



Stadt Bernburg (Saale)

Einfacher Bebauungsplan Nr. 93
Kennwort: „Einzelhandelsstandort *Am Platz der Jugend*“

BEGRÜNDUNG

Satzung

Stand: 21.01.2019

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

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

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-300

BERNBURG



Inhalt

Inhalt.....	2
1. Planungsanlass.....	3
2. Planverfahren	3
3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
3.1. Lage und Abgrenzung	5
3.2. Beschreibung	6
4. Planungsvorgaben	6
4.1. Landesentwicklungsplan	7
4.2. Regionaler Entwicklungsplan	7
4.3. Flächennutzungsplan.....	8
4.4. Landschaftsplan.....	9
4.5. Einzelhandelskonzept.....	9
5. Planungsziele	13
6. Planinhalte	14
6.1. Art der baulichen Nutzung	14
6.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	18
Denkmäler nach Landesrecht	18
7. Eingriffsregelung.....	18
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	19
9. Wesentliche Auswirkungen	19
10. Literatur	19

1. Planungsanlass

Für die *Am Platz der Jugend* befindlichen Einzelhandelsbetriebe soll ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst das Grundstück eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes und einer Autoglaserei.

Im Zuge der zuletzt 2017 erfolgten Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit den Zielen und Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung geprüft. Am Standort stand die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters auf 1.286 m² Verkaufsfläche zur Prüfung. Der Standort wird nach dem Konzept als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft, das Erweiterungsvorhaben geht nach der Prüfung deutlich über die reine Nahversorgung hinaus und ist nicht mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes kompatibel. Gleichwohl befindet sich der Standort in einer städtebaulich integrierten Lage und dient auch der fußläufigen Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Entsprechend soll der Standort mit seinem gegenwärtigen Angebot seine Berechtigung als Baustein zur Nahversorgung behalten. Der Bebauungsplan soll zudem eine gewisse Flexibilität hinsichtlich zulässiger Einzelhandelsnutzungen ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings auch eventuelle Umnutzungen zu innenstadtypischen Sortimenten beschränkt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes rechtssicher umgesetzt werden.

Mit einem bei dem Lebensmittelmarkt erfolgten Innenumbau bei gleichbleibender Verkaufsfläche wurde in den vergangenen Jahren bereits auf die veränderten Kundenansprüche (niedrigere Regale, breitere Gänge) aufgrund des demografischen Wandels reagiert.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan soll nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Bei diesem soll die zulässige Art der Nutzung nicht durch Festsetzung eines Baugebiets bestimmt werden, ebenso soll es keine weitergehenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, geben. Einzig bestimmte Arten von Nutzungen, nämlich Einzelhandelsbetriebe, sollen hinsichtlich ihrer zulässigen Größenordnungen und Sortimente reglementiert werden.

Für die gewählte Verfahrensform muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB sein, was der Fall ist.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes soll sich auf Bestimmungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB ansonsten zulässiger Nutzungen beschränken. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen (auch) der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen; hierunter fallen nicht nur Innenstadtzentren sondern auch z.B. Stadtteil- und Grundversorgungszentren oder zentrale Versorgungsbereiche in ländlichen Gemeinden, ein ggf. vorhandenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist dabei zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan soll der Umsetzung der Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes dienen, seine Festsetzungen erfolgen zur Erhaltung und Entwicklung der in dem Konzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

In den zu schützenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereichen sollen die Vorhaben, die diesen Gebieten dienen, bereits zulässig sein oder es muss die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ermöglichung dieser Nutzungen eingeleitet sein.

Entweder sind die Vorhaben in den zu schützenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereichen aufgrund ihrer Eigenart bereits zulässig oder mittels Bebauungsplan legitimiert, in Einzelfällen werden sie durch in Aufstellung befindliche Bebauungspläne detaillierter gesteuert.

Für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden.

Dies setzt voraus, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen. Durch die lediglich vorgenommene Sortimentssteuerung von Einzelhandelsbetrieben wird deren grundsätzliche Zulässigkeit nicht durch den Bebauungsplan begründet. Auch werden keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Darüber hinaus ist das vereinfachte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz ‚Natura 2000‘. Auch hierbei ist aufgrund der lediglich vorgenommenen Sortimentssteuerung von Einzelhandelsbetrieben eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan auszuschließen.

