet Kalistraße“ wurde am 16. Dezember 1999 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Dessau als höhere Verwaltungsbehörde vom 27. April 2000 mit einer Maßgabe genehmigt, die mit satzungsänderndem Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) in der Sitzung am 18. Mai 2000 erfüllt wurden. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) im Juni 2000 in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4/90 „Fläche 2 – Sondergebiet nördlich der Kalistraße in Richtung Kustrenaer Straße gegenüber dem Heizhaus des Steinsalzwerks“ außer Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 02/97 setzte bisher auf Teilflächen des Grundstücks Kalistraße 11 ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Für das kleinere, an der Kustrenaer Straße gelegene Flurstück 21/6 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Auf weiteren Teilflächen des Grundstücks Kalistraße 11 werden neben dem Sondergebiet Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie private Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/97 zur Art der baulichen Nutzung beruhen auf den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernburg (Saale), das mehrfach aktualisiert wurde. Die Stadt Bernburg (Saale) verfolgt bereits seit 1990 das Konzept einer räumlich-funktionalen Gliederung in Bezug auf den Einzelhandel. Die Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Dezember 2006 wurde am 1. März 2007 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernburg (Saale) in der am 1. März 2007 beschlossenen Fassung formuliert Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bernburg (Saale). Weiter werden die Entwicklungsbereiche des Bernburger Einzelhandels räumlich abgegrenzt und standortbezogene Empfehlungen für diese Bereiche gegeben. Außerdem werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tabubereiche für den Einzelhandel beschrieben und planungsrechtliche Empfehlungen gegeben.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 hat die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernburg (Saale) für den Sonderstandort „An der Kalistraße“ in dessen am 1. März 2007 beschlossener Fassung umgesetzt. Die 1. Änderung diene der langfristigen Erhaltung und Sicherung dieses Standorts.

Im Juni 2003 wurde der Neubau der Verbindungsstraße von der Kustrenaer Straße zur Olga-Benario-Straße als westliche Verlängerung der Kalistraße dem Verkehr übergeben. Der Straßenkörper der Verbindungsstraße wurde auch auf Teilflächen des Grundstücks Kalistraße 11 errichtet, so dass die Fläche der Verbindungsstraße das Baugrundstück Kalistraße 11 anschneidet. Der auf dem Baugrundstück liegende Teil der Fläche dieser Straße fällt aus dem Bauland und damit aus der für die Ermittlung der Grundfläche maßgebenden Fläche heraus. Somit wurde der im Bauland liegende Teil des Baugrundstücks Kalistraße 11 durch den Neubau der Verbindungsstraße verringert, ohne dabei die für das Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl an die Verkleinerung des Baulands in diesem Baugebiet anzupassen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 wurde neben Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl für das auf dem Grundstück Kalistraße 11 festgesetzte Sondergebiet dieser Entwicklung angepasst und entsprechend über die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sondergebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus erhöht.

Seit der am 1. März 2007 beschlossenen Fassung des Einzelhandelskonzeptes wurden einige der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 eröffneten Perspektiven des Konzeptes im PEP umgesetzt, z.B. wurde ein Elektrofachmarkt angesiedelt. In jüngster Vergangenheit gab es eine umfassende Umstrukturierung des PEP-Fachmarktzentruns, beispielsweise Verlagerungen und Veränderungen der Ladengrößen der ansässigen Fachmärkte und eine Modernisierung des Erscheinungsbildes (und nicht zuletzt einen Betreiberwechsel).

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Anpassung an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung zum Einzelhandel hat der Stadtrat am 22. Juni 2017 beschlossen. In der Fortschreibung werden die Entwicklungsabsichten des örtlichen Einzelhandels beurteilt. Für das PEP-Fachmarktzentrum sollen die bislang planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (= Lebensmittel) flexibler gehandhabt werden können, im Gegenzug erfolgt eine Reduzierung der sonstigen zentrenrelevanten, d.h. für die Innenstadt bedeutsamen Sortimente.

Die Perspektiven des neuerlich fortgeschriebenen 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

te 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 Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes, auf denen Teilflächen des Straßenkörpers der Verbindungsstraße von der Kustrenaer Straße zur Olga-Benario-Straße das Grundstück Kalistraße 11 anschneiden, haben für die Entwicklung des Fachmarktzentrum keine Relevanz, werden mit der Neuaufstellung nicht überplant und bleiben deshalb außen vor.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2016 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 2. Februar 2017 bekannt gemacht.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum „Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit 66.588 m² eine zulässige Grundfläche von deutlich mehr als 20.000 m² und deutlich weniger als 70.000 m² festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Größe der Baugebiete des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 für das Sondergebiet und

das Gewerbegebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Für diesen Bebauungsplan wird eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB durchgeführt, diese Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung. Im Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit Schreiben vom 28.12.2017 hat der Salzlandkreis mitgeteilt, dass seitens des Fachdienstes Natur und Umwelt des Landkreises keine Einwände zu der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit bestehen, dass nach überschlägiger Prüfung der Einschätzung der Stadt Bernburg (Saale) gefolgt wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Zwar ist der Bau eines Einkaufszentrums, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVP UVP-pflichtig. Der Bebauungsplan wird jedoch nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt. Deshalb kommt es für die Beurteilung, ob der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, begründet, nicht auf die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche an.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVP genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVP durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVP bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird durch die Aufstellung des

Bebauungsplans nicht überschritten, weil das im Plangebiet bereits vorhandene Einkaufszentrum diesen Schwellenwert bereits längst überschritten hat.

Schließlich ist im Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit festzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ befindet sich westlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1,75 km.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesem Natura 2000-Gebiet werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) stellt die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dar.

Die Festsetzung des Sondergebiets im Gebiet des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Größe des Gewerbegebiets von ca. 1.800 m² ist so klein, dass auch dieses Gebiet als noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 21/13, 21/14 und 21/15 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg.

Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 21/8, 21/13, 21/16, 21/19 und 21/21 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg.

Im Süden durch den nördlichen Rand des straßenbegleitenden Gehwegs auf der nördlichen Seite der Kalistraße von der Kustrenaer Straße (Flurstück 28 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg) in östliche Richtung bis zum östlichen Spitze des Flurstücks 21/25 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg, von dort aus die Kalistraße (Flurstücke 21/11 und 21/14 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg) in rechtem Winkel querend und weiter auf der südlichen Grenze der Kalistraße (Flurstücke 21/8 und 21/11 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg).

Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 28 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg.

Die gesamte Fläche ist etwa 8,9 ha groß.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke der Flur 15 der Gemarkung Bernburg:

21/6, 21/8, 21/11 (teilweise), 21/13, 21/14, 21/15, 21/16, 21/17, 21/18, 21/19, 21/20 (teilweise), 21/21, 21/22 (teilweise), 21/14 (teilweise), 21/15 (teilweise)

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Stadtrandlage Bernburgs. Es umfasst die Grundstücke, die durch das Fachmarktzentrum an der Kalistraße und eine Selbsthilfereparaturwerkstatt für Kfz an der Kustrenaer Straße genutzt werden, sowie einen Teilabschnitt der Kalistraße.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eben und weist natürliche Geländehöhen bei ca. 86 m ü. NHN auf.

Nach Nordwesten, Norden, Nordosten und Südosten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. In östliche und südwestliche Richtung schließen sich gewerblich genutzte Bereiche an den Geltungsbereich an. Dabei handelt es sich um den Bereich des Steinsalzbergwerks sowie um Autohäuser und einen Baustoff- und Fliesenmarkt. Nordöstlich und südöstlich befinden sich Kleingärten in der Nachbarschaft des Plangebiets.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um das Fachmarktzentrum „PEP“ („Prima Einkaufspark“) Bernburg, eine Auto-Werkstatt und einen Abschnitt der Kalistraße. Bis auf Teilflächen im östlichen und westlichen Randbereich ist das Plangebiet weitgehend überbaut. Im Plangebiet ist nur eine geringe Anzahl an Gehölzen vorhanden und zwar vorwiegend im östlichen und westlichen Randbereich

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsame Planungen Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten.

Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Landkreisreform im Jahr 2007 in der Planungsregion Magdeburg. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das vorhandene Flächenpotential im Plangebiet genutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Die Haltestelle „PEP-Markt“ liegt innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sonderge-

biets und wird täglich insbesondere von einer Stadtbuslinie angefahren. Die Haltestelle „PEP-Markt“ bildet die südliche Endhaltestelle dieser Linie.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird das Mittelzentrum Bernburg als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum weiter entwickelt.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen nach Ziel 30 gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind gemäß Ziel 31 räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Bernburg werden durch das Einzelhandelskonzept, dessen Fortschreibung und dessen Umsetzung durch nachfolgende Bebauungspläne wie diesem Bebauungsplan räumlich konzentriert.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 34 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Der Zentrale Ort soll nach Ziel 37 durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist nach Ziel 41 insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Ziel 46 an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Begründung hierfür ist, dass 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 Ortes 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, 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 (Kongruenz-

gebot). 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.

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Ziel 49 auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Orts zu beschränken. Auch Erweiterungen bestehender Sondergebiete sollen damit auf Ober- und Mittelzentren beschränkt bleiben unter Berücksichtigung der gleichen Kriterien wie bei einer Neuausweisung.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen gemäß Ziel 50 nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Danach dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten ebenso nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Dieses soll durch Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden.

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.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen gemäß Ziel 134 dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind gemäß Ziel 135 Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. Wegen der Standortgebundenheit von Vorhaben zur Rohstoffgewinnung sind in den Vorranggebieten für Roh-

stoffgewinnung Nutzungen unzulässig, die den Rohstoffabbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

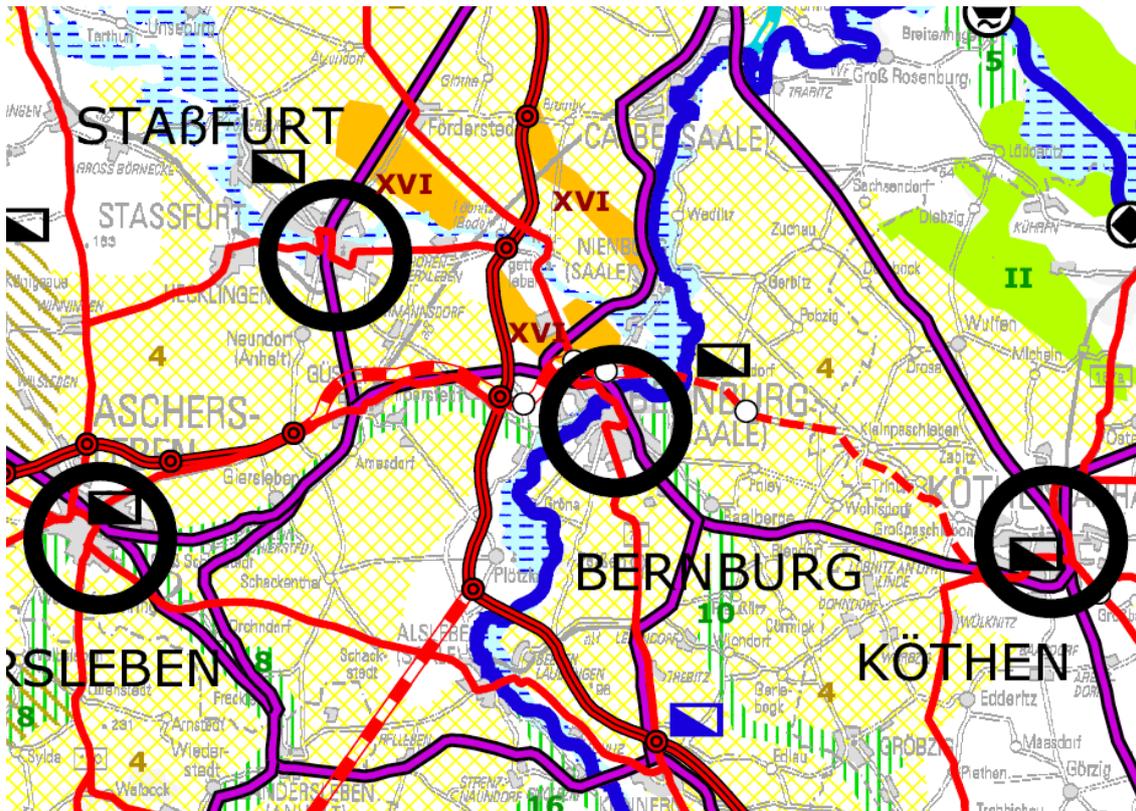


Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

Als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung wird gemäß Ziel 136 festgelegt das Gebiet III „Steinsalzlagerstätte und Sol- und Speicherfeld Bernburg“. Die in dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet zulässigen Nutzungen führen zu keiner wesentlichen Erschwerung oder Verhinderung des Rohstoffabbaus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

