Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Bergbau</u></p> <p>1. Bergbauberechtigungen Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung: Art der Berechtigung: Bergwerkseigentum; Feldesname: Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde; Nr. der Berechtigung: III-A-d/h-54/90/878-4235; Bodenschatz: Steinsalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung; Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: esco – european salt company GmbH & Co. KG, Landschaftstraße 1, 30159 Hannover Die angegebene Bergbauberechtigung räumt dem Rechtsinhaber bzw. dem -eigentümer die in den §§6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellt eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.</p> <p>2. Stillgelegter Bergbau / Altbergbau Der Planungsbereich liegt in einem Areal, in dem die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben wird: Reg.-Nr. ISA-KS: 1005-32/03 Name: Kali- und Steinsalzgrube „Gröna“ bei Aderstedt; Abbautechnologie: Tiefbau; Abbauperiodenzeitraum: ab 1911; Abbauteufe: ab 350 m; Bodenschatz: Kali- und Steinsalz In Teilbereichen der Grube finden Versatzmaßnahmen zur Verwahrung des Grubengebäudes statt. Die o. g. Flurstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum Schacht Bernburg. Für Aussagen im Zusammenhang mit Rechten des Eigentümers der Bergbauberechtigung und für Aussagen zu Bergschadensfragen, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß §110 BBergG, wird unbedingt empfohlen, eine Stellungnahme bei der esco-european salt company GmbH & Co. KG, Landschaftstraße 1, 30159 Hannover einzuholen.</p> <p><u>Geologie</u> Bei Berücksichtigung der Hinweise in der bergbaulichen Fachstellungnahme gibt es aus ingenieurgeologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind vom Plangebiet nicht bekannt. Es wird empfohlen, für Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält diese Angaben bereits in Kapitel 6 im Abschnitt „Bergbau“. Der Inhaber des Bergwerkseigentums wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Unternehmen esco wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Neubebauung ist im Plangebiet gegenwärtig nicht vorgesehen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Schreiben vom 17.04.2018</i></p> <p>Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:</p> <p>1. Ziele der Raumordnung</p> <p>Die Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu entwickeln (Z 34 LEP 2010 LSA). Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Z 46 LEP 2010 LSA). Die Stadt Bernburg ist im LEP 2010 LSA als Mittelzentrum festgelegt (Z 37 Nr. 3. LEP 2010 LSA). Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich (Kongruenzgebot) des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010 LSA).</p> <p>Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Anpassung an das aktualisierte Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg.</p> <p>Die verbindliche Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung obliegt gemäß § 2 Abs. 2 LEntwG LSA dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24), Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale). Weiterhin ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Julius-Bremer-Straße 10, 39104 Magdeburg zu beteiligen.</p> <p>2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan</p> <p>Im Punkt 4 der Begründung wird auf die Zielstellungen der Stadt Bernburg (Saale) eingegangen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden. Neben den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung der Arbeitsplätze, den Belangen des ÖPNV ist die Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt das Ziel der Stadt Bernburg (Saale). Dies soll durch die Anpassung an das Einzelhandelskonzept (Stand 2017) erreicht werden.</p> <p>Den Aussagen zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) für die Stadt Bernburg (Saale) mit dem Ortsteil Aderstedt</p>	<p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurden zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>und die Gemeinde Gröna wird gefolgt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.</p> <p>3. Planzeichnung Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV. Der gewählte Maßstab lässt in ausreichendem Maße die Planinhalte und das Plangebiet erkennen.</p> <p>Das Grundstück 21/21 der Flur 15, Gemarkung Bernburg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und liegt im Eigentum der FMZ Bernburg GmbH. Von dieser nördlichen Grundstücksgrenze setzt der Bebauungsplan in einer Entfernung von 17,00 m die Baugrenze fest. Diese Festsetzung soll dem Schutz der vorhandenen Trinkwasserleitung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ vor Überbauung dienen. In diesem Streifen von 17,00 m befindet sich bereits teilweise die Stellplatzanlage. Demzufolge ist die zu sichernde Leitung bereits in Teilen überbaut.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2/97 setzt die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Grünflächen fest. Der vorliegende Entwurf stellt diese nicht mehr dar. Grundsätzlich möchte die untere Landesentwicklungsbehörde bemerken, dass auch ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Vernichtung oder Streichung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen alter Bestandspläne führen darf. Zwar können diese Flächen überplant werden, jedoch sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle auszugleichen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung 4.1 dürfen auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Somit ist nur die Neuerrichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig. Bei der dort bereits vorhandenen Stellplatzanlage handelt es sich nicht um eine Neuerrichtung. Deshalb besteht hier kein Widerspruch.</p> <p>Bei der Anwendung der Eingriffsregelung für die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verwendet. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft wird dabei nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/97 in der Fassung von dessen 1. Änderung bewertet und bilanziert, soweit dessen Geltungsbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 90 liegt.</p> <p>Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Durchführung der Eingriffe sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90. Im Ergebnis der Bilanzierung ist der Planwert größer als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Bewertung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Bebauungsplan Nr. 2/97 setzt einen Feuerlöschteich sowie eine Sprinkleranlage fest. Der Feuerlöschteich wurde offensichtlich errichtet (Luftbildangabe). Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob dieser nun entfällt. In der Bilanzierung auf Seite 58 ist dieser nicht mehr enthalten.