Zuletzt dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Derartige Anhaltspunkte bestehen, wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.

Benachbarte Schutzobjekte sind danach ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege, und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle

und besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan nimmt lediglich eine Sortimentssteuerung von Einzelhandelseinrichtungen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil vor. Gleichwohl sind die ansässigen Einzelhandelsbetriebe als Gebäude mit Publikumsverkehr zu werten, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter die Anwendung der Störfall-Verordnung fällt. In der mittelbaren Umgebung des Plangebietes ist dies mit dem Werk Bernburg des Unternehmens Solvay Chemicals GmbH jedoch der Fall. In den Informationen gemäß Störfall-Verordnung des Unternehmens¹ werden die einstufigsrelevanten Stoffe im Betriebsbereich des Unternehmens aufgeführt. Diese sind Wasserstoffperoxid (H₂O₂), Wasserstoff (H₂), Ammoniakwasser (NH₄OH).

Zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes kann der „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten in der Bauleitplanung“² der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herangezogen werden. Für einen der drei genannten Stoffe (Ammoniak) wird in Anhang 1 des Leitfadens ein Achtungsabstand von 400 m angegeben. Das Werk Bernburg des Unternehmens Solvay Chemicals GmbH ist vom Plangebiet ca. 570 m entfernt gelegen.

Vorhaben im Plangebiet liegen damit außerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfaden. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass ein angemessener Sicherheitsabstand vorliegt. Damit bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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. Deshalb wird dieser Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Talstadt und damit nördlich der Saale, fast unmittelbar an der Landesstraße Am Platz der Jugend. Das Plangebiet umfasst das Grundstück eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes und einer Autoglaserei.

¹ <http://www.solvay.de/de/binaries/Bernburg-Stoerfallbroschuere-2017-10-23-321358.pdf>