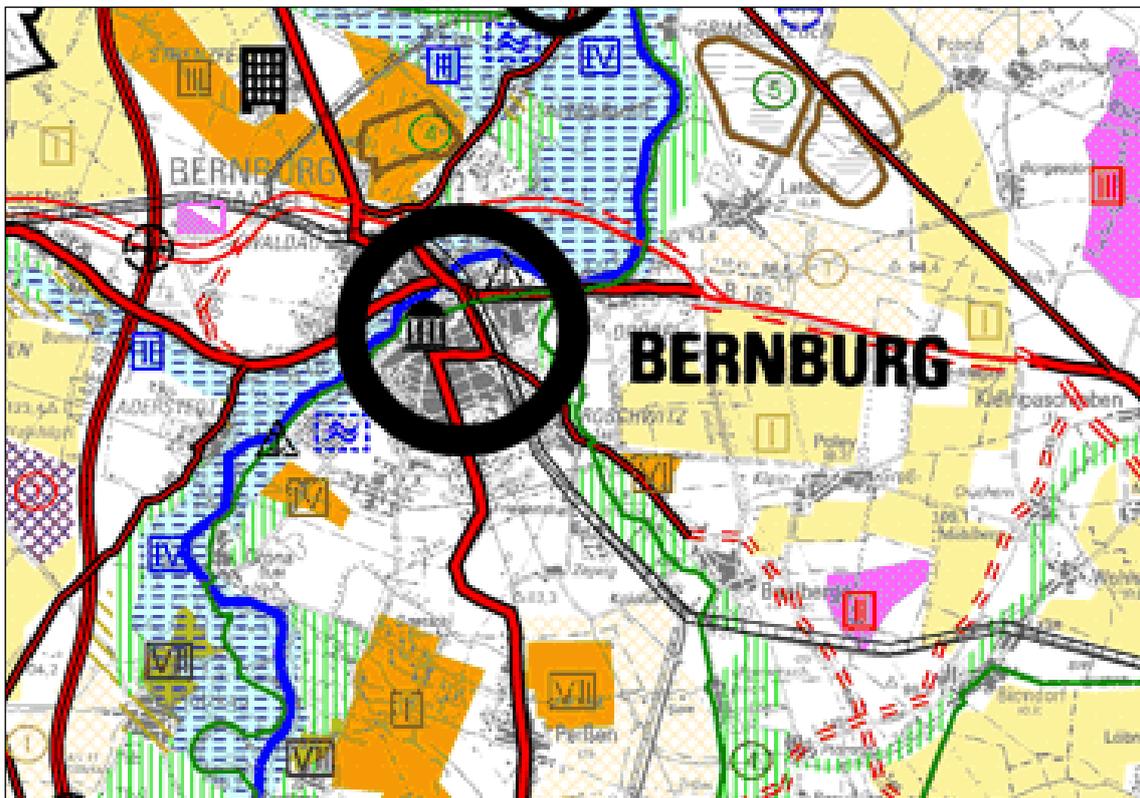


Abbildung 2: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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.

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

Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

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.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Nach der Begründung zu diesem Ziel 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 Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg.

Innenstädte sind gemäß Ziel 36 als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Die Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen Fortschreibung und dessen Umsetzung durch nachfolgende Bebauungspläne wie diesem Bebauungsplan erhalten und entwickelt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wurde am 13. August 2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 6. September 2007 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der gegenwärtigen Straßenfläche der Kalistraße als „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dar. Nach der Begründung zum Flächennutzungsplan sollen hier neben den die Zweckbestimmung ausmachenden Einzelhandelsnutzungen wie bisher weitere Nutzungen zulässig sein (wie Freizeit- und Sporteinrichtungen, gewerbliche Nutzungen).

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Größe des Gewerbegebiets von ca. 1.800 m² ist so klein, dass auch dieses Gebiet als noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

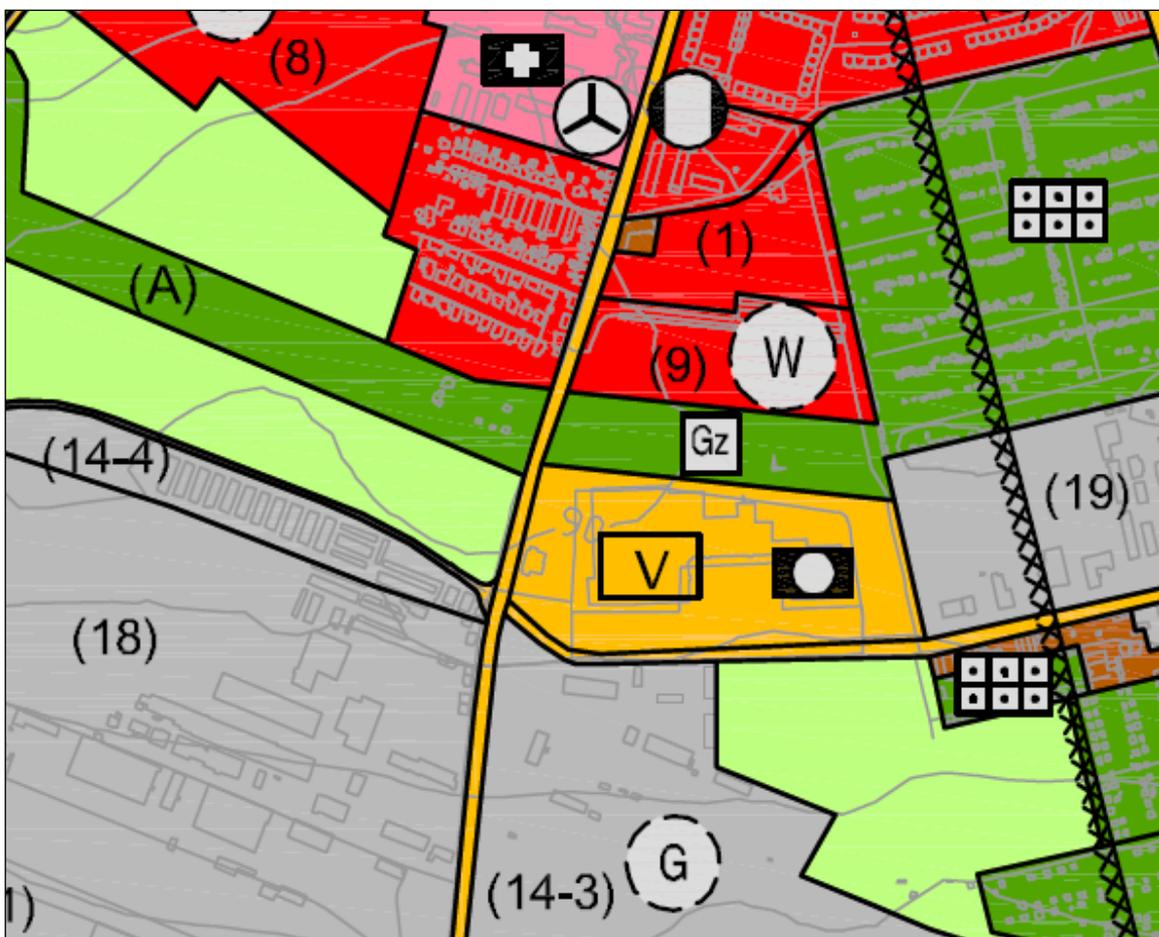


Abbildung 4: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale)
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003

Die Kalistraße und die Kustrenaer Straße sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich dieses Be-

bauungsplans angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/99 „Östliche Kalistraße“.

Der Bebauungsplan entspricht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans vom 6. September 2007 und steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält in seiner 1. Fortschreibung (Oktober 2004) für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmevorschläge. Grundsätzlich sollen nach dem Landschaftsplan Baumreihen und -alleen in hitze- und windexponierten Straßenzügen sowie auf Plätzen gepflegt und ergänzt werden. An der Kalistraße und an der Kustrenaer Straße sind im Plangebiet weder Baumreihen noch Alleen vorhanden, die ergänzt werden könnten.

3.4 Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit Anpassung an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung zum Einzelhandel hat der Stadtrat am 22. Juni 2017 beschlossen.

In der Fortschreibung werden die Entwicklungsabsichten des örtlichen Einzelhandels beurteilt. Für das PEP-Fachmarktzentrum werden die bislang planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (= Lebensmittel) flexibler gehandhabt werden können, im Gegenzug erfolgt eine Reduzierung der sonstigen zentrenrelevanten, d.h. für die Innenstadt bedeutsamen Sortimente.

In der Fortschreibung werden die einzelhandelsspezifischen Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufgezeigt sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Bernburg (Saale) im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Sonderstandortes an der Kalistraße im Speziellen entwickelt.

Nach den fortgeschriebenen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung soll eine räumlich-funktional gegliederte Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gesichert und gestärkt werden. Eine hierarchisch und funk-

tional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z.B. dem Sonderstandort An der Kalistraße) kann zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Ergänzende Einzelhandelsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sollen zentrenverträglich weiter entwickelt werden. Die bestehende Standortagglomeration im Bereich an der Kalistraße sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte für die Bernburger Zentren, andererseits jedoch auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den Bernburger Zentren dar.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht mit dem Sonderstandort an der Kalistraße ein räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet, der über ein gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügt. Dabei handelt es sich um eine Agglomeration von Fachmärkten mit Angebotsschwerpunkten im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z.B. Möbel sowie bau- und gartenmarktspezifische Sortimente), ergänzt um zentrenrelevante Angebote (Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle, GPK [Glas / Porzellan / Keramik] / Haushaltswaren und Elektronik / Multimedia).

Der Sonderstandort liegt in städtebaulich nicht-integrierter Lage an der Kalistraße im südlichen Bereich der Bernburger Kernstadt. Das Einzelhandelsangebot an diesem autokundenorientierten Fachmarktstandort umfasst aktuell rund zehn Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 24.200 m² Verkaufsfläche über alle Bedarfsstufen. Kernbereich des Standorts ist das PEP-Einkaufszentrum mit den Ankermietern toom, Hammer, Euronics XXL und Möbel Mit.

Im Einzelhandelskonzept 2006 wurden für das PEP-Einkaufszentrum Ausnahmen formuliert, wonach ausgewählte, ansonsten zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente zulässig sein sollten. Dabei handelte es sich um die Sortimente Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation, Elektrogroß- und -kleingeräte, Spielwaren, Babyartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, zoologischer Bedarf (neue Einordnung laut Einzelhandelskonzept 2017: nicht-zentrenrelevant) sowie Erotikartikel. Für diese zentrenrelevanten Sortimente wurden zudem Verkaufsflächenobergrenzen definiert. Im Einzelhandelskonzept 2006 hieß es dazu abschließend: „Die formulierten Ausnahmen sind als maximaler zusätzlicher Entwicklungsspielraum zu betrachten und werden nur eingeräumt, um die Tragfähigkeit des Sonderstandortes „An der Kalistraße“ auch zukünftig zu gewährleisten und zu sichern.“

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/97 „Sondergebiet Kalistraße“ in der Fassung der 1. Änderung wurden diese zentrenrelevanten Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt (zulässige Gesamtverkaufsfläche maximal 4.640 m²). Darüber hinaus waren gemäß Bebauungsplan Nr. 2/97 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit mindestens 400 m² und höchstens 1.800 m² zulässig.

Eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote kann somit nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017 innerhalb der bauplanungsrechtlich fest-

zusetzenden Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.360 m² erfolgen. Somit wäre auch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes aus bauplanungsrechtlicher Sicht denkbar. Auch hierzu soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Gegenzug sollte vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche eine Reduzierung der bisher festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Bei einer Anpassung des Bebauungsplans sollten neben einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche und Regelungen zum Umgang mit – insbesondere zentrenrelevanten – Randsortimenten auch maximale sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sowie Verhältniswerte für Betriebsgrößen (weniger kleine Anbieter, Schwerpunkt große Anbieter) festgesetzt werden.

Von der Formulierung weiterer Ausnahmen hinsichtlich einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort sollte abgesehen werden. Denn bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zulasten der städtebaulich schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Die bestehenden Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Eine über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dem baugenehmigten Bestand hinausgehende Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte allerdings konsequent vermieden werden.

Nicht-zentrenrelevante Angebotsausweitungen sind hingegen grundsätzlich denkbar. Eine größere räumliche Entwicklungsfläche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen besteht am Sonderstandort südlich der Kalistraße. Konkrete (vor allem großflächige) Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Einzelfall zu prüfen.

Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß zu begrenzen ist.

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort „An der Kalistraße“

- zentrenverträgliche(r) Sicherung / Ausbau in der Funktion als Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt
- Angebotsschwerpunkt für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Ansiedlungs- und Umstrukturierungsperspektiven ergeben sich für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, Vorrangstandort für entsprechende Neuan siedlungen im Stadtgebiet; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung)
- Ausweitung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen konsequent verhindert werden.

- Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten Sonderstandort „An der Kalistraße“ zu konzentrieren.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die rechtssichere Umsetzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) und die Anpassung der Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 2/97 in dessen bisher rechtskräftiger Fassung an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt. Dies erfolgt durch eine Steuerung der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet im Hinblick auf deren Verkaufsflächen und Sortimente.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist bestrebt, die Funktionen der Innenstadt und im Besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehören unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen. Die Situation des Einzelhandels in Bernburg (Saale) ist derzeit durch ein gesamtstädtisch ausreichendes quantitatives Angebot geprägt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt befinden sich rund 20% der Gesamtverkaufsflächen in Bernburg (Saale). Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Innenstadt innerhalb der Bernburger Zentrenhierarchie als Vorranggebiet für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt. Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches der Innenstadt führen, sollen vermieden werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)

- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer aus Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) als von der Stadt Bernburg (Saale) beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Mit diesen Zielen des Bebauungsplans ist die Steuerung der weiteren Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und ihre Sortimente verbunden. Diese Steuerung erfolgt auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) mit Stand vom Juli 2017.

Ausgehend von den gegenwärtig für das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Bernburg sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für die Stadt Bernburg (Saale) zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche die in dieser Liste genannten zentrenrelevanten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt vermieden werden. Strukturprägende Betriebe mit (in der Liste benannten) nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollten nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bernburg (Saale).

Die Festsetzungen zu den weiteren zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet neben den Einzelhandelsnutzungen werden überarbeitet und an die in der Baunutzungsverordnung verwendeten Begriffe angepasst, um die Festsetzungen zu diesen Nutzungsarten planungsrechtlich eindeutig und hinreichend bestimmt zu formulieren.

Die im Bebauungsplan Nr. 2/97 vorgenommene Gliederung in ein deutlich größeres Sondergebiet und ein kleineres Gewerbegebiet an der Kustrenaer Straße soll beibehalten werden. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl überprüft.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Als Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO solche Gebiete festzusetzen, die sich von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist u. a. bei Einkaufszentren der Fall, diese sind auch ausdrücklich in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführt.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Sondergebiet

Das Sondergebiet wird räumlich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 erheblich vergrößert. Die bisher festgesetzten Grünflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung werden in das Sondergebiet einbezogen. Damit werden im Bebauungsplan als Arten der Bodennutzung neben dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet nur noch Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Sondergebiet wird entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Einkaufszentren sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Ein „Einkaufszentrum“ in diesem Sinne setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – voraus. Sollen mehrere Betriebe ohne eine solche Planung ein Einkaufszentrum im Rechtssinne darstellen, so ist hierfür außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990, Az. 4 C 16.87)

Die in diesem Urteil formulierten Anforderungen an ein Einkaufszentrum werden in dem Sondergebiet an der Kalistraße erfüllt. Der Gebäudekomplex wurde von vornherein einheitlich geplant und gebaut. Seit seiner Errichtung im Jahr 1993 wird er einheitlich verwaltet. Er tritt nach außen unter dem Namen „Prima Einkaufspark“ (PEP) Bernburg in Erscheinung.¹ Im Bebauungsplan Nr. 2/97 wurde das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung trug der Tatsache, dass es sich tatsächlich um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt, noch nicht Rechnung.

Wie im Kapitel „Ziele und Zwecke des Bebauungsplans“ (Kapitel 4) dargestellt, ist vorrangiges Ziel des Bebauungsplans die rechtssichere Umsetzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) sowie die Erhaltung

¹ <http://pep-berenburg.de>

und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt. Dies erfolgt durch eine Steuerung der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet im Hinblick auf deren Verkaufsflächen und Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Gegenüber den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 2/97 werden weit überwiegend die Sortimentsbezeichnungen der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzeptes gewählt. Dadurch sind die Sortimentsbezeichnungen dieses Bebauungsplans nicht in jedem Fall mit denen des Bebauungsplans Nr. 2/97 vergleichbar. Dafür sind die nun verwendeten Sortimentsbezeichnungen in der Regel aus dem aktuellen Stand des Einzelhandelskonzeptes entwickelt.

Für das Einkaufszentrum im Sondergebiet wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 25.000 m² festgesetzt (textliche Festsetzung 1.1). Diese zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche gilt für die Gesamtheit aller Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten wie auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird festgesetzt, um den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen Rechnung zu tragen und gleichzeitig der landesplanerischen Einordnung Bernburgs in das System der Zentralen Orte gerecht zu werden. Diese Obergrenze entspricht der Höhe nach der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 2/97. Diese Gesamtverkaufsfläche ist derzeit noch nicht voll ausgeschöpft ist und lässt Spielräume für eine maßvolle Erweiterung des Einkaufszentrums.

Die Formulierung dieser textlichen Festsetzung stellt indirekt („das Einkaufszentrum“) klar, dass in dem Sondergebiet nur ein Einkaufszentrum zulässig ist. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 25.000 m² im Sondergebiet bezieht sich auf das Einkaufszentrum in seiner Gesamtheit als Vorhaben. Dabei handelt es sich nicht um eine Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern um eine Vorschrift über die Art der baulichen Nutzung.

In einem Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt, darf die Gemeinde nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche treffen. Dabei kann sie die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche ohne Bindung an vorgegebene Anlagentypen selbst bestimmen. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990, Az. 4 C 36.87, Leitsatz).

Der Gemeinde ist jedoch nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnr. 16)

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im

Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnr. 17)

Eine Kontingentierung der Verkaufsfläche darf somit nicht zu einem „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller führen. Die Verkaufsflächenbegrenzung der textlichen Festsetzung 1.1 bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet und ist somit gebietsbezogen. Das Sondergebiet wird für ein Einkaufszentrum festgesetzt, das zudem vor Ort bereits vorhanden ist. Die Errichtung eines zweiten Einkaufszentrums erscheint durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die tatsächliche Situation vor Ort ausgeschlossen. Zudem befinden sich alle Flurstücke im Sondergebiet in der Hand des gleichen Eigentümers.

Auf die veränderbaren Eigentumsverhältnisse kommt es aber nicht an; denn der Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten. Eine Aufteilung der Flurstücke im Sondergebiet auf mehrere Eigentümer oder eine Veräußerung von Teilflächen des Sondergebiets an verschiedene Erwerber ist grundsätzlich denkbar. Selbst in einem solchen Fall würde es sich im Sondergebiet nur um ein Einkaufszentrum handeln. Denn nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 27.04.1990 (Az. 4 C 16.87) setzt ein Einkaufszentrum im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – voraus. Ein zweites Einkaufszentrum lässt sich – gemessen an diesen Anforderungen – im festgesetzten Sondergebiet nicht verwirklichen.

Dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 kann entnommen werden, dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung unbedenklich ist, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Vorhaben um das Einkaufszentrum selbst. Insofern ist die gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze von 25.000 m² mit der vorhabenbezogenen Beschränkung der Verkaufsfläche identisch. Für den Fall der Festsetzung eines Einkaufszentrums im Sondergebiet hat das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 09.02.2011 eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung für zulässig erklärt (Az. 4 BN 43.10).

Die Definition der Verkaufsfläche versteht nach dem Urteil des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36.87, Randnr. 26) unter Verkaufsfläche den Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge); Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 2) auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzube-

ziehen. Zur Verkaufsfläche sind nach diesem Urteil (Randnr. 28) im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

Der vorhandene Gebäudekomplex des Einkaufszentrums weist zwei Geschosse auf. Die Arten der zulässigen Nutzungen werden getrennt nach den beiden Geschossen festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind in Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bauelemente, Baustoffe, Holz
- Bettwaren, Matratzen ohne Bettwäsche
- Bodenbeläge, Teppiche (Rollware)
- Büromaschinen
- Eisenwaren, Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel und Gartengeräte
- Heimtextilien
- Kamine und Kachelöfen
- Kfz- Caravan- und Motorradzubehör
- Lampen, Leuchten und Leuchtmittel
- Maschinen und Werkzeuge
- Möbel
- Pflanzen und Samen
- Rollläden und Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Einzelware)
- Zoologische Artikel

Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10% und bis höchstens 800 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Randsortimente müssen in einem sinnvollen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des jeweiligen Handelsbetriebs stehen.

Zentrenrelevante Randsortimente sind:

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

- Wohndekorationsartikel
(textliche Festsetzung 1.2 a)

Die Aufzählungen der nicht-zentrenrelevanten und der zentrenrelevanten Sortimente entsprechen als Teil der so genannten „Sortimentsliste für die Stadt Bernburg (Saale)“ der Übersicht der nicht zentrenrelevanten und der zentrenrelevanten – nicht nahversorgungsrelevanten - Sortimente in der Stadt Bernburg (Saale) in der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) (S. 109).

Nach der textlichen Festsetzung 1.2 a sind innerhalb von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% und bis höchstens 800 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Randsortimente müssen in einem sinnvollen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des jeweiligen Handelsbetriebs stehen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bernburg (Saale) – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Nach der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts (S. 99) ist das zentrenrelevante Randsortiment von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Ansiedlungsregel 3 in Kapitel 6.8, S. 117) zu begrenzen. Danach sollten die zentrenrelevanten Randsortimente im Regelfall 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche, nicht überschreiten. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

In dem Sondergebiet ist in Erdgeschoss ein Elektronikfachmarkt mit den Sortimenten Unterhaltungselektronik und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche und höchstens 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig (textliche Festsetzung 1.2 b).

Im Bebauungsplan Nr. 2/97 waren Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 wurden für den Standort an der Kalistraße Ausnahmen formuliert, wonach ausgewählte, ansonsten zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente zulässig sein sollten. Für diese zentrenrelevanten Sortimente wurden neben der

Flächenuntergrenze von 400 m² Verkaufsfläche sortimentspezifische Flächenobergrenzen festgesetzt.

Diese Obergrenzen betragen im Bebauungsplan Nr. 2/97 für die Sortimente Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software insgesamt 1.500 m² Verkaufsfläche sowie für die Sortimente Elektrogroßgeräte und Elektrokleingeräte insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche. Tatsächlich ist im Einkaufszentrum ein Elektronikfachmarkt vorhanden, der diese Sortimente anbietet und gegenwärtig eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² aufweist. Die textliche Festsetzung 1.2 b fasst die beiden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen mit einer einheitlichen Obergrenze für die Verkaufsfläche zusammen. Diese Obergrenze liegt niedriger als die Summe der bisher geltenden Obergrenzen für die beiden Sortimentsgruppen, aber höher als die gegenwärtige Verkaufsfläche des Elektronikfachmarkts.