</p> <p>4. Weitere Hinweise</p> <p>Auf Seite 48 wird unter dem Punkt 6 Aussagen zum untertätigen Bergbau gemacht und korrekt festgestellt, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Bergbauberechtigung befindet. Die Einbeziehung des Bergbauberechtigten soll entsprechend der Aussagen gewährleistet werden. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die zum Abbau von Mineralien bestimmt sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 liegt vollflächig in einem Abbaufeld. Daher ist auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis hierauf unterzubringen.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass im Rahmen der Planerarbeitung eine schalltechnische Untersuchung von der ALB – Akustiklabor Berlin, Bericht Nr., BER 17.145.01P Version 2 vom 01.02.2018 erarbeitet wurde. Die Vorbelastung des Gebietes wurde betrachtet und ermittelt, in wieweit die Gesamtbelastung aller Betriebe und Anlagen im Untersuchungsbereich die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschreiten. Im Punkt 6 wurden Empfehlungen für die Einstufung des Sondergebietes bzw. Gewerbegebietes mit sektorenabhängigen Emissionskontingenten gegeben, die im Bebauungsplan umgesetzt worden sind.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde trägt vor, dass im Entwurf des Bebauungsplanes die Bezeichnungen „Zentrenrelevante Randsortimente (Teil B, Punkt 1.2 a) sowie „Zentrenrelevante Nebensortimente“ (Teil B, Punkt 1.2 j) verwendet werden. So-</p>	<p>außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans auszugleichen wären.</p> <p>Der vorhandene Feuerlöschteich wird nicht wie bisher im Bebauungsplan Nr. 2/97 gesondert festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, die Versorgung mit Löschwasser auch auf andere Weise sicherzustellen.</p> <p>Die Planunterlage soll um die Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, ergänzt werden</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Teil B, Punkt 1.2 j sollen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 40 m² unselbständigen Einzelhandel betreiben dürfen. Aufgrund der sehr niedrigen oberen Grenze für</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>fern hier auf dieselben Sortimente abgestellt wird, sollte eine einheitliche Bezeichnung erfolgen. Anderenfalls sind die zentrenrelevanten Nebensortimente zu bestimmen.</p> <p>Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen weist daraufhin, dass die Stadt Bernburg (Saale) zu prüfen hat, ob sich durch die beabsichtigten Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Bernburg (Saale) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Durch die Einheitsgemeinde ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die Maßnahme eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse erforderlich wird.</p> <p>Die im Bestand vorhandenen Teile des anlagentechnischen Brandschutzes dürfen nicht zurückgebaut werden. Diese sind in der Baugenehmigung für die gesamte bauliche Anlage festgeschrieben.</p>	<p>die Verkaufsfläche dieser Gewerbebetriebe werden nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht erwartet. Eine Sortimentsreglementierung ist demzufolge nicht erforderlich. Deshalb soll die textliche Festsetzung 1.2 j begrifflich so geändert werden, dass bei den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben anstelle von auch zentrenrelevanten Nebensortimenten unselbständiger Einzelhandel zulässig ist.</p> <p>Die begriffliche Unterscheidung zwischen Rand- und Nebensortimenten ist damit obsolet.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 der „Verordnung über die Mindeststärke und -ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren“ (MindAusrVO-FF) sind durch eine Risikoanalyse die notwendige Ausrüstung (Fahrzeuge und Geräte) sowie die Anzahl der zu besetzenden Funktionen der freiwilligen Feuerwehren zu ermitteln. Die Risikoanalyse ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 dieser Verordnung regelmäßig zu überprüfen und anlassbezogen fortzuschreiben. Ob die Aufstellung des Bebauungsplans ein Anlass für eine Fortschreibung der Risikoanalyse ist, ermittelt die Stadt Bernburg (Saale) im Rahmen der ohnehin regelmäßig erfolgenden Überprüfungen der Risikoanalyse. Eine solche Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans. Dies gilt entsprechend für die Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) der Freiwilligen Feuerwehr Bernburg.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Schreiben vom 17.10.2018 (zur Auswirkungsanalyse)</i></p> <p>Gegenstand des geplanten Vorhabens ist die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im PEP-Einkaufsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 2.360 m². Mit seiner VKF liegt der Lebensmittelvollsortimenter über den maßgeblichen Schwellenwerten (VKF >800 m²; GF >1.200 m²) für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04). Folglich stellt der geplante Markt ein großflächiges Einzelhandelsobjekt dar.</p> <p>Die Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu entwickeln (Z 34 LEP 2010 LSA). Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Z 46 LEP 2010 LSA). Die Stadt Bernburg ist im LEP 2010 LSA als Mittelzentrum festgelegt (Z 37 Nr. 3. LEP 2010 LSA). Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich (Kongruenzgebot) des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010 LSA). Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Der geplante Vollsortimenter darf mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, ist städtebaulich zu integrieren und darf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Z48 LEP 2010 LSA).</p> <p>Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg aus dem Jahr 2006 (Aktualisierung 2017) befindet sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter im Sonderstandort An der Kalistraße. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist schon jetzt bis 1.800 m² VKF möglich. Solche Einzelhandelsbetriebe dürfen in ihrer Gesamtheit 2.360 m² VKF nicht überschreiten. Um einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen VKF von 2.360 m² zu realisieren, ist die Anpassung des Bebauungsplanes notwendig. Im Einzelhandelskonzept ist formuliert, dass die Anpassung des Bebauungsplanes möglich ist, sofern im Gegenzug eine Reduzierung der derzeit festgesetzten zen-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in der Planbegründung bereits enthalten.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>trenrelevanten Sortimente erfolgt. Des Weiteren sollen insbesondere für zentrenrelevante Randsortimente Verkaufsflächenobergrenzen sowie Verhältniswerte für Betriebsgrößen festgesetzt werden.