² <http://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html>

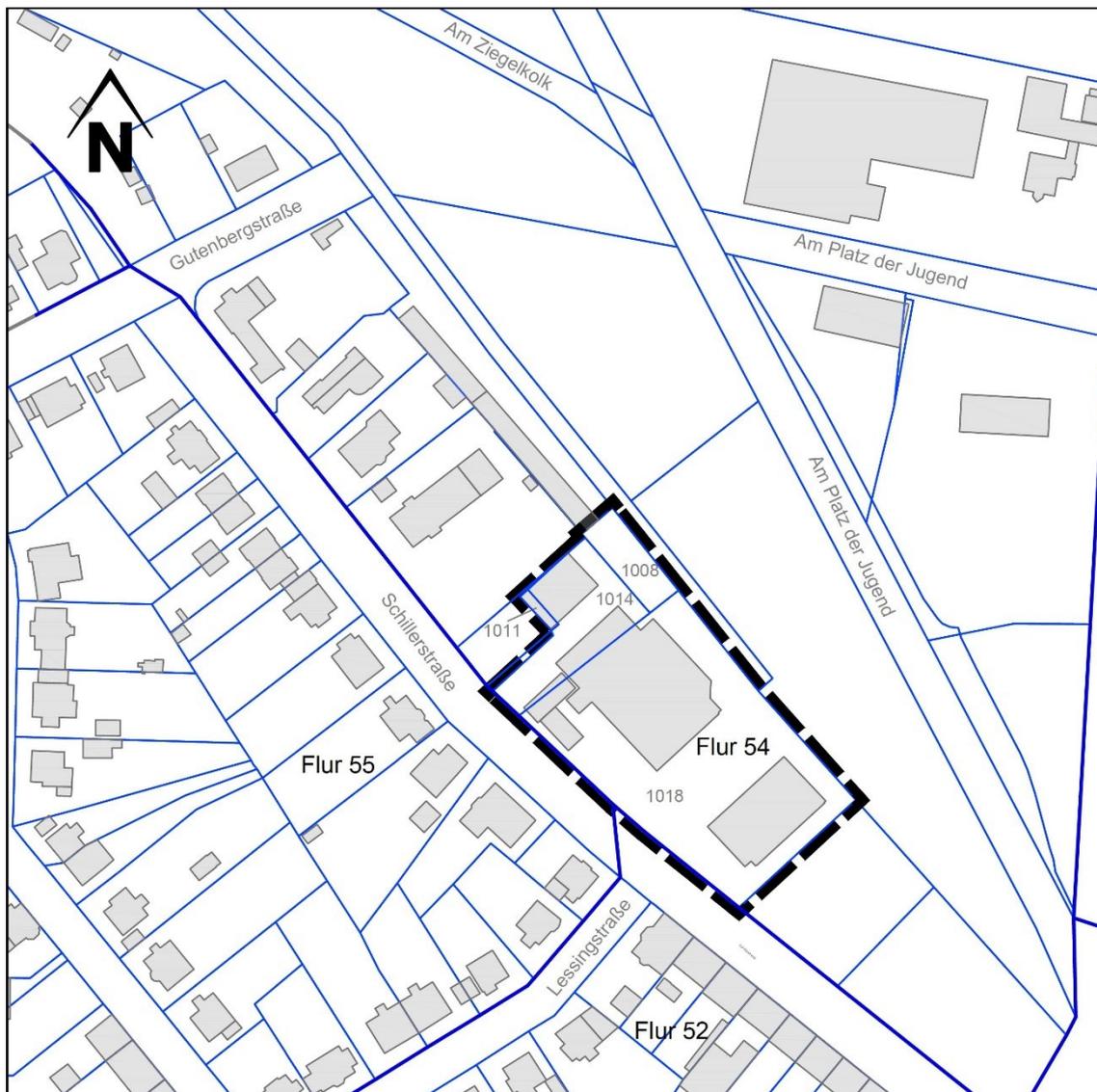


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Juni 2016, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

3.2. Beschreibung

Der Lebensmittelmarkt wurde vor gut zehn Jahren als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet. Das heißt, seine Verkaufsfläche liegt unter der Schwelle von 800 m². Im Eingangsbereich befindet sich ein Bäcker. In zeitlichem Zusammenhang stand die Entkernung des sogenannten Schützenhauses, das unter Denkmalschutz steht, und Nutzung seiner baulichen Hülle als Getränkemarkt mit ca. 370 m² Verkaufsfläche.

Die Stellplätze der Einzelhandelsnutzungen sind den Einzelhandelsbetrieben vorgelagert auf einer seit jeher als Parkplatz errichteten und genutzten Fläche des Platzes der Jugend. Der Parkplatz befindet sich in städtischem Eigentum.

Der Betrieb des Autoglasers befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes.

4. Planungsvorgaben

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 und Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und in Regionalen Entwicklungsplänen enthalten.

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; diese sind bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Nach der im Rahmen der Beteiligung zur Planung getroffenen Einschätzung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan Nr. 93 „Einzelhandelsstandort Am Platz der Jugend“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Übrigen sind Landschafts- und sonstige umweltrelevante Pläne sowie städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

4.1. Landesentwicklungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16.02.2011 beschlossen und ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11.03.2011 erfolgte, in Kraft getreten.

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

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.

Mit der Planänderung soll es lediglich eine Steuerung zulässiger Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben. Die Einzelhandelsbetriebe Am Platz der Jugend befinden sich in städtebaulich integrierter Lage und sind nach dem Einzelhandelskonzept als solitärer Nahversorgungsstandort definiert. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010 vereinbar.

4.2. Regionaler Entwicklungsplan

Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Zunächst sind die regionalplanerischen Ziele im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 festgelegt. Auf die Inhalte dieses Regionalen Entwicklungsplanes wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Die Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 5.2 zu stärken. Mittelzentren sind gemäß Ziel 5.2.2 als Standorte für gehobene Einrichtungen u. a. im wirtschaftlichen Bereich und weitere private

Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Die Planänderung dient einer marktgerechten und zukunftsfähigen Nahversorgung in Bernburg und entspricht insoweit den regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele 5.2 und 5.2.2 sind erfüllt.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26. März 2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 02. Juni 2016 wurde der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen. Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, nicht aber deren Grundsätze bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplanes 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.

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. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg.

Innenstädte sind gemäß Ziel 36 als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden Einzelhandelsvorhaben weiterhin im Sinne einer räumlich-funktionalen Gliederung des Einzelhandels nach dem städtischen Einzelhandelskonzept reglementiert. Damit wird auch die Innenstadt als Einzelhandelsstandort erhalten und entwickelt.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg, in dessen Geltungsbereich das Bebauungsplangebiet liegt, ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 6. September 2007 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt keine Bau-

gebiete fest. Er steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen. Der Bebauungsplan gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4. 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 Landschaftsplanes auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Die allgemeinen Umweltqualitätsziele entsprechen den Grundsätzen und Vorschriften des Baugesetzbuches für die Bauleitplanung. Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält für das Plangebiet keine Darstellungen und konkrete Maßnahmenvorschläge.