Für diese zentrenrelevanten Sortimente werden durch die festgesetzten Flächenbeschränkungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale) durch Umsatzumverteilungseffekte vermieden. Die Flächenbeschränkungen werden darüber hinaus auch festgesetzt, um diesen Auswirkungen auch auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Städten der Region vorzubeugen.

Um dem Ziel der Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt gerecht zu werden und eine (unerwünschte) Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment am Standort „An der Kalistraße“ zur Vermeidung verschärften Konkurrenz Wettbewerbs zur Innenstadt im Sinne der Funktionsteilung vorzubeugen, sind bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch Untergrenzen für Betriebsgrößen zu beachten. Die Flächenuntergrenze von 400 m² beugt einer im Sondergebiet unerwünschten Ansiedlung von Fachgeschäften vor.

In dem Sondergebiet ist in Erdgeschoss ein Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf mit den Sortimenten Baby- und Kleinkindartikel sowie Kinderwagen mit mindestens 400 m² und höchstens 500 m² Verkaufsfläche zulässig (textliche Festsetzung 1.2 c).

Im Bebauungsplan Nr. 2/97 waren Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen mit mindestens 400 m² und bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2 c wird von dem Grundsatz abgewichen, in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet die Sortimentsbezeichnungen der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzeptes zu wählen. In der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzeptes (S. 11) wird das Sortiment Baby- und Kleinkindartikel systematisch nicht mehr gesondert aufgeführt. Systematisch wird Kinderoberbekleidung nun ebenso wie Damen- und Herrenoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe und Wäsche der Sortimentsgruppe Bekleidung zugeordnet. Aus dem Sortiment Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen werden in der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzeptes nur Kinderwagen gesondert als Sortiment aufgeführt.

Die textliche Festsetzung 1.2 c behält die zulässigen Sortimente Baby- und Kleinkindartikel, Kinderwagen des Bebauungsplans Nr. 2/97 bei. Alternativ hätte das zulässige Sortiment für diesen Fachmarkt entweder allein auf Kinderwagen beschränkt werden müssen oder im Bereich der Bekleidung von Baby- und Kinderbekleidung auf die gesamte Sortimentsgruppe Bekleidung ausgeweitet werden müssen. Beide Alternativen erscheinen nicht sinnvoll. Ein Fachmarkt allein für Kinderwagen dürfte wirtschaftlich nicht tragfähig sein. Die Zulassung der gesamten Sortimentsgruppe Bekleidung in diesem Fachmarkt hätte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale).

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 wird die Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 500 m² reduziert, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale) durch die Zulässigkeit dieses zentrenrelevanten Hauptsortiments im Einkaufszentrum zu minimieren. Die Flächenuntergrenze von 400 m² beugt wie auch bereits bei der textlichen Festsetzung 1.2 b einer im Sondergebiet unerwünschten Ansiedlung von Fachgeschäften vor.

In dem Sondergebiet ist in Erdgeschossen ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 400 m² und höchstens 2.360 m² Verkaufsfläche zulässig (textliche Festsetzung 1.2 d).

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten betrug im Bebauungsplan Nr. 2/97 unter Anrechnung der Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente der nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne der textlichen Festsetzung 2.1 des Bebauungsplans Nr. 2/97 höchstens 4.640 m². Diese Obergrenze war aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 entnommen (S. 146).

Darüber hinaus waren gemäß Bebauungsplan Nr. 2/97 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit mindestens 400 m² und höchstens 1.800 m² zulässig (Gesamtverkaufsfläche maximal 2.360 m²). Als solche Einzelhandelsbetriebe waren nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 ein Lebensmittelmarkt, ein Sonderpostenmarkt und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.360 m² zulässig. Ein Sonderpostenmarkt soll im Einkaufszentrum künftig nicht mehr zulässig sein.

Eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote kann somit innerhalb der bauplanungsrechtlich festzusetzenden Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.360 m² erfolgen. Somit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus bauplanungsrechtlicher Sicht denkbar. Die textliche Festsetzung 1.2 d lässt einen Lebensmittelmarkt bis zu der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.360 m² zu. Die Flächenuntergrenze von 400 m² beugt wie auch bereits bei den textlichen Festsetzungen 1.2 b und 1.2 c einer im Sondergebiet unerwünschten Ansiedlung von Fachgeschäften vor.

Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017 sollte im Gegenzug zur Zulässigkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Sicherung und Stär-

kung der zentralen Versorgungsbereiche eine Reduzierung der derzeit festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente erfolgen (S. 99).

In dem Sondergebiet sind in Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit jeweils höchstens 180 m² Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 0,005 Quadratmeter je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig (entspricht bei einer Fläche des Baugrundstücks von 81.441 m² einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 400 m²):

- Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Kinderwagen
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Wohndekorationsartikel

(textliche Festsetzung 1.2 e)

Diese textliche Festsetzung regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit jenen zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht bereits von den textlichen Festsetzungen 1.2 b, 1.2 c und 1.2 d erfasst worden sind. Die genannten zentrenrelevanten Sortimente entsprechen mit ihrer Bezeichnung der „Sortimentsliste für die Stadt Bernburg (Saale)“ der abschließenden Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bernburg (Saale) in der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) (S. 109).

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 können nun grundsätzlich auch kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Diese textliche Festsetzung lässt Einzelhandelsbetriebe mit solchen Sortimenten zu, die Bestandteil von für die Bernburger Innenstadt nicht prägende Warengruppen sind sowie solche zentrenrelevanten Sortimente, die in dem Einkaufszentrum bereits vorhanden sind. Grundlage für die Einschätzung, welche Warengruppen für die Stadt Bernburg (Saale) innenstadtprägend sind, ist die Tabelle 8 „Angebotssituation in der Bernburger Innenstadt“ der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) (S. 43). Soweit sie nicht bereits als Hauptsortiment eines Einzelhandelsbetriebs im Einkaufszentrum vorhanden sind, werden mit der textlichen Festsetzung 1.2 e nur solche zentrenrelevanten Sortimente zugelassen, bei denen der Anteil der Verkaufsfläche in der Bernburger Innenstadt an der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt unter 50% liegt. Sortimente, die zu Warengruppen gehören mit einem Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt von mehr als 50% werden als innenstadtprägende Sortimente betrachtet.

Die textliche Festsetzung 1.2 e soll keine Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zulassen, deren Verkaufsflächen sich in Bernburg überwiegend (≥50%) in der Innenstadt befinden. Dies betrifft folgende Sortimente: Bekleidung, Bücher,

Darüber hinaus wird für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten die obere Grenze für die Verkaufsfläche deutlich auf 180 m² abgesenkt. Zusätzlich wird die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment auf ca. 400 m² begrenzt.

Mit der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wird die Empfehlung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017 zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (S. 99) berücksichtigt.

Bei den Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten kann es sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Untergrenze für die jeweilige Verkaufsfläche und der beabsichtigten Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe um eine Mehrzahl von Betrieben handeln. Da nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (Az. 4 CN 3.07, Randnr. 17) eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller öffnet, ausgeschlossen ist, muss eine obere Grenze der Gesamtverkaufsfläche auf eine andere Weise erfolgen.

Der Gemeinde ist nach diesem Urteil die Möglichkeit eröffnet, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Die in der textlichen Festsetzung gewählte Verhältniszahl (Verkaufsflächenzahl) setzt die Obergrenze für die zulässige Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks. Die Umrechnung auf eine absolute Flächengröße von ca. 400 m² hat nur erläuternden Charakter.

Durch die gewählte Verkaufsflächenzahl von 0,005 wird die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen geregelt. Zur Begrenzung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wird für die Gesamtverkaufsfläche der durch diese Festsetzung zugelassenen Einzelhandelsbetriebe eine relativ geringe Obergrenze festgesetzt. Die Einzelhandelsbetriebstypen für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden dadurch geregelt, dass in der Folge der niedrigen Gesamtverkaufsfläche für diese Einzelhandelsbetriebe nur Betriebe mit relativ geringer Verkaufsfläche zulässig sind.

In dem Sondergebiet sind in Erdgeschossen Schank- und Speisewirtschaften (textliche Festsetzung 1.2 f), Büros und Anlagen für Verwaltungen (textliche Festsetzung 1.2 g), Anlagen für gesundheitliche Zwecke (textliche Festsetzung 1.2 h) und Anlagen für sportliche Zwecke (textliche Festsetzung 1.2 i) zulässig.

Der Begriff Schank- und Speisewirtschaften fasst die gastronomischen Einrichtungen „SB-Cafeteria“, „Bistro“ und „Restaurant“ zusammen. Unter dem Begriff Schank- und Speisewirtschaften fallen alle gewerblichen Betriebe, in denen Getränke aller Art und bzw. oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Der Begriff „Schank- und Speisewirtschaften“ ist der in der Baunutzungsverordnung verwendete Begriff für gastronomische Betriebe aller Art.

Unter den Begriff „Büros und Anlagen für Verwaltungen“ fallen alle Nutzungen mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbar selbstständigen Zweck dient. Bei den Verwaltungen muss es sich nicht um behördliche Tätigkeiten handeln. Hierzu zählt auch die im Sondergebiet bestehende Geschäftsstelle Bernburg der Agentur für Arbeit. Wegen der vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen von Büros und von Anlagen für Verwaltungen werden beide in einer Festsetzung zusammengefasst.

Die textliche Festsetzung 1.2 g zur Zulässigkeit von Büros und Anlagen für Verwaltungen enthält im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 2/97 keine Begrenzungen für die Größe der Nutzfläche dieser Anlagen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke (textliche Festsetzung 1.2 h) und Anlagen für sportliche Zwecke (textliche Festsetzung 1.2 i) fassen die Nutzungen „Sport- und Fitnesscenter“, „Saunabetrieb“, „Kegel- und Bowlingcenter“ sowie „Tanz- und Ballettschule“ zusammen. Die Begriffe sind die in der Baunutzungsverordnung verwendeten Oberbegriffe für diese Nutzungen. Für diese Nutzungen werden wie bisher keine Flächenbeschränkungen festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind in Erdgeschossen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO mit Einzelhandel mit auch zentrenrelevanten Nebensortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 40 m² zulässig (textliche Festsetzung 1.2 j).

Von den bisher im Einkaufszentrum vorhandenen Nutzungen fallen der Friseursalon, das Sonnenstudio und der Lotto-Shop unter den Begriff der Gewerbebetriebe. Die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.2 j beschränkt die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll gewährleistet werden, dass hinsichtlich Emissionen wie Lärm oder Geruch nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die genannten Gewerbebetriebe sind in jedem Fall nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Diese Festlegung dient der Vorsorge hinsichtlich Immissionsschutz zugunsten der dem Einkaufszentrum benachbarten Kleingartenanlagen.

Die Ergänzung der Zulässigkeit von Einzelhandel mit auch zentrenrelevanten Nebensortimenten im Rahmen von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll es diesen Gewerbebetrieben ermöglichen, dass sie in flächenmäßig sehr begrenztem Umfang zur Abrundung ihrer gewerblichen Tätigkeit auch Einzelhandel betreiben dürfen. Aufgrund der sehr niedrigen oberen Grenze für die Verkaufsfläche dieser Gewerbebetriebe werden nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht erwartet.

In dem Sondergebiet sind Tankstellen zulässig (textliche Festsetzung 1.2 k). Bereits bisher sind im Bebauungsplan Nr. 2/97 Tankstellen im Sondergebiet zulässig. Eine Flächenbeschränkung für Tankstellen erfolgt nicht, weil sie an dem Standort des Sondergebiets städtebaulich nicht erforderlich ist.

In dem Sondergebiet sind in Erdgeschossigen Vergnügungsstätten zulässig (textliche Festsetzung 1.2 l). Zu den Vergnügungsstätten gehören z.B. Diskotheken, Spielhallen sowie Kino-Center.

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gehören z. B. Spielhallen mit einer Nutzfläche ab etwa 100 m². Spielhallen mit kleineren Nutzflächen sind nicht kerngebietstypisch.