</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 90 „Fachmarktzentrum An der Kalistraße“ werden die VKF für den Elektrofachmarkt und einen möglichen Babyfachmarkt reduziert auf 2.500 m² VKF. Weiterhin werden VKF für Spielwaren, Campingartikel, Fahrräder und Erotikartikel reduziert. Hier sind dann nur noch kleinere Betriebseinheiten mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Elektrogroßgeräte und Elektrokleingeräte, Kinderwagen, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Telekommunikation und Zubehör, Pflanzen und Vasen, Wohndekorationsartikel) mit je maximal 180 m² VKF und insgesamt maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Demnach findet eine Reduktion der VKF für zentrenrelevante Sortimente von maximal 4.640 m² auf 2.500 m² statt (mit Hinzurechnung der kleineren Betriebseinheiten maximal 2.900 m²).</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg schreibt vor, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote nicht erweitert werden dürfen. Eine maximale VKF für Lebensmittelmärkte von 2.360 m² war schon vorher möglich, nun darf diese Fläche auch ein Markt ausschöpfen. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden in ihrer VKF also nicht erweitert.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zum möglichen Vollsortimenter im PEP-Markt skizziert zwei Szenarien. Das Szenario I geht von einer alleinigen Ansiedlung eines Vollsortimenters An der Kalistraße aus, ohne die Umsetzung des EDEKA Marktes am Standort Holzhof. Hier werden Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet der Stadt Bernburg von ca. 6% und im Einzugsgebiet der Städte Nienburg (Saale), Alsleben (Saale) und Könnern von ca. 4% erwartet.</p> <p>Szenario II hingegen zeigt die Umsatzverteilungen auf, wenn der geplante EDEKA Markt errichtet und in Betrieb genommen wurde. Dann liegt die Umsatzverteilung im Einzugsgebiet der Stadt Bernburg nur noch bei ca. 3-4% und im Einzugsgebiet der weiteren Städte bei ca. 2-3%. Dies wird damit begründet, dass der EDEKA Markt bereits seine Marktwirkung entfaltet und Umsatzverschiebungen in Bernburg und im weiteren Einzugsgebiet ausgelöst hat.</p>		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>M.E. können die beiden geplanten Märkte nicht separat betrachtet werden, da die Möglichkeit besteht, dass beide Märkte umgesetzt werden. Auch zum EDEKA wurde eine Auswirkungsanalyse mit zwei Szenarien erstellt. Szenario I (EDEKA mit 2.200 m² und Weiterbetrieb Netto-Markt) sagt eine Umsatzverteilung von ca. 8% für das Einzugsgebiet der Stadt Bernburg vorher. Im Szenario II (EDEKA 2.700 m² mit Aufgabe von Netto und Norma) wird eine Umsatzverteilung von ca. 4% angenommen.</p> <p>Sofern also der geplante EDEKA Markt nach dem Szenario I der Auswirkungsanalyse Holzhof umgesetzt wird, liegt die Umsatzverteilung inklusive einem Vollsortimenter An der Kalistraße bei insgesamt 11-12%. In diesem Fall kann nicht mehr von einer verträglichen Lösung gesprochen werden, da ab einer Umsatzverteilung über 10% schädliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Bei Inbetriebnahme des EDEKA Marktes nach Aufgabe der beiden Discounter vor Ort werden hingegen Umsatzverteilungen inkl. der Ansiedlung im PEP-Markt mit ca. 7-8% im Einzugsbereich der Stadt Bernburg ermittelt. Die höchsten Umsatzverteilungseffekte werden hier gegenüber solitären Nahversorgungsanlagen mit 10% erzielt.</p> <p>Fazit: Der Schwellenwert einer Umverteilungsquote von 10% aus einer Studie zur Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat sich grundsätzlich bewährt, sodass diese zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes herangezogen werden kann.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg ausgelöst werden, sofern der EDEKA unter Beibehaltung des ansässigen Netto Marktes, sowie der Vollsortimenter im PEP-Markt errichtet werden.</p> <p>Demzufolge ist der geplante Vollsortimenter im Einkaufszentrum An der Kalistraße nur möglich, sofern der Standort EDEKA Holzhof aufgegeben wird oder EDEKA unter Aufgabe der beiden Discounter an den Markt geht. Andernfalls sind schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg zu erwarten, welche aus raumordnerischer Sicht nicht mehr als verträglich einzustufen sind.</p>	<p>Das Szenario II zeigt die Umsatzverteilungen auf, wenn der geplante EDEKA Markt errichtet und in Betrieb genommen wurde. Dann liegt die Umsatzverteilung im Einzugsgebiet der Stadt Bernburg (Saale) nur noch bei ca. 3 bis 4% und im Einzugsgebiet der weiteren Städte bei ca. 2 bis 3%. Dies wird damit begründet, dass der EDEKA Markt bereits seine Marktwirkung entfaltet und Umsatzverschiebungen in Bernburg und im weiteren Einzugsgebiet ausgelöst hat. Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort keine schädlichen Auswirkungen auslöst.</p> <p>In Falle einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben PEP und Gröbziger Straße liegen die Maximalwerte der Umsatzumverteilung gegenüber dem Stadtteilzentrum Zepziger Weg im Bereich von ca. 10%, also im Bereich des Abwägungsschwellenwertes, ab dem nicht auszuschließen ist, dass es zu Umsatzverlusten in einer Größenordnung kommt, die in städtebauliche Auswirkungen umschlagen könnten. Im Stadtteilzentrum Zepziger Weg sind Bestandsaufgaben und damit eine Schwächung des Stadtteilzentrums Zepziger Weg oder eine Gefährdung der Entwicklungschancen auch im Falle einer Umsatzumverteilung im Bereich von ca. 10% nicht zu erwarten. Gegenüber dem Grundversorgungszentrum Kustrenaer Weg sind nur marginal höhere Umsatzumverteilungseffekte im Bereich von ca. 7 bis 8% zu erwarten, die bereits in Szenario I erreicht werden. Damit ist hier keine Neubewertung der Situation vorzunehmen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sind auszuschließen. Gleiches gilt für das Hauptzentrum Innenstadt und</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Schreiben vom 05.12.2018 (zur Auswirkungsanalyse)</i></p> <p>Nach Rücksprache mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde möchte der Salzlandkreis seine Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse korrigieren:</p> <p>Gegenstand des geplanten Vorhabens ist die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im PEP-Einkaufsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 2.360 m². Mit seiner VKF liegt der Lebensmittelvollsortimenter über den maßgeblichen Schwellenwerten (VKF >800 m²; GF >1.200 m²) für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04). Folglich stellt der geplante Markt ein großflächiges Einzelhandelsobjekt dar.</p> <p>Die Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu entwickeln (Z 34 LEP 2010 LSA). Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO² ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Z 46 LEP 2010 LSA).</p> <p>Die Stadt Bernburg ist im LEP 2010 LSA als Mittelzentrum festgelegt (Z 37 Nr. 3. LEP 2010 LSA). Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich (Kongruenzgebot) des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen</p>	<p>die Nahversorgungslagen in Bernburg (Saale) sowie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen außerhalb von Bernburg (Saale). Insgesamt wäre nach gutachterlicher Einschätzung auch in einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben PEP und Gröbziger Straße eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet, da keine grundsätzlich neuen Gefährdungspotenziale durch einen weiteren, mit Edeka, Gröbziger Straße vergleichbaren Anbieter entstehen.