4.5. Einzelhandelskonzept

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

Die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben beruht von Anbeginn auf dem Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“, nachdem es für den Einzelhandel nur an städtebaulich geeigneten Standorten Entwicklungsspielräume gibt. Hierbei sind die Innenstadt als Hauptzentrum, die ein möglichst vollständiges und vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen bieten soll, das Grundversorgungszentrum ‚An der Kustrenaer Straße‘ und das Stadtteilzentrum ‚Am Zepziger Weg‘ als zentrale Versorgungsbereiche der Stadt definiert.

Entsprechend ihrer Bedeutung und auszuübenden Funktion haben diese zentralen Versorgungsbereiche unterschiedliche Entwicklungsperspektiven, die sich in den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes widerspiegeln.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen dienen solitäre Nahversorgungsstandorte, zu denen auch der Standort Am Platz der Jugend zählt, der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung. Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen dieser Standorte dürfen sich nicht städtebaulich negativ, d.h. im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Eine Sicherung bestehender Nahversorgungsstandorte ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuan siedlungen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d.h. auch fußläufig erreichbar (5 bis 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 700 m-Wege d i s t a n z)
- möglichst keine oder nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken)
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Sollumsatz des Betriebes ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (d.h. die Kaufkraftabschöpfung übersteigt nicht eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet)

Im kompakten Siedlungsbereich der Bernburger Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 700 m. Um die Bedingung des Nichtüberschreitens der Quote hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung zu erfüllen, müsste für Vollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche oder für Lebensmitteldiscounter mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche (wegen ihrer höheren Flächenproduktivität) ein Bevölkerungspotential von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde das *Am Platz der Jugend* beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den Zielen und Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung geprüft. Am Standort stand die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters auf 1.286 m² Verkaufsfläche zur Prüfung.