Bei einem Kino-Center handelt es sich um ein Multiplex-Kino. Unter Multiplex-Kinos versteht man zusammenhängend geplante und verwaltete Kinokomplexe mit mehreren, unterschiedlich dimensionierten Kinosälen und täglich mehrmaligen Filmvorführungen und gestaffelten Anfangszeiten. Bei Multiplex-Kinos handelt es sich um kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.2 l lässt bewusst sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu. Die im Sondergebiet vorhandene Spielhalle zählt aufgrund der Größe ihrer Nutzfläche zu den kerngebietstypischen Spielhallen. Damit ist bereits eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte im Sondergebiet vorhanden. Deshalb werden sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen.

In dem Einkaufszentrum im Sondergebiet sind im Obergeschoss zulässig:

- Nutzungen nach Nummer 1.2 Buchst. g bis j (textliche Festsetzung 1.3 a)
- Obergeschosse von im Erdgeschoss errichteten zweigeschossigen Einzelhandelsbetrieben (textliche Festsetzung 1.3 b)

Bereits gegenwärtig verfügt der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums über zwei Geschosse. Aufgrund der größeren Höhe über Gelände des Obergeschosses bestehen für Schallemissionen aus Nutzungen im Obergeschoss des Einkaufszentrums im Vergleich zu denen aus dem Erdgeschoss weniger abschirmende Nutzungen in der Nachbarschaft. Schallimmissionen aus Nutzungen im Obergeschoss haben deshalb eine weitere Ausbreitung als jene aus Nutzungen im Erdgeschoss. Aus diesem Grund werden die besonders lärmintensiven Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften (textliche Festsetzung 1.2 f), Tankstellen (textliche Festsetzung 1.2 k) und Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung 1.2 l) in den Obergeschossen ausgeschlossen.

Eine Nutzung als Tankstelle ist im Obergeschoss ohnehin nicht zu erwarten. Eine lärmintensive Nutzung wie die einer Diskothek soll künftig nur im Erdgeschoss zulässig sein. Die im Sondergebiet vorhandene Diskothek befindet sich entsprechend auch im Erdgeschoss.

Einzelhandelsbetriebe sollen im Obergeschoss nur zulässig sein, soweit es sich dabei um Obergeschosse von im Erdgeschoss errichteten zweigeschossigen Einzelhandelsbetrieben handelt. Auch diese Festlegung dient der Vorsorge hinsichtlich Immissionschutz zugunsten der dem Einkaufszentrum benachbarten Kleingartenanlagen. Ge-

genwärtig besteht im Einkaufszentrum bereits ein zweigeschossiger Einzelhandelsbetrieb (Möbelmarkt).

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung 1.4). Damit sind dort nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese Beschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen Immissionschutz zugunsten der dem Plangebiet benachbarten Kleingartenanlagen. Die in dem Gewerbegebiet seit längerer Zeit vorhandene Auto-Selbsthilfewerkstatt wird als ein Betrieb betrachtet, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO und im Gewerbegebiet GE wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet wird die **Grundflächenzahl** mit 0,8 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten und in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 2/97 war die Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und Zufahrten sind zulässigerweise errichtet worden. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 wurde die Grundflächenzahl im Sondergebiet überprüft. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 wurde die Grundflächenzahl im Sondergebiet mit 0,98 festgesetzt, somit wurde im Bebauungsplan Nr. 2/97 die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten deutlich überschritten.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

Bei der Überprüfung der Grundflächenzahl im Sondergebiet im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 wurde festgestellt, dass durch die zulässigerweise im Sondergebiet errichteten Gebäude, Stellplätze und Zufahrten die Grundflächenzahl 0,977 beträgt. Der Nachweis für die Voraussetzungen der Überschreitung

der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten nach § 17 Abs. 2 BauNVO wurde in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 aufwendig geführt.

Nunmehr wird die im Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl wieder auf die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten von 0,8 zurückgeführt. Im Gegenzug wird das Sondergebiet dadurch vergrößert, dass die im Bebauungsplan Nr. 2/97 gesondert festgesetzten Grünflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Flächen für Versorgungsanlagen nunmehr in das Sondergebiet einbezogen werden. Dadurch wird die im Bauland gelegene Fläche des Baugrundstücks im Sondergebiet deutlich vergrößert. Eine Einbeziehung dieser im Bebauungsplan Nr. 2/97 gesondert festgesetzten Flächen in das Sondergebiet bereits im Zuge der 1. Änderung dieses Bebauungsplans erfolgte nicht, weil die 1. Änderung wegen des geringeren Aufwands auf Änderungen der textlichen Festsetzungen beschränkt wurde.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde überprüft, ob die im Sondergebiet gegenwärtig tatsächlich überbauten Grundstücksflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 einhalten. Die gegenwärtig im Sondergebiet überbauten Flächen nehmen einen Anteil von ca. 77,5% am Sondergebiet ein.

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten. Sie entspricht der dort von Beginn an festgesetzten Grundflächenzahl.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet und im Gewerbegebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Sie entspricht der dort von Beginn an in beiden Gebieten festgesetzten Zahl Vollgeschosse. Das Einkaufszentrum weist bereits zwei Vollgeschosse auf, eine höhere Zahl an Geschossen ist städtebaulich wegen des aus bestimmten Himmelsrichtungen aus weiter Entfernung einsehbaren Plangebiets unerwünscht.

Die zulässige **Höhe baulicher Anlagen** wird im Sondergebiet und im Gewerbegebiet mit 14,0 m festgesetzt. Dieses Maß entspricht der dort von Beginn an festgesetzten Höhe.

Das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude (OK, Oberkante des eingedeckten Daches) im Sondergebiet und im Gewerbegebiet bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Höhe in m ü. NHN.

Das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude im Sondergebiet und im Gewerbegebiet darf durch Oberlichter, notwendige Treppenräume im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA und Aufzüge um bis zu 3,0 m überschritten werden (textliche Festsetzung 2.1). Diese Überschreitungsmöglichkeit für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen war bereits im Bebauungsplan Nr. 2/97 enthalten. Dadurch werden bautechnisch notwendige Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch die genannten Bauteile zugelassen. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 wird diese Überschreitungsmöglichkeit bei Treppenhäusern („Treppenräume“) auf solche beschränkt, die bauordnungsrechtlich notwendig sind.

Im Sondergebiet ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 20,0 m zulässig (textliche Festsetzung 2.2). Im Plangebiet ist bisher ein solcher Pylon nicht vorhanden. Für Änderungen an der Zulässigkeit eines solchen Pylons gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 wird städtebaulich kein Bedarf gesehen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 2/97 wird für einen solchen Pylon kein Standort mehr vorgegeben, so dass ein entsprechender Werbepylon innerhalb des Sondergebiets auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden kann. Da die Zulässigkeit auf einen Werbepylon beschränkt ist, ist ein städtebaulicher Wildwuchs durch bauliche Anlagen dieser Art ausgeschlossen. Das Höchstmaß für die Höhe des Werbepylons ist städtebaulich vertretbar, da in der Nachbarschaft des Einkaufszentrums Gebäude im Bereich des Steinalzwerks vergleichbare Höhen erreichen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Dies entspricht einer offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Die Länge der Hausformen darf in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan kann gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Der Gebäudekomplex des Einkaufszentrums ist längs der Kalistraße etwa 300 m lang und bis zu ca. 120 m tief. Entsprechend wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 3).

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dort lässt bereits die räumliche Lage der Baugrenzen keine Errichtungen eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50 m zu.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenzen werden im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 2/97 weniger bestandsorientiert festgesetzt. An der östlichen und westlichen Seite werden die Baugrenzen im Sondergebiet nunmehr ohne Bezug zum vorhandenen Gebäudekomplex festgesetzt. Soweit gegenwärtig bestehende Leitungsrechte in die nach dem Bebauungsplan Nr. 2/97 überbaubaren Grundstücksflächen hineinreichen, wird der räumliche Verlauf der Baugrenzen an die Leitungsrechte angepasst.

Für eine mögliche Erweiterung des Gebäudekomplexes des Einkaufszentrums in Richtung Kalistraße wird im Sondergebiet der Abstand der vorderen Baugrenze zur Ka-

listraße deutlich verringert. Der Abstand der Baugrenze im Sondergebiet zur Kalistraße wird so weit reduziert, wie die bestehenden Leitungsrechte einen zur Kalistraße parallelen Verlauf der Baugrenze zulassen. Dadurch entfällt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 im Sondergebiet auch eine gesonderte Baugrenze für einen Werbepylon.

Im Gewerbegebiet wird die östliche Baugrenze statt bisher mit einem Abstand von 5 Metern zur Flurstücksgrenze nunmehr mit einem Abstand von 3 Metern festgesetzt. Das vorhandene Gebäude überschreitet mit seiner rückwärtigen Seite auch diese Baugrenze mit einem geringeren Abstand zum angrenzenden Sondergebiet. Die räumliche Lage der Baugrenze soll hier für den Fall eines Neubaus die Einhaltung der Mindesttiefe der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA gewährleisten.

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Kalistraße an die Landesstraße 50 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Gewerbegebiet wird von der Kus-trenaer Straße (K 2107) aus verkehrlich erschlossen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Kalistraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche entspricht der Breite des Straßenflurstücks und schließt die Flächen des Gehwegs und des Radwegs längs der nördlichen Seite der Kalistraße mit ein.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Von der Kalistraße aus bestehen zwei Zufahrten zum Einkaufszentrum. Im Bebauungsplan werden keine Bereiche für Ein- oder Ausfahrten festgesetzt, damit die räumliche Lage der vorhandenen Zufahrten bei Bedarf verändert werden kann.

Ruhender Verkehr

Zwischen dem Gebäudekomplex des Einkaufszentrums und der Kalistraße wurde ein Parkplatz errichtet. Die Stellplätze wurden in Senkrechtaufstellung angelegt, die Breite der Fahrgassen lässt ein Befahren in beide Richtungen zu. Insgesamt sind ca. 750 Stellplätze im Sondergebiet vorhanden. In den Parkplatz sind Aufstellflächen für Einkaufswagen integriert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet des Bebauungsplans ist über die Stadtbuslinie und die Regionalbuslinie von Bernburg nach Alsleben an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „PEP-Markt“ befindet sich im festgesetzten Sondergebiet. Die Haltestelle ist mit einem Fahrgastunterstand ausgestattet. Da der Einstieg auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums erfolgt, ist die Einstiegshöhe nicht barrierefrei.

Radverkehr

Die Kalistraße ist zwischen Hallescher Landstraße und Kustrenaer Straße beidseitig und damit längs des Plangebiets mit einem straßenbegleitenden Radweg versehen.

5.5 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Sondergebiets und des Gewerbegebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen nicht erforderlich.

Elektrizität

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. Längs von Kalistraße und Kustrenaer Straße, jedoch außerhalb des Plangebiets, verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel.

Trinkwasser

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ mit Trinkwasser versorgt. Trinkwasserleitungen sind in der Kalistraße und Kustrenaer Straße vorhanden. Darüber hinaus queren mehrere Trinkwasserleitungen das Plangebiet. Ein Hydrant befindet sich auf der südlichen Seite der Kalistraße gegenüber der Einmündung des Gnetscher Weges sowie südöstlich des Kreisverkehrsplatzes.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ erfolgen. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit Datum vom 2. April 2004 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ getroffen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Für Gewerbegebiete bemisst sich der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossflächenzahl. Der Bebauungsplan setzt im Gewerbegebiet bis zu zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Das Arbeitsblatt enthält keine Anhaltspunkte für die Bemessung des Löschwasserbedarfs in Sondergebieten. Deshalb wird für das Sondergebiet hilfsweise der gleiche Löschwasserbedarf wie für das Gewerbegebiet angenommen.

Bei Gewerbegebieten mit mehr als einem Vollgeschoss und einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1 und 2,4 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 96 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

Für die Versorgung des Gewerbegebiets mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 96 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten an den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Von den Hydranten auf der südlichen Seite der Kalistraße gegenüber der Einmündung des Gnetscher Weges sowie südöstlich des Kreisverkehrplatzes kann das gesamte Plangebiet innerhalb von einer Entfernung von 300 m erreicht werden.