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht kann das geplante Vorhaben nach dem Schreiben des Salzlandkreises vom 05.12.2018 somit als verträglich eingestuft werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch vorstehende Erwiderung.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>(Z 47 LEP 2010 LSA). Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Der geplante Vollsortimenter darf mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, ist städtebaulich zu integrieren und darf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Z 48 LEP 2010 LSA).</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 90 „Fachmarktzentrum An der Kalistraße“ werden die VKF für den Elektrofachmarkt und einen möglichen Babyfachmarkt reduziert auf 2.500 m² VKF. Weiterhin werden VKF für Spielwaren, Campingartikel, Fahrräder und Erotikartikel reduziert. Hier sind dann nur noch kleinere Betriebseinheiten mit zentrenrelevantem Kernsortiment (Elektrogroßgeräte und Elektrokleingeräte, Kinderwagen, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Telekommunikation und Zubehör, Pflanzen und Vasen, Wohndekorationsartikel) mit je maximal 180 m² VKF und insgesamt maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Demnach findet eine Reduktion der VKF für zentrenrelevante Sortimente von maximal 4.640 m² auf 2.500 m² statt (mit Hinzurechnung der kleineren Betriebseinheiten maximal 2.900 m²).</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg schreibt vor, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote nicht erweitert werden dürfen.</p> <p>Eine maximale VKF für Lebensmittelmärkte von 2.360 m² war schon vorher möglich, nun darf diese Fläche auch ein Markt ausschöpfen. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden in ihrer VKF also nicht erweitert.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zum möglichen Vollsortimenter im PEP-Markt skizziert zwei Szenarien. Das Szenario I geht von einer alleinigen Ansiedlung eines Vollsortimenters An der Kalistraße aus, ohne die Umsetzung des EDEKA Marktes am Standort Holzhof. Hier werden Umsatzverteilungen im Einzugsgebiet der Stadt Bernburg von ca. 6% und im Einzugsgebiet der Städte Nienburg (Saale), Alsleben (Saale) und Könnern von ca. 4% erwartet.</p> <p>Szenario II hingegen zeigt die Umsatzverteilungen auf, wenn der geplante EDEKA Markt errichtet und in Betrieb genommen wurde. Dann liegt die Umsatzverteilung im Einzugsgebiet der Stadt Bernburg nur noch bei ca. 3-4% und im Einzugsgebiet der weiteren Städte bei ca. 2-3%. Dies wird damit begründet, dass der EDEKA Markt bereits seine Marktwirkung entfaltet und Umsatzverschiebungen in Bernburg und im weiteren Einzugsgebiet ausgelöst hat.</p>		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am geplanten Standort keine schädlichen Auswirkungen auslöst. Aus raumordnerischer Sicht kann das geplante Vorhaben somit als verträglich eingestuft werden.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 90 werden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bernburg, Mai 2017, hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 2/97 Kalistraße zeitnah umgesetzt und damit werden Grundlagen für die langfristige Entwicklung des Einzelhandels der gesamten Stadt Bernburg, insbesondere für die Entwicklung des Standortes Kalistraße, geschaffen. Die Festlegung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen begrüßt die IHK.</p> <p>Folgende Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 90, Kalistraße, Bernburg werden nachfolgend erläutert: Eine Betrachtung der vorhandenen Versorgung bzw. der vorhandenen Überschneidungen bestehender Märkte offenbart eine bereits heute gesicherte Nahversorgung. Die geplanten Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben an solitären Nahversorgungsstandorten wie z. B. EDEKA auf dem Holzhof sind in Summe bereits geeignet, den Bestand der Nahversorgungszentren zu gefährden. Bei einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.360 m² (S. 28) in der Kalistraße würde aus unserer Sicht der Ausbau und die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen gefährdet werden. Generell könnte sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Größenordnung auf das angrenzende Nahversorgungszentrum wie auch auf die gesamte Einzelhandelsstruktur der Stadt Bernburg negativ auswirken. Es wäre zu empfehlen, neben dem Sonderpostenmarkt auch einen Lebensmittelmarkt mit einer Größe ab 800 m² aus dem Einkaufszentrum auszuschließen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung 1.2 d des Bebauungsplans ist in dem Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt mit höchstens 2.360 m² Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) aus dem Jahr 2017. Darüber hinaus wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet erarbeitet. In dieser Auswirkungsanalyse wird untersucht, ob im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Ausschöpfung der gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.360 m², Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet zu erwarten wären und ob ggf. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse haben gezeigt, dass für das Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Auch im Falle einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben dieses Lebensmittelvollsortimenters und an der Gröbziger Straße ist keine grundlegend andere Bewertung möglicher Auswirkungen zu treffen, so dass auch hier keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen eintreten. Entsprechend bedarf es keiner Beschränkung des Lebensmittelmarktes auf 800 m² Verkaufsfläche.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im Bebauungsplan werden im Erdgeschoss Vergnügungsstätten zugelassen (S. 32) Zu den Vergnügungsstätten gehört u. a. auch ein Kino-Center. Um das Hauptzentrum Innenstadt in seiner Attraktivität zu sichern, ist ein weiteres Kino am Standort nicht zu empfehlen. Dieses wäre kontraproduktiv zum Hauptzentrum, da potenzielle Kunden abgezogen würden. Der Bebauungsplan soll standortbezogene und planungsrechtliche Empfehlungen geben. Eine Empfehlung wäre aus Sicht der IHK die Nichtzulässigkeit von Kino-Centren für das Einkaufszentrum, um die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten.</p> <p>Weitere Hinweise und Anregungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p>	<p>Die Empfehlung der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, im Plangebiet Kino-Center nicht zuzulassen, wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 1.2 Buchst I) soll aus den genannten Gründen und der Empfehlung folgend so geändert werden, dass Vergnügungsstätten nur mit Ausnahme von Kinos zulässig sind.