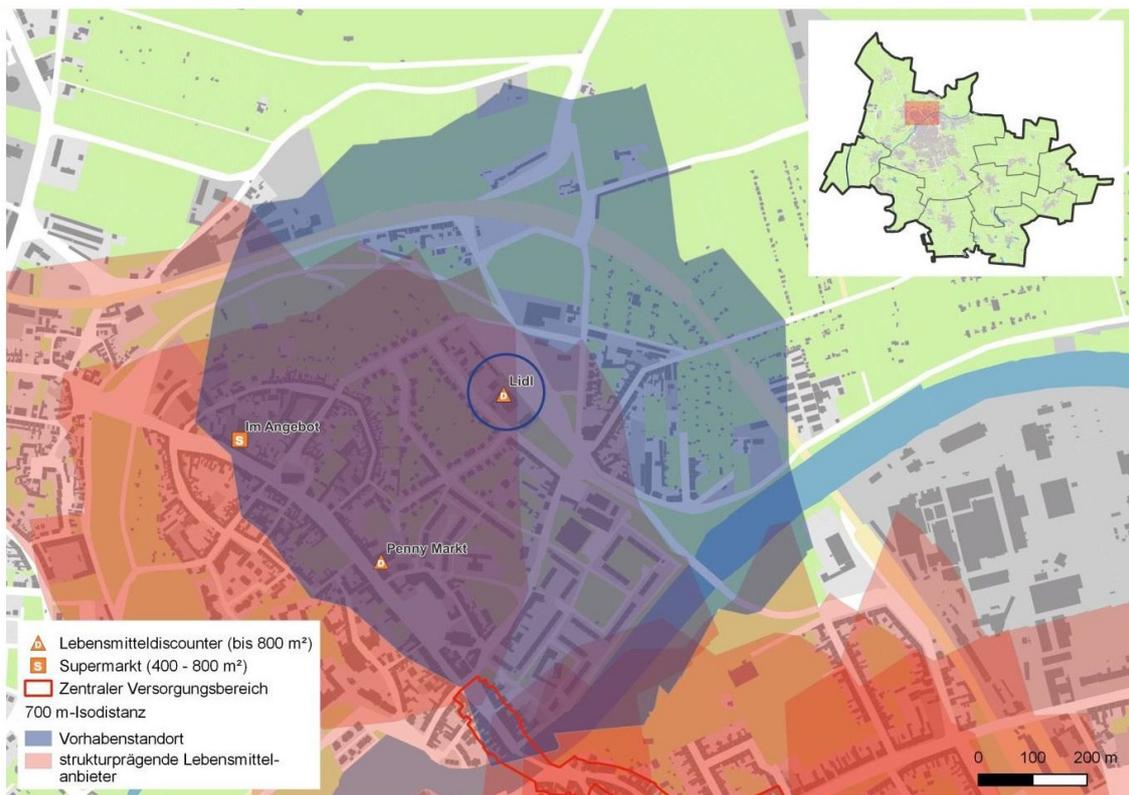


Abbildung 2 Vorhabenstandort Lidl-Erweiterung (Einzelhandelskonzept, 2017)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Nov. 2015, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Nach Prüfung ist für das Vorhaben im fußläufigen Einzugsbereich eine Mantelbevölkerung von mehr als 7.000 Einwohnern nachzuweisen. Innerhalb dieses Einzugsbereiches leben allerdings weniger als 3.000 Menschen. Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabenstandortes zu zwei solitären Nahversorgungsstandorten in der Breiten Straße (rund 400 bzw. 500 m Luftlinienentfernung), welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe und fußläufige Grundversorgung übernehmen, ergibt sich zudem eine wesentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche, ebenso zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Das Erweiterungs Vorhaben geht nach der Prüfung deutlich über die reine Nahversorgung hinaus und ist nicht mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes kompatibel. Eine Sicherung des Bestandes ist hingegen sinnvoll, da der Standort aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen auch fußläufig gut erreichbar ist und unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als Nahversorgungsstandort spielt.

Vor dem Hintergrund der Steuerungsgrundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind zudem eventuelle Umnutzungen der Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu steuern. Neben dem Grundsatz zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Ansiedlungsregel 1), auf den zuvor bereits eingegangen worden ist, sollen Einzelhandelsbetriebe mit (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus) zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen, also der Innenstadt als Hauptzentrum, dem Grundversorgungszentrum ‚An der Kustrenaer Straße‘ und dem Stadtteilzentrum ‚Am Zepziger Weg‘ möglich sein.

Zudem sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten lediglich in den zentralen Versorgungsbereichen und dem dafür vorgesehenen Sonderstandort An der Kalistraße angesiedelt werden.

Die Differenzierung der Sortimente von Einzelhandelsbetrieben in *nahversorgungsrelevante* (und zugleich zentrenrelevante) *Sortimente*, (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus) *zentrenrelevante Sortimente* und die *nicht-zentrenrelevanten Sortimente* erfolgt im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes durch die Herleitung der ortsspezifischen Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente. Mit der sogenannten ‚Bernburger Sortimentsliste‘ soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandels Sortimenten gewährleistet werden.

Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe ergibt sich dabei aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Bernburg (Saale) sowie zum anderen aus der definierten – da städtebaulich erforderlichen – Zielperspektive, die eine Warengruppe zu einer zentrenrelevanten macht, sofern diese – obgleich derzeit nicht oder nur marginal in den Zentren vertreten – für die (zukünftige) Attraktivität und Lebensfähigkeit der Bernburger Zentren von Bedeutung sind. Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings, dass eine Realisierung (d.h. Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters) realistisch ist.

Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte 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 Einzelhan-

del keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen). Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.

In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden.

Bei der Umsetzung der Zielvorstellungen bzw. Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung wird hinsichtlich der Sortimentsgruppen differenziert.

5. Planungsziele

Absicht des Bebauungsplanes ist es, für das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet des Bebauungsplanes zu reglementieren. Dies ist erforderlich, da derartige Betriebe ohne Bebauungsplan gemäß § 34 Baugesetzbuch bis zu einer gewissen Größenordnung in der Regel uneingeschränkt, d.h. ohne Sortimentsbeschränkung zulässig wären. Ohne Steuerung durch die Bauleitplanung ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich nicht zu gewährleisten. Zentrenrelevanter Einzelhandel, der vorrangig auf die Innenstadt ausgerichtet ist, könnte in Randlagen abwandern; der am Standort gewollte Einzelhandel zur Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung könnte durch andere Sortimente verdrängt werden.