Gas

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. Längs von Kalistraße und Kustrenaer Straße, jedoch außerhalb des Plangebiets, verlaufen Mitteldruckleitungen DN 100.

Telekommunikation

Längs von Kalistraße, Kustrenaer Straße und Gnetscher Weg sind keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Die Telekommunikationslinien längs des Gnetscher Weges queren das Plangebiet östlich vom Einkaufszentrum.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Wertstoffe werden zum Teil über Wertstoffsammelbehälter erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wertstoffsammelbehälter.

Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Das anfallende Abwasser wird über die Abwasserkanäle des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ abgeleitet, über das das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

In der Kalistraße sowie in der Kustrenaer Straße auf Höhe des Plangebiets befinden sich Regenwasserkanäle, die das Niederschlagswasser über die westliche Verlängerung der Kalistraße in Richtung Saale leiten.

Längs der Kalistraße verläuft vor dem östlichen Teil des Sondergebiets eine Abwasserdruckleitung, die weiter durch den Gnetscher Weg in Richtung Kläranlage Bernburg führt. Ein weiterer Abwasserkanal verläuft in der Kustrenaer Straße.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Sondergebiets wird beiderseits von Trinkwasserleitungen ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.1)

Auf Teilflächen des Sondergebiets wird beiderseits von Telekommunikationskabeln ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.2)

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Sicherung der in den Baugebieten vorhandenen Leitungen, soweit es sich dabei nicht um bloße Hausanschlüsse handelt.

5.7 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen bzw. geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende Festsetzungen) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (ALB 2017) geklärt.

Eine geeignete und anerkannte Regelungsmethode für die Begrenzung der von Gewerbe- und Industriegebieten verursachten Geräuschimmissionen ist die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, mit der sichergestellt wird, dass die Gesamtbelastung der Geräuschimmissionen von allen Betrieben und Anlagen im Untersuchungsbereich die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte in

der Nachbarschaft nicht überschreitet. Diese Methode kann ebenfalls auf gewerblich genutzte Sondergebiete angewendet werden.

Wohnnutzungen befinden sich im Wesentlichen nördlich des Plangebiets. In nordöstlicher und südöstlicher Richtung befinden sich mehrere Kleingartenanlagen. Südwestlich des Bebauungsplangebiets befinden sich im Bereich der esco, european salt company GmbH & Co. KG, der im Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale) als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, noch einzelne Wohnhäuser, die mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zu berücksichtigen sind. Östlich des Bebauungsplangebiets wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/99 „Östliche Kalistraße“ ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem zukünftig schützenswerte Nutzungen entstehen können. Das Bebauungsplangebiet wird über die südlich gelegene Kalistraße durch drei Zufahrten erschlossen.

Grundlagen der Einstufung der baulichen Nutzung gemäß BauNVO für die Bereiche außerhalb des Plangebiets bilden, sofern für diese Bereiche keine Bebauungspläne existieren, die tatsächliche Nutzung sowie die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg.

Daraus lassen sich folgende planungsrechtliche Einstufungen ableiten:

- Die Flächen südwestlich des Plangebiets, auf dem sich vereinzelt Wohnhäuser (Kustrenaer Straße 124; Kustrenaer Weg 2 bis 4 u. a.) befinden, sind gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.
- Nördlich des Plangebiets sind gemäß Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen, von denen ein Teil (der nördliche Bereich der Fläche 9) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/94 bereits planungsrechtlich gesichert ist. Die Grünfläche zwischen dem Plangebiet und der nördlichen Wohnbaufläche ist Teil des Bebauungsplans Nr. 2/99 „Östliche Kalistraße“. Die Entwicklung des verbleibenden Anteils an ausgewiesener Wohnbaufläche wird nach Auskunft der Stadtverwaltung Bernburg nicht weiterverfolgt.
- Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerblichen und Gemischten Bauflächen sind ebenso wie die Grünfläche Teil des Bebauungsplans Nr. 2/99. In der Gemischten Baufläche befinden sich gegenwärtig nur vereinzelt Wohngebäude.
- Auf den Grünflächen nordöstlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich derzeit Kleingartenanlagen, die tagsüber mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets zu berücksichtigen sind. Nachts besteht für diese Nutzungen kein Schutzanspruch.

Die Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen aus gewerblichen Anlagen und Betrieben erfolgen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“ und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zu DIN 18005, Teil 1.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Ermittlungen zur Notwendigkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor künftigen Gesamtbelastungen (Vor- und Zusatzbelastungen durch Gewerbe und Verkehr) durchzuführen. Im Bedarfsfall sind entsprechende Vorkehrungen vorzuschlagen. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind häufig auch die Anforderungen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Dies gilt

auch für im Untersuchungsgebiet konkret vorhandene bzw. anzusiedelnde Betriebe und Anlagen, für die sicherzustellen ist, dass ihr Emissionsverhalten mit etwaigen Festsetzungen (z.B. von Geräuschemissionskontingenten) verträglich ist. Dadurch, dass Belange der Genehmigungsplanung in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist neben dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 auch die TA Lärm im Bauleitplanverfahren Abwägungsgrundlage.

Im Plangebiet sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV, jedoch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG vorhanden. Die Ansiedlung weiterer Anlagen ist zumindest planungsrechtlich zulässig.

Mit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums entsteht zusätzlicher Verkehr, welcher jedoch deutlich unter dem aktuell vorhandenen Verkehr auf der Kalistraße liegen wird. Es wird somit mit Sicherheit keine Verdopplung der Verkehrsstärke erreicht, weshalb nach den Kriterien der TA Lärm auf die explizite Untersuchung der Geräuschemissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

In der schalltechnischen Untersuchung sind die durch Anlagen und Betriebe, die vor allem innerhalb (vorhanden bzw. geplant) und außerhalb des Plangebietes liegen, verursachten Geräuschemissionen zu ermitteln. Die Beurteilung erfolgt durch Vergleich der an den Immissionsorten berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten. Dabei ist die Gesamtbelastung durch alle auf einen Immissionsort einwirkenden Schallquellen, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind, zugrunde zu legen.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Immissionsorte an den jeweils schutzbedürftigen Nutzungen bzw. an den möglichen Baugrenzen von Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten definiert, um insbesondere die Zulässigkeit der Geräuschemissionen der Anlagen auf den Flächen des Sondergebiets einschätzen zu können. Diese dienen außerdem als Bezugspunkte für die durchzuführende Geräuschkontingentierung.

Immissionsorte vor vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs werden an ausgewählten, zu den potenziellen Geräuschquellen im Untersuchungsbereich nächstgelegenen Gebäudeseiten im Abstand von 0,5 m zur Fassade bzw. an den in Bebauungsplänen ausgewiesenen Baugrenzen positioniert. Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der Immissionsorte und der zugeordneten Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel), die in der schalltechnischen Untersuchung verwendet werden.

IO Nr.-Bezeichnung	Nutzung	Geschossanzahl	Fassade	IRW Mittelungspegel TA Lärm		IRW Maximalpegel TA Lärm	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
				dB(A)		dB(A)	
IO 01 WH Glück-Auf-Siedlung 1C	WA	2	O	55	40	85	60
IO 02 WH Am Klinikum 44	WA	3	S	55	40	85	60
IO 03 WH Am Klinikum 42	WA	3	S	55	40	85	60
IO 04 WH Am Klinikum 34 - 37	WA	2	S	55	40	85	60
IO 05 KGV "Kali und Chemie e.V.	KG	1	W	60	--	90	--
IO 06 Kalistraße 9	GE	1	W	65	50	95	70
IO 07 mögl. Baugrenze West B-Plan 2-99	MI	--	--	60	45	90	65
IO 08 KGV "Freundschaft e.V."	KG	1	W	60	--	90	--
IO 09 Kalistraße 20	GE	1	N	65	50	95	70
IO 10 WH Kustrenaer Weg 3	GE*	2	O	62	47	92	67
IO 11 WH Kustrenaer Straße 124	GE*	2	O	62	47	92	67

Bei der Berücksichtigung des Schutzanspruchs der Immissionsorte IO 10 und IO 11 ist die bestehende Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Wohnhäuser im östlichen Bereich der Fläche 18 des Flächennutzungsplans befinden sich einerseits auf einer „Gewerblichen Baufläche“ gemäß Flächennutzungsplan, was den Schutzanspruch eines Gewerbegebiets rechtfertigt. Andererseits liegen die Grundstücke im Außenbereich, was das Schutzniveau eines Mischgebiets nach sich zieht. Statt von einem „Wohnen im Gewerbegebiet“ ist daher von Wohnnutzungen in einer Gemengelage im Außenbereich auszugehen.

Gemäß der Regelung in Nr. 6.7 der TA Lärm können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete (hier Außenbereich – Mischgebiet) geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die angrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte (hier „Gewerbliche Baufläche“ – Gewerbegebiet) erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Nach gutachterlicher Auffassung rechtfertigen die Besonderheiten des Einzelfalls die Anhebung der Zwischenwerte auf Werte oberhalb der Immissionsrichtwerte von Dorf-, Kern- und Mischgebieten.

Für die geplanten Festsetzungen zum Gewerbelärm in dem Sondergebiet werden die Geräuschemissionskontingente im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt. Hierzu wird eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Dabei werden als plangegebene Vorbelastung die Gewerbeflächen in der Umgebung des Plangebiets berücksichtigt.

Eine Voraussetzung für die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ist (in der Regel) die Gliederung eines Gebietes in Teilflächen. Die Art und Weise der zweckmäßigsten Gliederung hängt von den örtlichen Gegebenheiten und den beabsichtigten Nutzungen ab. Als Grenzen von Teilflächen können beispielsweise Grenzen des Gebie-

tes, Bebauungsgrenzen, Flurstücksgrenzen, Straßen, Wege sowie einzelne Grundstücke gewählt werden.

In der Norm DIN 45691 sind verschiedene Verfahren beschrieben, wie eine Geräuschkontingentierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist. Für dieses Projekt kommt eine Emissionskontingentierung zum Einsatz, da diese nach vorliegenden Erkenntnissen als die rechtssicherste gilt.

Basierend auf zulässigen Gesamt-Immissionswerten L_{GI} am jeweiligen Immissionsort j , die den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 bzw. den IRW gemäß TA Lärm entsprechen (ggf. unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm) werden für die Teilflächen des Untersuchungs-bereichs die maximal möglichen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ermittelt, mit denen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es darüber hinaus grundsätzlich möglich, Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$ als Zuschläge zum entsprechenden Emissionskontingent für die jeweilige Teilfläche i festzusetzen. Die Zuschläge für einzelne definierte Richtungssektoren (bezogen auf einen Vollkreis mit Norden = 0° , Osten = 90° , Süden = 180° und Westen = 270°) sind möglich, wenn sich in Schallausbreitungsrichtung innerhalb dieser Sektoren

- Immissionsorte erst in größerer Entfernung zu den geplanten Baugebieten befinden oder
- Nutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch befinden.

Damit ist der Einfluss der Schallquellen an diesen Immissionsorten bzw. deren Empfindlichkeit geringer.

Die Höhe der Geräuschvorbelastung ist für die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten IO nicht explizit bekannt. Messungen zur Ermittlung der Vorbelastung sind nicht sachgerecht, weil sie die maximal möglichen Geräuschimmissionen, bei angenommener Volllastung der derzeit zum Teil brachliegenden Gewerbeflächen im Umfeld nicht berücksichtigen kann.

Daher wird die plangebende „Vorbelastung“ rechnerisch ermittelt. Hierzu werden die Gewerbegebiete des Bebauungsplans Nr. 2/99, für die keine Festsetzungen zum Schallimmissionschutz existieren, sowie die als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereiche mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln entsprechend den „Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Bebauungsplan“ versehen.

Die (plangebende) Vorbelastung wird hier in einer für Gewerbegebiete üblichen Höhe mit L_{EK} von $62,5 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $47,5 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts berücksichtigt. Für die Fläche südwestlich des Plangebiets, auf dem sich esco, european salt company GmbH befindet, wird eine Vorbelastung von L_{EK} von $65,0 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $50,0 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts angesetzt. Weitere mögliche (nicht plangebende) Vorbelastungen waren nicht zu berücksichtigen.

Nach Ermittlung der Ergebnisse für die Vorbelastung für die in der vorstehenden Tabelle genannten IO auf der Grundlage der vorgenannten Berechnungsansätze wird an

Hand der Planwerte (energetische Differenzen zwischen IRW und plangegebener Vorbelastung) geprüft, wie hoch die Emissionskontingente für das Sondergebiet bzw. das (nicht störende) Gewerbegebiet des Bebauungsplans sein können. Dazu wird ein separates Berechnungsmodul der genutzten Software SoundPLAN verwendet. In Abhängigkeit von der Höhe der Emissionskontingente Tag und Nacht werden die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung ermittelt und geprüft, ob der jeweilige Planwert Tag und Nacht eingehalten wird. Danach wird ermittelt, ob und ggf. welche Zusatzkontingente für einzelne, festzulegende Richtungssektoren möglich sind.

Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgen prinzipiell nach den Bestimmungen der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2 „Allgemeines Berechnungsverfahren“. Auf die Anwendung dieser Regelwerke wird auch im Rahmen der städtebaulichen Planung in der DIN 18005, Teil 1 verwiesen.

Die schalltechnischen Berechnungen wurden auf Grundlage der genannten Vorschriften richtlinienkonform mit dem Programm SoundPLAN 8.0 durchgeführt. Für die Berechnungen wurden insgesamt 11 Immissionsorte für die planungsrechtliche Bestandsituation definiert, die an den zum Plangebiet nächstgelegenen Fassaden von Wohngebäuden bzw. Baugrenzen der schutzbedürftigen Gebiete platziert wurden.

Da die Geräuschimmissionen aller gewerblichen Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebiets im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden, können die Immissionsrichtwerte durch die Gewerbebetriebe im gesamten Untersuchungsbereich an den Immissionsorten (IO) ausgeschöpft werden. Weitere gewerblich bedingte Vorbelastungen wirken auf die IO nicht ein. Die Planwerte L_{PI} stellen die Immissionsbegrenzungen für die gewerblichen Geräuschimmissionen durch das Plangebiet dar. Diese sind wegen der Vorbelastungen aus dem Untersuchungsbereich geringer als die Immissionsrichtwerte.

Anhand der Planwerte wird rechnerisch für die festgelegten Immissionsorte geprüft, wie hoch die Emissionskontingente für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet im Plangebiet maximal sein dürfen. Für die Geräuschkontingentierung wird ein separates Berechnungsmodul des Programms SoundPLAN verwendet. In Abhängigkeit von den Emissionskontingenten für Tag und Nacht werden die Teilimmissionspegel der Zusatzbelastung an jedem Immissionsort ermittelt und es wird geprüft, ob der jeweilige Planwert in Summe eingehalten wird. Anschließend wird berechnet, ob und welche Zusatzkontingente für einzelne, festzulegende Richtungssektoren möglich sind.

Die Emissionskontingente werden in der Regel so bestimmt, dass insgesamt möglichst viel Schall im Rahmen der durch die Planwerte vorgegebenen Grenzen emittiert werden darf. Bei der Ermittlung der Geräuschkontingente nicht berücksichtigt werden weitere Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 (wie z.B. Abschirmung, Bodeneffekte, Luftabsorption) und auch keine Einflüsse durch Wind. Dies bedeutet u. a. auch, dass für jeden IO nur „ein Geschoss“ betrachtet werden muss. Die Vorgehensweise ist im Abschnitt 5 der DIN 45691 festgelegt.

In der konkreten Prüfungsphase (für eine bestimmte Anlage in der baurechtlichen oder gemäß BImSchG in Verbindung mit 4. BImSchV immissionsschutzrechtlichen Genehmi-

gung) muss die Einhaltung der Festsetzungen zu den Emissions- und den Zusatzkontingenten unter Einbeziehung aller Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 in der Ausbreitungsrechnung geprüft werden.

Grundsätzlich dient die Geräuschkontingentierung zur Aufteilung der zulässigen Geräuschemissionen bzw. Geräuschimmissionen auf die einzelnen Bauflächen in einem ausgedehnten Gewerbe- oder Industriegebiet. Zielsetzung der hier durchgeführten Geräuschkontingentierung ist die Ermittlung der Höhe der maximal möglichen Schallemissionen für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet im Bebauungsplan, mit denen sichergestellt ist, dass in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden. Das ermittelte Emissionskontingent L_{EK} wird für das Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur Bestimmung der schalltechnischen Vorbelastung an den zu betrachtenden Immissionsorten werden die getroffenen Emissionsansätze in das Schallausbreitungsmodell übernommen und die zugehörigen Immissionsanteile bestimmt. An allen zu betrachtenden Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten. Die für die Geräuschkontingentierung zu berücksichtigenden Planwerte können daher durch energetische Subtraktion von Immissionsrichtwert und Geräuschvorbelastung ermittelt werden.

Ausgehend von den Ergebnissen für die Vorbelastung wurden für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet die möglichen Emissionskontingente Tag/Nacht ermittelt. Die Summe der resultierenden Teil-Immissionskontingente L_{IK} schöpft nicht an allen Immissionsorten tags und nachts die Planwerte aus. An einigen Immissionsorten bleiben Restkontingente, die für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten erlauben würden. Die Zusatzkontingente werden auf „ganze dB“ abgerundet.

Bei der Festlegung der Zusatzkontingente wurden folgende Randbedingungen berücksichtigt:

- Die Zusatzkontingente sollen möglichst übersichtlich festgesetzt werden, so dass die praktische Anwendbarkeit (z.B. im Genehmigungsverfahren) einfach möglich ist. Eine Unterteilung in zu viele Sektoren soll vermieden werden, auch wenn dadurch die Auslastbarkeit der kontingentierten Flächen im Hinblick auf mögliche Schallemissionen beschnitten wird.
- Für den Bereich nördlich des Plangebiets, welcher die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 6/94, die als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bereiche westlich der Kustrenaer Straße, sowie die Flächen des Kleingartenvereins „Freundschaft“ e.V. beinhaltet und in dem sich die Immissionsorte IO 1 bis IO 5 befinden (Richtungssektor A), wird empfohlen, nachts ein Zusatzkontingent von 1 dB zu vergeben. Tagsüber ist keine Vergabe von Zusatzkontingenten möglich.
- Im Richtungssektor B, in dem sich der Immissionsort IO 6 befindet und der im Wesentlichen die Gewerbegebiete des Bebauungsplans Nr. 2/99 überstreicht, werden Zusatzkontingente von 3 dB tags und 2 dB nachts zugelassen.
- Für den Richtungssektor C, in dem sich die IO 7 und IO 8 befinden, die fast unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, wird tagsüber ein Zusatzkontingent von 1 dB vergeben. Nachts ist keine Vergabe von Zusatzkontingenten möglich.

- Innerhalb des Richtungssektors D, der im Wesentlichen die südlich und südwestlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen überstreicht und die Immissionsorte IO 9 bis IO 11 beinhaltet, werden Zusatzkontingente von 3 dB tags und 2 dB nachts vergeben.

Somit sind zusätzlich zu den Emissionskontingenten L_{EK} Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren k möglich.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren wurde willkürlich gewählt. Dieser und die Richtungssektoren gelten für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans. Die Sektoren, für die keine Zusatzkontingente zulässig sind, müssen in der Festsetzung nicht explizit angegeben werden. Die Richtungssektoren kennzeichnen keine Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes. Sie zeigen vielmehr an, dass für Immissionsorte (die sich außerhalb des Plangebietes befinden) innerhalb dieser Richtungssektoren entsprechend höhere Immissionskontingente möglich sind.

Mit Bezug auf die „Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Bebauungsplan“ sind mit den ermittelten Emissionskontingenten tags und nachts für das Sondergebiet bzw. für das Gewerbegebiet Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten so angeordnet werden, dass sie möglichst in Richtung Norden oder Südosten Schall abschirmend wirken. Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z.B. Wandlüfter; aus betrieblichen Gründen geöffnete bzw. oft zu öffnende Tore und Türen lauter Räume) sollten so angeordnet werden, dass sie nicht direkt in Richtung Norden, Nordosten oder Südosten Schall abstrahlen.

Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

- Das für das Sondergebiet ermittelte Emissionskontingent tags von $L_{EK} = 62$ dB stellt eine leicht eingeschränkte Auslastbarkeit der Bereiche hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen dar.
- Die Begrenzung der Geräuschemissionen nachts von $L_{EK} = 48$ dB stellt keine Einschränkung der Auslastbarkeit im Rahmen der für Gewerbegebiete typischen Grenzen dar.

Im Sondergebiet SO und im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)² in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i (A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maß-

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

geblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren i (A bis C) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$:

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$	$L_{EK,Nacht,zus}$
A	318°	63°	0	1
B	63°	87°	3	2
C	87°	130°	1	0
D	130°	318°	3	2
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (Rechtswert, Hochwert): 688700, 5739730, Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM				

(textliche Festsetzung 1.5)

Mit der textlichen Festsetzung 1.5 werden die Empfehlungen für Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan umgesetzt.

5.8 Erhalten von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Im Sondergebiet ist je angefangene 12 Stellplätze für Pkw mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (textliche Festsetzung 5)

Nach der textlichen Festsetzung 1.8, Maßnahme 4 des Bebauungsplans Nr. 2/97 waren im Bereich der Stellplätze des Sondergebiets mindestens alle 12 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum einer einheimischen Art zu anpflanzen. Die textliche Festsetzung 5 dieses Bebauungsplans gewährleistet, dass diese angepflanzten Bäume dauerhaft zu erhalten sind und abgängige Bäume gleichwertig zu ersetzen sind.

6. Kennzeichnung

Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma esco, european salt company GmbH & Co KG. Das

Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die durch die Anpassungspflicht gemäß § 110 BBodG notwendigen Besonderheiten bei der Ausgestaltung von baulichen Anlagen werden in nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren berücksichtigt, an denen der Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums beteiligt werden wird. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Eine fortlaufende Abstimmung mit dem Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums wird gewährleistet.

7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Im Ergebnis dieser Prüfung muss die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls soll festgestellt werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wird anhand der Kriterien in Anlage 2 BauGB durchgeführt.

7.1 Merkmale des Bebauungsplans

Ausmaß der Rahmensetzung

Nach Nr. 1.1 der Anlage 1 zum BauGB ist ein Kriterium das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt. Nach § 35 Abs. 3 UVPG setzen Pläne einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Zu solchen Vorhaben zählen die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben sowie die Vorhaben, die nach Landesrecht (UVPG LSA) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen. Eine Festlegung zu solchen Vorhaben enthält der Bebauungsplan nicht.

Zwar ist der Bau eines Einkaufszentrums, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. Der Bebauungsplan wird jedoch nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt. Deshalb kommt es für die Beurteilung, ob der Bebauungsplan die Zulässig-

keit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, begründet, nicht auf die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche an.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht überschritten, weil das im Plangebiet bereits vorhandene Einkaufszentrum diesen Schwellenwert bereits längst überschritten hat.

Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Kalistraße als „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dar. Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ entspricht dieser Zweckbestimmung. Die Kalistraße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Die Festsetzung des im Plangebiet gelegenen Abschnitts der Kalistraße entspricht dieser Darstellung.

Nördlich und östlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/99 „Östliche Kalistraße“ an. Eine Beeinflussung des Bebauungsplans durch den Bebauungsplan kann durch Immissionen aus dem Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans auf schutzbedürftige Nutzungen (wie Mischgebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung) im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen zum Lärmschutz im vorliegenden Bebauungsplan zumindest unter der Schwelle zur Erheblichkeit gehalten.