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Schreiben vom 20.04.2018</i></p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.</p> <p>betroffene REP-Festlegungen (1. Entwurf): Mittelzentrum Bernburg (Saale) (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Die Stadt Bernburg beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 90 eine flexiblere planungsrechtlich zulässige Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (=Lebensmittel) im Fachmarktzentrum an der Kalistraße. Die Stadt Bernburg ist als Mittelzentrum festgelegt (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf). Mittelzentren sind 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. (Kap. 4.1 Z 19 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mitt-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>leren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (Kap. 4.3 Z 34 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. [...]. (Kap. 4.3 Z 35 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. (Kap. 4.3 Z 36 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Ein Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich ist die Sicherung der Grundversorgung für die in der Bernburger Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt. (Einzelhandelskonzept, 2017, S. 92) Diesem Entwicklungsziel steht die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortiment entgegen.</p> <p>„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 Be-</p>	<p>Als Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind nach der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 mit mindestens 400 m² und höchstens 1.800 m² zulässig (Gesamtverkaufsfläche maximal 2.360 m²), d.h. ein Lebensmittelmarkt, ein Sonderpostenmarkt und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.360 m² zulässig. Nach der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) kann eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote somit innerhalb der bauplanungsrechtlich festzusetzenden Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.360 m² erfolgen. Somit wäre nach dem Einzelhandelskonzept die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes aus bauplanungsrechtlicher Sicht denkbar. Im Gegenzug sollte danach vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche eine Reduzierung der derzeit festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Bei einer Anpassung des Bebauungsplans sollten nach dem Einzelhandelskonzept 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.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>stand hinausgehende Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte allerdings konsequent vermieden werden.“ (Einzelhandelskonzept, 2017, S. 99)</p> <p>Die Festlegung im B-Plan ist eine über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dem baugenehmigten Bestand hinausgehende Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Im Einzelhandelskonzept von 2007 wurde eine großflächige Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten von max. 5-10% zur Sicherung des Standortes diskutiert.</p> <p>„Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich).“ (Einzelhandelskonzept, 2017, S. 117)</p> <p>Mit der Festlegung eines Lebensmittelmarktes von 400-2360 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, da die höchste Verkaufsfläche angenommen werden muss. Das Fachmarktzentrum an der Kalistraße befindet sich in einer nicht integrierten Lage mit bisherigem Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Daher ist eine Auswirkungsanalyse auf den zentralen Versorgungsbereich und die solitären Nahversorgungsstandorte durchzuführen. Auch wegen der demographischen Entwicklung und der eher unterdurchschnittlichen Kaufkraft ist vor der Etablierung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes eine Analyse durchzuführen, ob das Kongruenzgebot gewahrt bleibt. Eine Anpassung des B-Plan Nr. 2/97 an die geltenden Ziele der Raumordnung wird angeraten.</p> <p>Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben nicht hinreichend prüfbar.</p>	<p>Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird ein Sonderpostenmarkt in dem Fachmarktzentrum künftig nicht mehr zulässig sein. Zusätzlich wird die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment auf ca. 400 m² begrenzt (textliche Festsetzung 1.2e). Mit dem Ausschluss des bisher zulässigen Sonderpostenmarktes und der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit diesen zentrenrelevanten Hauptsortimenten wird die Empfehlung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2017 zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht weiterhin eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche fest. Der Bebauungsplan setzt wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 Regelungen zur Zulässigkeit von Randsortimenten fest, die in ihrem Wortlaut nicht verändert werden. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen werden ebenfalls entsprechend den bisher geltenden Regelungen erneut festgesetzt. Mit den genannten Festsetzungen werden die zentralen Versorgungsbereiche gesichert und gestärkt.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit mindestens 400 m² und höchstens 2.360 m² Verkaufsfläche geht im Zusammenwirken mit dem Ausschluss eines Sonderpostenmarktes nicht über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 hinaus. Die Zulässigkeit eines solchen Marktes reicht dagegen über den baugenehmigten Bestand hinaus. Deshalb wurde die angeregte Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet beauftragt. In dieser Auswirkungsanalyse wird untersucht, ob im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Ausschöpfung der gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.360 m², Auswirkungen auf die</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p> <p><i>Schreiben vom 19.10.2018 (zur Auswirkungsanalyse)</i> Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2</p>	<p>Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet zu erwarten wären und ob ggf. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse haben gezeigt, dass für das Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde ebenfalls zur Planung beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen.</p> <p>betroffene REP-Festlegungen (1. Entwurf): Mittelzentrum Bernburg (Saale) (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Die Stadt Bernburg beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 90 (Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von insgesamt 2.360 m² VK) eine flexiblere planungsrechtlich zulässige Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (=Lebensmittel) im Fachmarktzentrum an der Kalistraße.