Entsprechend soll der Standort mit seinem gegenwärtigen Angebot seine Berechtigung als Baustein zur Nahversorgung behalten. Der Bebauungsplan soll zudem eine gewisse Flexibilität hinsichtlich zulässiger Einzelhandelsnutzungen ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen darüber hinaus auch eventuelle Umnutzungen zu innenstadttypischen Sortimenten beschränkt werden.

6. Planinhalte

Zum besseren Verständnis der Planbegründung werden die Planinhalte des Bebauungsplanes sinngemäß *in kursivem Schriftstil* wiedergegeben, jeweils anschließend wird der Planinhalt begründet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

Nach den Erhebungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 sowie einer Bestandsaufnahme zu dieser Planung (u.a. mittels Baugenehmigungen) befinden sich in dem Plangebiet ein Lebensmittelmarkt, dem ein Bäcker angegliedert ist, mit einer Verkaufsfläche von etwas unter 800 m², weiterhin ein Getränkemarkt mit ca. 370 m² Verkaufsfläche. Die Summe der ansässigen Einzelhandelsbetriebe beträgt damit knapp 1.200 m² Verkaufsfläche. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Betrieb eines Autoglasers, dieser zählt nicht zu den Einzelhandelsbetrieben.

Mit der Begrenzung der Summe aller ansässigen Einzelhandelsbetriebe auf 1.200 m² Verkaufsfläche soll eine weiter wachsende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterbleiben, der Bestand dagegen planungsrechtlich gesichert werden.

Die textliche Festsetzung wie auch die übrigen zu Einzelhandelsbetrieben sind von einer hinreichenden Rechtsgrundlage, nämlich § 1 Abs. 5 i. V m. Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO), gedeckt. Diese Vorschriften lassen Feindifferenzierungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten insoweit zu, als Festsetzungen auf dieser Grundlage dem Erfordernis genügen müssen, bestimmte Anlagentypen zu umschreiben.

Es handelt sich dabei um eine gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zulässige weitere Differenzierung nach bestimmten Arten von baulichen Anlagen. Bei Anwendung der Absätze 5 - 8 kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Es handelt sich insoweit jeweils um Unterarten von Nutzungen. Bei der vorliegenden Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung handelt es sich um eine Differenzierung im Bereich der Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“ nach Branchen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Diese Beschränkung ist zur Erreichung der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Erhaltung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zwingend erforderlich. Diesem Erfordernis werden die textlichen Festsetzungen gerecht. Sie differenzieren hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach bestimmten Betriebsgrößen und Sortimenten und knüpfen damit an in der Realität vorhandene Betriebstypen an.

Dies geschieht zunächst mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Verkaufsfläche mit Bezug zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl.

Der Gemeinde ist nämlich nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Baugebiet 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 fremd³.

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Baugebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „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 Bebauungsplanes im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll⁴.

Der Gemeinde ist allerdings dem Urteil zufolge 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 Baugebiet geregelt werden soll.

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewählte Verhältniszahl (Verkaufsflächenzahl) setzt die Obergrenze für die zulässige Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

Die Definition der Verkaufsfläche versteht nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes⁵ 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 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 einzubeziehen⁶. Zur Verkaufsfläche sind 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 abpackt⁷.

Neben der Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche mit Bezug zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl werden Einzelhandelsbetriebe durch die Festsetzung ihrer zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen reglementiert.

³ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnummer 16

⁴ a.a.O., Randnummer 17

⁵ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990, Az. 4 C 36.87, Randnummer 26

⁶ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 10.04, Leitsatz 2

⁷ a.a.O., Randnummer 28

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Mit der Festsetzung bleiben sämtliche Einzelhandelsbetriebe des Plangebietes in ihrem Bestand gesichert, da sie allesamt unter der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) liegen. Erweiterungen und Sortimentsveränderungen sind im Rahmen der Sortimentsgruppe nahversorgungsrelevanter Sortimente und festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen möglich.

Die Auswirkungen größerer Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes wurden im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 geprüft, allerdings als städtebaulich nicht verträglich eingeschätzt (vgl. Kap. 4.5).

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) ortsspezifisch ermittelt und sind im Konzept wie auch der Festsetzung durch abschließende Aufzählung bestimmt.