Der Stadt Bernburg (Saale) sind zudem keine weiteren Pläne oder Programme bekannt, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans beeinflusst werden könnten. Mit einer Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan ist damit nicht zu rechnen.

Nachhaltige Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans gefördert, weil der Bebauungsplan der Umnutzung von Flächen dient. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereichs. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der neue Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan dient auch einer nachhaltigen Entwicklung, weil der neue Bebauungsplan die weitere bauliche Nutzung des Plangebiets unterstützt. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans kann die Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts an der Kalistraße planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.

Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe hierzu auch das Merkmal „Beeinflussung anderer Pläne oder Programme“). Außerdem ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung sind sowohl im Gewerbegebiet wie auch im Sondergebiet keine Betriebe oder Anlagen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich stören. Insbesondere können Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) ausgeschlossen werden. Zudem gewährleisten die auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung erfolgten Festsetzungen zum Lärmschutz, dass keine erheblichen Lärmimmissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan überplant einen bereits weitgehend bebauten Bereich. Die vorhandene Bebauung stellt eine bereits vorhandene Überbauung nahezu der gesamten nach der festgesetzten Grundflächenzahl überbaubaren Grundstücksfläche dar.

Auch sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt, denen eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Verwirklichung des Bebauungsplans drohen könnte.

Deshalb sind durch den Bebauungsplan keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

Umweltvorschriften

Aus den bereits unter dem Merkmal „Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme“ genannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplans für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften nicht von Bedeutung. Nach nationalen Umweltvorschriften zu schützende Gebiete werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Vorkommen von nach nationalen oder europäischen Rechtsvorschriften besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen Einwirkungsbereich sind nicht bekannt.

7.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans beziehen sich auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Bebauungsplan wird für ein bereits bebautes Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Bebauungsplans aufgestellt. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans waren die Bodenversiegelungen bereits vorher zulässig. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl sind nur in geringem Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen zu erwarten. Auf der Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist mit keinem Auftreten von erheblich beeinflussenden Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet oder dessen Umgebung zu rechnen. Die auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung erfolgten Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleisten, dass keine erheblichen Lärmimmissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen können durch Vorhaben, Pläne oder Programme entstehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung besteht der Bebauungsplan Nr. 2/99 „Östliche Kalistraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 2/99 liegt nördlich und östlich des Bebauungsplans Nr. 90, die Geltungsbereiche beider Pläne grenzen aneinander an.

Der Bebauungsplan Nr. 2/99 wurde am 5. Dezember 2002 rechtskräftig und setzt mehrere Mischgebiete, Gewerbegebiete und Grünflächen fest. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 90 steht in keinem zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2/99.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der hieraus resultierenden Entfernung zu Nachbarstaaten können grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. In dessen Geltungsbereich sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, die zum Beispiel bei Unfällen zu entsprechenden Risiken führen können.

Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungsarten sind keine Umweltauswirkungen mit einer größeren räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen zu erwarten. Dies wird auch durch die Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleistet.

Bedeutung und Sensibilität voraussichtlich betroffener Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Hinblick auf deren Bedeutung für die Umwelt von geringer Bedeutung. Insbesondere ist es bereits weitgehend überbaut. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen oder anderen Schutzgebieten. Es wird deshalb von einer geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Geltungsbereichs ausgegangen. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind gemäß textlicher Festsetzung zu erhalten.

Gebiete

Natura 2000-Gebiete

Die Natura 2000-Gebiete umfassen die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie die Vogelschutzgebiete, die gemeinsam das Netz Natura 2000 schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines Natura 2000-Gebiets. Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ befindet sich westlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 1,75 km. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu dem Natura 2000-Gebiet sowie die zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Naturschutzgebiets.

Nationalparke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Nationalparks.

Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Biosphärenreservats. Das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ weist eine Entfernung von ca. 13 km zum Plangebiet auf.

Landschaftsschutzgebiet

Nur in der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich Landschaftsschutzgebiete. In östliche Richtung auf ca. 2 km Entfernung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneue“. Das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ liegt ca. 1,1 km westlich vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den beiden Landschaftsschutzgebieten sowie die zulässigen Arten der Nutzung ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, die durch den Bebauungsplan zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete
Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder eines Heilquellenschutzgebiets noch in deren unmittelbarer Nähe. Das Überschwemmungsgebiet für die Saale westlich des Plangebietes reicht ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Gebiete mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen

Ob sich in dem von Umweltauswirkungen des Bebauungsplans betroffenen Gebiet Gebiete befinden, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, kann nur anhand allgemein zugänglicher Messergebnisse beurteilt werden. Aus der Messstation Bernburg des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) liegen für eine Reihe von Schadstoffen qualifizierte Messergebnisse vor, die im Immissionsschutzbericht 2016 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte im Jahr 2016 nicht überschritten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Ein weiteres Merkmal der möglichen Auswirkungen in Bezug auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind die durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bundesweit definierten Verdichtungsräume oder die in den Raumordnungsplänen landesweit bzw. regional ausgewiesenen Verdichtungsräume. Der Geltungsbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (siehe Kapitel 3.1) nicht innerhalb eines Verdichtungsraums, jedoch innerhalb des Mittelzentrums Bernburg als Zentralem Ort.

Zentrale Orte sind Gebiete mit in der Regel hoher Bevölkerungsdichte und insofern besonders schutzwürdigen Gebiete. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

Kulturdenkmale

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wie Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale oder archäologische Flächendenkmale.

7.3 Einschätzung

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mit Schreiben vom 28.12.2017 hat der Salzlandkreis mitgeteilt, dass seitens des Fachdienstes Natur und Umwelt des Landkreises keine Einwände zu der Vorprüfung der

Umweltverträglichkeit bestehen und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist.

8. Eingriffsregelung

Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Grundlage für die bereits bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/97 in der Fassung von dessen 1. Änderung.

Der Untersuchungsraum für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 90.

Der Inhalt des Bebauungsplans kann dem Kapitel 5 sowie der Planzeichnung entnommen werden.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung ist beim Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, maßgeblich. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Mit Erlass vom 16. November 2004 wurde ein Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt eingeführt. Dieses Bewertungsverfahren stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden. Bei der Anwendung der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verwendet.

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation differenziert zu erfassen. Ebenso differenziert ist die zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die Veränderung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche. Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die Differenz zwischen der Ausgangssituation vor dem Eingriff und dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung nach dem Eingriff mit der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen verglichen werden. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. In diesen Fällen ist zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter notwendig. Um eine grundsätzlich gleichrangige Bewertung aller betroffenen Schutzgüter in ihrer besonderen Ausprägung im Verfahren zu ermöglichen, ist die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen verbal-argumentativ zu ergänzen. Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z.B. bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Eine Umrechnung der Zusatzbewertung in Wertpunkte erfolgt nicht. Die jeweils betroffenen Flächen und Auswirkungen sind differenziert darzustellen und die funktionsbedingten Wertveränderungen bei der Bilanzierung gesondert gegenüberzustellen.

Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind insbesondere nach den in Anlage 2 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Nach den dort aufgeführten Kriterien sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen.

Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft:

Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet werden dem Biototyp „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugeordnet. Sowohl das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als auch die dem Bewertungsmodell zugrunde liegende Kartieranleitung enthalten keinen Nutzungstyp „Sondergebiet“. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Baugebiete werden als Biototyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) bilanziert. Die Flächenanteile beruhen auf der im jeweiligen Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Diese betragen im Bebauungsplan Nr. 2/97 nach dessen 1. Änderung im Gewerbegebiet 0,8 und im Sondergebiet 0,98.

Die Flächen im Bereich der Kalistraße werden als Biototyp „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ bewertet. Der im Bebauungsplan Nr. 2/97 südlich des Gewerbegebiets festgesetzte Geh- und Radweg, der das Einkaufszentrum mit der Kustrenaer Straße verbindet, wird als Biototyp „Fuß- und Radweg (ausgebaut)“ (Code: VWD) kartiert.

Die zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Trafostationen) des Bebauungsplans Nr. 2/97 werden als Biototyp „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) betrachtet. Das Regenrückhaltebecken südlich des Gewerbegebiets, die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Sprinklertank) und die Feuerlöschteiche werden als Rasenflächen dem Biototyp „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet.

Es ergibt sich für den Eingriffsraum im Gebiet des Bebauungsplans der folgende Biotopwert.

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße im Bereich des Eingriffs in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Gewerbegebiet (80% des Gewerbegebiets GE)	BID	0	1.435	0
Gewerbegebiet (98% Sondergebiets SO)	BID	0	67.483	0
Sonstige Bebauung (2 Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“)	BIY	0	73	0
Scherrasen (Regenrückhaltebecken südlich Gewerbegebiet, Fläche für die Abwasserbeseitigung [Sprinklertank], Feuerlöschteiche)	GSB	7	2.984	20.888
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (2% des Sondergebiets SO)	PYY	10	1.378	13.780
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (20% des Gewerbegebiets GE)	PYY	10	359	3.590
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (Grünflächen)	PYY	10	11.000	111.000
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsflächen)	VSB	0	4.114	0
Fuß- / Radweg (ausgebaut) (Geh- und Radweg südlich Gewerbegebiet)	VWD	0	267	0
Summe = Biotopwert			89.093	149.258

Tabelle 1: Bilanzierung Biotopwert

Für die Ausgangssituation im Eingriffsraum ergibt sich ein Biotopwert von 149.258.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft:

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Kalistraße werden bereits im Bestand dem Biototyp „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB). Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet werden wie bereits im Bestand bilanziert. Dabei wird die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2/97 veränderte räumliche Abgrenzung des Sondergebiets berücksichtigt. Bei der Aufteilung auf die Biototypen „Gewerbegebiet“ (Code: BID) und „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) wird die geänderte Grundflächenzahl im Sondergebiet zugrunde gelegt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sind alle bereits vor Ort vorhanden und als Grünflächen gestaltet. Auch die Bäume auf den Pflanzbeeten auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums sind bereits vor Jahren gepflanzt worden. Deshalb wird für den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft für den Biotoptyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) abweichend vom Bewertungsmodell nicht der gegenüber dem Biotopwert niedrigere Planwert verwendet. Stattdessen wird für diesen Biotoptyp ein Planwert in der Höhe des Biotopwerts verwendet.

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für das Gebiet des Bebauungsplans ergibt.

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Gewerbegebiet (80% des Gewerbegebiets GE und des Sondergebiets SO)	BID	0	66.588	0
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (20% des Gewerbegebiets GE und des Sondergebiets SO)	PYY	10	16.647	166.470
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsflächen)	VSB	0	5.858	0
Summe = Planwert	-	-	89.093	166.470

Tabelle 2: Bilanzierung Planwert

Für den Zustand nach Durchführung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Planwert von 166.470.

Bilanzierung Eingriffe:

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	149.258
- Planwert	166.470
= Differenz	17.212

Der Planwert ist größer als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Bewertung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans auszugleichen wären.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung des Gewerbegebiets GE und des Sondergebiets SO entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Kalistraße und über die Kustrenaer Straße (K 2107). Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserleitungen ist in Abhängigkeit der künftigen Nutzungen im Sondergebiet erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der Größe des Sonstigen Sondergebiets, der für das Sondergebiet festgesetzten Lärmemissionskontingente und der Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um ein bereits weitgehend entsprechend den Festsetzungen bebautes Gebiet. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird das Sondergebiet festgesetzt. Im Sondergebiet ist wegen der in ihm bereits vorhandenen Nutzungen nur in geringem Umfang ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird im Sondergebiet Baurecht geschaffen für Handelsnutzungen, so dass der Bebauungsplan insofern die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) stärkt.

Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung und durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Durchführung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll auf Kosten des Investors erfolgen.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m ²	Flächenanteil in %
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“	81.441	91,4
Gewerbegebiet	1.794	2,0
Straßenverkehrsflächen	5.858	6,6
Gesamt	89.093	100,0

Tabelle 3: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

ALB, Akustik-Labor Berlin (2018):

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ der Stadt Bernburg (Saale). Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2017):
Immissionsschutzbericht 2016. Halle.

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)