</p> <p>Mit dem B-Plan Nr. 94 wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest-gesetzt. Auf dem ca. 2,65 ha großen Plangebiet befinden sich derzeit ein Holzfachhandel und 2 Discounter, zukünftig soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 2.700 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Damit soll der Standort weiterentwickelt und langfristig wettbewerbsfähig bleiben.</p> <p>Die Stadt Bernburg ist als Mittelzentrum festgelegt (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf). Mittelzentren sind 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. (Kap. 4.1 Z 19 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (Kap. 4.3 Z 34 REP MD, 1. Entwurf)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. [...]. (Kap. 4.3 Z 35 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. (Kap. 4.3 Z 36 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Die vorliegende Auswirkungsanalyse umfasst 2 Szenarien, wobei für beide Standorte B-Pläne erarbeitet werden, was eine gemeinsame Betrachtung verlangt.</p> <p>Mit der Festlegung eines Lebensmittelmarktes von 400-2360 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, da die höchste Verkaufsfläche angenommen werden muss. Das Fachmarktzentrum an der Kalistraße befindet sich in einer nicht integrierten Lage mit bisherigem Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Eine Auswirkungsanalyse auf den zentralen Versorgungsbereich und die solitären Nahversorgungsstandorte wurde durchgeführt. Fazit Auswirkungsanalyse, S. 53: „Insgesamt wäre nach gutachterlicher Einschätzung auch in einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben PEP und Gröbziger Straße eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet, da keine grundsätzlich neuen Gefährdungspotenziale durch einen weiteren, mit Edeka, Gröbziger Straße vergleichbaren Anbieter entstehen.“</p> <p>Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar, wenn der zentrale Versorgungsbereich nicht geschädigt wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der Auswirkungsanalyse wird auch in einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben PEP und Gröbziger Straße eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet, da keine grundsätzlich neuen Gefährdungspotenziale durch einen weiteren, mit Edeka an der Gröbziger Straße vergleichbaren Anbieter entstehen. Insofern kann nach der</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p>	<p>Auswirkungsanalyse davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.360 m² der zentrale Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde ebenfalls zur Planung beteiligt.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> - obere Verkehrsbehörde (Referat 307), - obere Abfall-und Bodenschutzbehörde (Referat 401), - obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), - obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404), - obere Behörde für Abwasser (Referat 405), - obere Naturschutzbehörde (Referat 407) und - obere Behörde für Agrarwirtschaft, Ländliche Räume, Fischerei, Forst- und Jagdhoheit (Referat 409) <p>lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:</p> <p>Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass Anlass für die Neuauftellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes die Zulassung einer Erweiterung des Fachmarktzentrum Kalistraße um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.360 m² ist.</p> <p>Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht direkt berührt. Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Salzlandkreis). Es wird auf deren Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird nach Prüfung der schalltechnischen Untersuchung (ALB Berlin, 5.1.2018) auf folgenden Sachverhalt kritisch hingewiesen:</p> <p>Die Wohnhäuser südwestlich des Plangebietes (Kustrenaer Weg 1 und 3, Kustrenaer Straße 124) werden nach den Ausführungen unter 3.4 als Wohnnutzungen in einer Gemengelage im Außenbereich betrachtet und mit einem Immissionswert von 62/47 dB(A) Tag/Nacht belegt. Nach Abschnitt 6.7 der TA Lärm sollen in Gemengelagen jedoch die Immissionswerte für Mischgebiete d.h. 60/45 dB(A) Tag/Nacht) nicht überschritten werden. Von diesen Immissionswerten wird auch bei der Festlegung der</p>	<p>Der Salzlandkreis als untere Immissionsschutzbehörde wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Der Schutzanspruch der Wohnhäuser südwestlich des Plangebietes (Kustrenaer Weg 1 und 3, Kustrenaer Straße 124) gegenüber Gewerbelärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit den Immissionsorten (IO) 10 und 11 und dem Lärmschutzanspruch eines Gewerbegebiets berücksichtigt. Auf der Grundlage dieser Anregung wurde die schalltechnische Untersuchung zu diesem Bebauungsplan überarbeitet. Dabei wird der zu berücksichtigenden Lärmschutzanspruch für die Immissionsorte IO 10 (Kustrenaer Weg 3) und IO 11</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>schallschutzrechtlichen Anforderungen für die Anlage der AUREC (Lagerung und Behandlung gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle) ausgegangen. Von daher wird eine Immissionswertanhebung von 2 dB(A) und die Vergabe von Zusatzkontingenten für den Richtungssektor D für durchaus bedenklich erachtet.</p> <p>Aus Sicht der oberen Behörde für Abwasser wird darauf hingewiesen, dass die Stadt BBG Mitglied im Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethé“ ist. Das Abwasser wird der KA Bernburg zugeführt. Über die Erlaubnisfähigkeit von Gewässerbenutzungen entscheidet die zuständige untere Wasserbehörde des Salzlandkreises.</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Unterlagen werden für das Vorhaben keine abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes Halle, Referat 405 berührt.</p> <p>Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.</p>	<p>(Kustrenaer Straße 124) geändert und mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets berücksichtigt. Weiterhin wurden die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose der Müller-BBM GmbH zur Anlagenerweiterung der AUREC in der Berechnung berücksichtigt und die schalltechnische Vorbelastung für die Immissionsorte im direkten Umfeld der AUREC aus diesem Gutachten übernommen. Im Ergebnis führt die Überarbeitung dazu, dass das Emissionskontingent des Sondergebiets nachts um 1 dB auf nun 47 dB reduziert werden muss. Weiterhin haben sich die Zusatzkontingente geändert und ein Richtungssektor musste unterteilt werden.</p> <p>Der Salzlandkreis als untere Wasserbehörde wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Übrigen wird die Anregung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 USchadG trägt der Verantwortliche vorbehaltlich von Ansprüchen gegen die Behörden oder Dritte die Kosten der Vermeidungs-, Schadensbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Umweltschäden. Umweltschäden können gemäß § 2 Nr. 1 USchadG Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Schädigungen der Gewässer oder Schädigungen des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 BBodSchG sein. Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen des Landkreises Salzlandkreis, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.</p>	<p>nach § 30 oder § 33 BauGB genehmigt wurden oder zulässig sind. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) keine Vorkommen von Arten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind oder von europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), bekannt. Angesichts des im Plangebiet bereits weitgehend ausgeschöpften Anteils an überbaubaren Grundstücksflächen erscheint dies plausibel. Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Artenschutzrecht sind deshalb nicht zu erwarten.</p> <p>Der Salzlandkreis als untere Naturschutz-, Bodenschutz-, Immissionsschutz- und Wasserbehörde wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Übrigen wird die Anregung zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand unseres Bergwerksfeldes „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“.</p> <p>Die im Bereich des Standortes gelegenen Baufelder führen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Planungsbereich werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen bis zu 90 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schief lagen von 2 mm/m und Zerrungen/Pressungen bis zu 1 mm/m zu erwarten.</p> <p>Die vorgenannten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Planungsgebiet betreibt das Unternehmen esco keine unterirdischen Versorgungsleitungen.</p> <p>Das Unternehmen esco geht davon aus, in den folgenden Planungsphasen wieder beteiligt zu werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll im Kapitel 6 „Kennzeichnung“ im Abschnitt „Bergbau“ entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Unternehmen esco soll zu etwaigen weiteren Verfahrensständen erneut beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ergänzen.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Da die Planunterlagen für die Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme nicht ausreichend sind, gibt das MLV landesplanerische Hinweise.</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden in den Unterlagen benannt, so dass das MLV von einer Wiederholung absieht.</p> <p>Wie in der Begründung aufgezeigt, soll vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes die rechtssichere Umsetzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) und die Anpassung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 2/97 in dessen bisher rechtskräftiger Fassung an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung sein.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche soll auf 25.000 m² festgelegt werden. Diese ist derzeit noch nicht voll ausgeschöpft und lässt Spielräume für eine maßvolle Erweiterung des Einkaufszentrums zu.</p> <p>Probleme sieht das MLV in der Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote. Es soll die Möglichkeit bestehen, einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.360 m² zu integrieren.</p> <p>Gemäß Einzelhandelskonzept ist das „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ als Sonderstandort ausgewiesen und es wird festgestellt, dass er sich in städtebaulich nicht-integrierter Lage befindet. Im Einzelhandelskonzept wird ebenfalls dargelegt, dass die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.360 m² besteht.</p> <p>Wie in dem Einzelhandelskonzept festgestellt wird, besteht in der Stadt Bernburg (Saale) eine gute Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmitteleinzelhandel. So gibt es bereits einen Verbrauchermarkt, zwei Supermärkte und 10 Lebensmittel-discounter sowie diverse Getränkemärkte, Lebensmittelläden, Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Im Einzelhandelskonzept wird auch dargelegt,</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeregte Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet wurde beauftragt und liegt vor. In dieser Auswirkungsanalyse wird untersucht, ob im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Ausschöpfung der gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.360 m², Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet zu erwarten wären und ob ggf. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse haben gezeigt, dass für das</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>dass es verschiedene Unternehmen gibt, die beabsichtigen, ihre Verkaufsflächen zu erweitern.</p> <p>Zu der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.360m² ist eine aktuelle Auswirkungsanalyse erforderlich, in der begutachtet werden muss, ob die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird. Im Nahbereich sind Einzelhandelsstandorte vorhanden. Es ist dabei auch zu bedenken, dass dieser Standort hauptsächlich nur mit dem ÖPNV sowie mit PKW zu erreichen ist. Nur für eine sehr kleine Anzahl der Bevölkerung ist dieser Standort fußläufig zu erreichen.</p> <p>Im LEP 2010, Z 50, wird festgelegt, dass Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen dürfen.</p> <p>Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass eine Reduzierung von innenstadtrelevanten Sortimenten in den einzelnen Märkten erfolgen soll, welche auch in den textlichen Festsetzungen festgelegt wird.</p> <p>Auch hier ist eine gutachterliche Beurteilung im Hinblick auf die innerstädtischen Auswirkungen vorzulegen.</p> <p>Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die für den Bereich der Stadt Bernburg (Saale) zuständig ist, ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p>	<p>Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.</p> <p>Zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. In dieser Auswirkungsanalyse wird untersucht, ob im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Ausschöpfung der gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.360 m², Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet zu erwarten wären und ob ggf. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse haben gezeigt, dass für das Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Hinweise aus dem Raumordnungskataster Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellt das MLV gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechtswert).</p> <p>Die landesplanerische Abstimmung wird in Form einer landesplanerischen Stellungnahme nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen erfolgen.</p> <p><i>Schreiben vom 28.05.2018</i> Um den Bebauungsplan landesplanerisch beurteilen zu können ist es unerlässlich, eine Auswirkungsanalyse im Aufstellungsverfahren vorzulegen. Die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (Festsetzung 2.3, 1. Änderung BP Nr. 02/97) war beschränkt auf eine Verkaufsfläche von höchstens 1.800 m², von der zulässigen Gesamtverkaufsflächenfestsetzung von 2.360 m² war außerdem die Möglichkeit der Zulassung eines Sonderposten- und Getränkemarktes erfasst. Realisiert wurde bisher nur ein Getränkemarkt mit 560 m² Verkaufsfläche. Mit der bisherigen Festsetzung ist derzeit nur die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes von maximal 1.800 m² gegeben. Wie bereits dargelegt, konnte das Planungsziel der seit 1992 vorliegenden Bauleitpläne (VEP Nr. 4/90, BP Nr. 02/97, 1. Ä. BP Nr. 02/97 in 2008) im Hinblick auf den Lebensmittel- und Sonderpostenmarkt nicht realisiert werden. Das MLV geht davon aus, dass diese Planungen zum Zeitpunkt ihrer Erstellung die Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes, Sonderpostenmarktes und Getränkemarktes für die zugelassene maximale Verkaufsfläche von 1.800 qm untersucht haben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ ist es erforderlich, die nun vorgenommene Festsetzung von höchstens</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Abstimmung ist nach Überarbeitung bzw. Ergänzung der Unterlagen erfolgt, siehe hierzu nachfolgende Ausführungen.</p> <p>Zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. In dieser Auswirkungsanalyse wird untersucht, ob im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Ausschöpfung der gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.360 m², Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet zu erwarten wären und ob ggf. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse haben gezeigt, dass für das Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>gab es mit Schreiben vom 28.05.2018 ergänzende Hinweise, die die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse nochmals unterstreicht. Diese Auswirkungsanalyse liegt mir nun vor. Nach Prüfung dieser, stellt das MLV fest, dass nunmehr eine landesplanerische Stellungnahme gefertigt werden kann.</p> <p><u>Landesplanerische Feststellung</u> Die beantragte raumbedeutsame Planung, Bebauungsplan Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“, ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><u>Begründung der Raumbedeutsamkeit</u> Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der vorliegende Bebauungsplan mit der Auswirkungsanalyse ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam einzustufen.</p> <p><u>Begründung der landesplanerischen Feststellung</u> Mitte der 1990er Jahre entstand an der Kalistraße der großflächige Einzelhandelsstandort für Bauen, Wohnen und Einrichten „PEP Prima Einkaufspark“. Der Bebauungsplan Nr. 2/97 „Sondergebiet Kalistraße“ ist im Juni 2000 in Kraft getreten. Damit 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. Im Bebauungsplan Nr. 2/97 wurde ein Sondergebiet, ein kleines Gewerbegebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie private Grünflächen festgelegt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/97 diente der langfristigen Erhaltung und Sicherung des</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung soll um die landesplanerische Feststellung ergänzt werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Standortes. So wurde ein Elektrofachmarkt angesiedelt. Des Weiteren gab es eine umfassende Umstrukturierung des PEP-Fachmarktzentrum, z.B. Verlagerungen und Veränderungen der Ladengrößen der ansässigen Fachmärkte und eine Modernisierung des Erscheinungsbildes und nicht zuletzt einen Betreiberwechsel. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, welches der Stadtrat am 22. Juni 2017 beschlossen hat, werden die Entwicklungsabsichten des örtlichen Einzelhandels beurteilt. Für das PEP-Fachmarktzentrum sollen 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. Statt einer erneuten Änderung des Bebauungsplans soll es eine Neuaufstellung geben, um sämtliche Planungsinhalte und -erfordernisse überprüfen und in einem Plan darstellen zu können. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ aufgestellt. Es wird das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erheblich vergrößert, da die Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit einbezogen werden. Weiterhin werden ein kleines Gewerbegebiet sowie Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 8,9 ha. Für das Einkaufszentrum wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 25.000 m² festgesetzt. Die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (Festsetzung 2.3, 1. Änderung des BP Nr. 02/97) war beschränkt auf eine Verkaufsfläche von höchstens 1.800 m², von der zulässigen Gesamtverkaufsflächenfestsetzung von 2.360 m² war außerdem die Möglichkeit der Zulassung eines Sonderposten- und Getränkemarktes erfasst. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 90 wird von einer Verkaufsfläche von 2.360 m² für einen Lebensmittelmarkt ausgegangen.</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Für den Salzlandkreis ist jetzt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zuständig. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Stadt Bernburg (Saale) wurde gemäß dem LEP 2010, Z 37, die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 der BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum.</p> <p>Weiterhin müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010, Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen zu keinen unverträglichen verkehrlichen Belastungen führen (LEP 2010, Z 48). Nutzungsänderung in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (LEP 2010, Z 50).</p> <p>In der Auswirkungsanalyse vom 18.09.2018 werden 2 Szenarien betrachtet. In Szenario I wird davon ausgegangen, dass alleinig das Vorhaben einer Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort PEP, An der Kalistraße, umgesetzt wird. Das Szenario II geht von einer Ansiedlung eines großen Supermarktes mit ca. 2.200 – 2.700 m² VK am Standort Gröbziger Straße (Holzhof-Areal) neben dem Planvorhaben PEP, An der Kalistraße, aus. Als Ergebnis der Untersuchung wurde herausgearbeitet, das die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360m² VK am Standort PEP Einkaufszentrum in Bernburg (Saale) in den untersuchten Szenarien keine schädlichen Auswirkungen auslöst.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen stellt das MLV als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ der Stadt Bernburg (Saale) nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die für den Bereich der Stadt Bernburg (Saale) zuständig ist, ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p> <p><u>Rechtswirkung</u> Das MLV verweist auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.</p> <p><u>Hinweis zur Datensicherung</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Das MLV bittet daher, es von der Genehmigung/Bekanntmachung der Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Anregung soll dem MLV als oberste Landesentwicklungsbehörde nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit dessen Bekanntmachung eine Kopie der Bekanntmachung und die Planunterlage des in Kraft getretenen Bebauungsplans übergeben werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	