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus) zentrenrelevanten Sortimenten mit mehr als 150 m² Verkaufsfläche unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nach dem Einzelhandelskonzept in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, großflächiger allein im Hauptzentrum Innenstadt. Jedoch können nach dem Konzept auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche derartige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen bis zu einer Größenordnung von maximal 150 m² Verkaufsfläche möglich sein.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch nicht-großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Stadt Bernburg (Saale) weist ebenso wie zahlreiche andere Kommunen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht.

Daher beschreibt das Einzelhandelskonzept in seinen Grundsätzen einen konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert es, auch nicht-großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Der Gesetzgeber sieht mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit keinen Prüf- und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle

sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen, wie z. B. Bekleidung, Schuhe oder Elektronik klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz entweder ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zumindest aber die Beschränkung dessen auf nicht strukturprägende Größenordnungen.

Mit Blick auf die Bernburger Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der Kernstadt kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ab einer Betriebsgröße von mehr als 150 m² Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass diese Betriebe als strukturprägend einzuordnen sind. Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierter Lage innerhalb der Bernburger Kernstadt ist bei einer Unterschreitung dieser Größenordnung daher dem Grunde nach möglich.

In Anbetracht der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche des Plangebietes sind durch hinzutretende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unterhalb der strukturprägenden Größenordnungen keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus) zentrenrelevanten Sortimente wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) ortsspezifisch ermittelt und sind im Konzept wie auch der Festsetzung durch abschließende Aufzählung bestimmt.

In dem Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche unzulässig. Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

Nach dem Einzelhandelskonzept sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort An der Kalistraße anzusiedeln. Bei der bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind planungsrechtlich auch außerhalb der vorgenannten Bereiche grundsätzlich möglich. Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes sollte allerdings vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Gleichwohl erscheint ein gänzlicher Ausschluss des nicht großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Standort nicht zielführend, da derartige

Betriebe keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben. Demzufolge erfolgt die Beschränkung für derartige Einzelhandelsbetriebe lediglich auf das Unterschreiten der Schwelle der Großflächigkeit.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) ortsspezifisch ermittelt und sind im Konzept wie auch der Festsetzung aufgelistet.

Die Zulässigkeit branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimenten dient der Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit, ohne dass hierdurch Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten wären.

Als Randsortiment kommen allerdings nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments haben. Jedenfalls muss das Angebot des Randsortiments dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Die Festsetzung entspricht den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale).

Die Summe der Festsetzungen erlaubt künftigen Einzelhandelsansiedlungen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich zulässiger Sortimente im Rahmen der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen.

6.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmäler nach Landesrecht

Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Das Gebäude *Am Platz der Jugend 1*, das ehemalige Schützenhaus, steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude ist mit dem entsprechenden Symbol ‚Baudenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt‘ versehen.

7. Eingriffsregelung

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan selbst werden keine zusätzlichen Eingriffe vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach dem § 34 BauGB. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes umfasst lediglich eine sortiments- und größenbezogene Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen. Folglich finden keine baulichen Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB statt. Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bebauungsplan regelt die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben. Es bedarf keiner Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

9. Wesentliche Auswirkungen

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Umsetzung der nicht zuletzt durch das Einzelhandelskonzept bestimmten Zentrenstruktur. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Funktion und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Er stellt somit eine Planungssicherheit für bestehende und investitionswillige Unternehmen dar. Im Detail heißt das, dass die zentralen Versorgungsbereiche und die solitären Nahversorgungsstandorte als Wirtschaftsstandorte stabilisiert werden.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich positive Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen, da im Ergebnis die wohnungsnah Grundversorgung der „Talstädter“ erhalten wird.

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Durchführung des Bebauungsplans betrifft den städtischen Haushalt nicht.

Der Bebauungsplan nimmt keine Veränderungen an der verkehrlichen Situation vor. Die Erschließung verändert sich durch die Planung nicht.

10. Literatur

Planungen der Stadt Bernburg (Saale)

Froelich & Sporbeck (2007): Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale), 1. Fortschreibung 2004, Plauen

Stadt Bernburg (Saale) (2007): Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna, Bernburg

Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale), Fortschreibung, Dortmund

Ausgewählte Rechts- und Planungsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. März 2011 (GVBl. Nr. 6/2011, S.160)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. S. 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beschluss vom 07. Oktober 2005, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Beschluss vom 02. Juni 2016, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg