

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Trotz der positiven Aspekte werden Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 94 spez. zur Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse Bernburg (Saale) vom 20.04.2018 nachfolgend erläutert:</p> <p>EDEKA ist ein hochwertiger qualitätsorientierter Vollsortimenter, den etliche Bürger in Bernburg vermissen. Die angestrebte Verkaufsfläche ist durchaus üblich und liegt in den anderen Mittelzentren meist darüber. EDEKA würde eine Sogwirkung aus dem Umland von Bernburg hervorrufen, die natürlich auch zur Umsatzumverteilung von bestehenden Einzelhandelsstandorten in Bernburg führen wird. Diese Umsatzumverteilung soll sich laut Gutachten nicht existenziell auf die anderen Versorger auswirken. Die Innenstadt ist der zentrale Versorgungsbereich, das Hauptzentrum und der sensibelste Handelsstandort von Bernburg, den es unbedingt zu schützen gilt. Durch die Nähe des zukünftigen EDEKA zur Innenstadt ist unbedingt darauf zu achten, dass die zentrenrelevanten Randsortimente möglichst eine Verkaufsfläche unter 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen sollten.</p> <p>Bernburg verfügt über eine überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung (2,04 m² je Einwohner) und liegt damit sowohl deutlich über dem gesamtdeutschen Durchschnitt als auch über dem Durchschnitt im IHK-Bezirk. Die Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels hat sich im Vergleich mit den Vorjahren leicht erhöht.</p> <p>Edeka möchte am Standort Gröbzigiger Straße einen Vollsortimenter mit einer bis 2.700 m² großen Verkaufsfläche zuzüglich eines sogenannten Vorkassenbereiches mit kleinflächigem Handel und Dienstleistungen errichten, der mit 250 m² angegeben wird. Auf dem vorgesehenen Gelände befinden sich zurzeit zwei Discounter NORMA und NETTO. Es werden im Gutachten zwei Szenarien betrachtet. Im ersten Szenario schließt nur NORMA, im zweiten schließen NORMA und</p>	<p>Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % ist üblich. Dies deckt sich mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale), das eine Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) empfiehlt.</p> <p>Entsprechend soll die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % als Festsetzung beibehalten werden.</p> <p>Die überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung zu dem Durchschnitt des IHK-Bezirks (dort 1,67 m²/ EW) resultiert u. a. aus der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gegenüber den Grundzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion. Im Vergleich mit anderen Mittelzentren des IHK-Bezirks (1,84 bis 2,95 m²/ EW) besitzt Bernburg (2,04 m²/ EW) keine erheblich abweichende Verkaufsfächenausstattung. Hinsichtlich der Verkaufsfächenausstattung im Lebensmittelbereich besitzt Bernburg gegenüber den Mittel- und Oberzentren des IHK-Bezirks einen vergleichsweise niedrigen Wert (0,53 m²/ EW gegenüber 0,52 bis 0,97 m²/ EW).</p> <p>Der Vorhabenträger bemüht sich um die Umsetzung des Szenarios II. Ob der hierfür erforderliche Grundstückserwerb gelingt, ist noch nicht abzusehen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>NETTO. Beim Szenario I empfiehlt der Gutachter, eine Verkleinerung der Verkaufsfläche auf 2.200 m² vorzunehmen. In diesem Fall würde sich die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Bernburg um 1.510 m² erhöhen und im Szenario II um 1.250 m². Da diese Ansiedlung sich sehr nah an der Innenstadt befindet und weitere negative Auswirkungen ausgeschlossen werden sollen, ist zu empfehlen, dass alles daran gesetzt werden sollte, dass das Szenario II umgesetzt wird.</p> <p>NETTO ist vertraglich über einen gewissen Zeitraum an den Standort gebunden, so dass dieser Standort nicht geschlossen werden kann. Aus unserer Sicht ist es schwer vorstellbar, dass der neu errichtete Vollsortimenter, wenn der Nutzungsvertrag von NETTO ausläuft, seine Verkaufsfläche auf die 2.700 m² ausbauen wird. Die Zweifel begründen sich einerseits aus der geringen Zeitspanne zwischen Neuerrichtung des EDEKA und dem Auslaufen des Nutzungsvertrages, also der möglichen Erweiterung von EDEKA, und andererseits durch eine geringere Verkaufsfläche. (Netto schließt und es stehen 690 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Es werden aber nur 500 m² Verkaufsfläche durch EDEKA akquiriert.) Aus diesem Grund sehen wir, dass das Szenario I die Dauerlösung sein wird. Das ist zwar gut, um die Auswirkungen auf die Innenstadt, den Zepziger Weg und die Kustrenaer Straße zu reduzieren, ist insgesamt aber aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend.</p> <p>Um die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu minimieren, wird angeregt, dass sich EDEKA und Netto schon in der Planungsphase perspektivisch abstimmen. Beide sind im EDEKA Verbund. Laut Gutachten der GMA ist das Szenario II die bessere Variante für die Stadt Bernburg. Das ist ein weiterer Grund, diese Variante unbedingt umzusetzen.</p>	<p>Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl (textliche Festsetzung 1.3.2) gewährleistet die erforderliche Flexibilität hinsichtlich des Einzelhandelsvorhabens; mit ihr ist für beide Szenarien eine städtebaulich verträgliche Größe des geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt.</p> <p>Der Vorhabenträger ist bemüht, das Grundstück des Netto-Lebensmittelmarktes in sein Vorhaben einzubeziehen, derzeit gibt es dazu Verhandlungen, sowohl mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes als auch mit dem Eigentümer. Ob der Grundstückserwerb gelingt, ist noch nicht abzusehen. Letztlich ist für die Möglichkeit, das Grundstück des Netto-Marktes einbeziehen zu können, der Grundstückseigentümer maßgeblich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Bei der Berechnung zur Umsatzumverteilung ist zu hinterfragen, warum Umsätze aus Nienburg (Gutachten S. 39) in die Berechnung mit einbezogen wurden. In Nienburg existiert ein EDEKA, der von 847 m² auf 1.500 m² erweitert werden soll. Aus verkehrstechnischer Sicht liegt für die Nienburger Bürger der REAL von Staßfurt günstiger als der neu zu errichtende EDEKA in Bernburg. Aus beiden Gründen ist es schwer vorstellbar, dass die Nienburger nach Bernburg zum EDEKA fahren würden.</p>	<p>Nach dem methodischen Ansatz der GMA-Auswirkungsanalyse (S. 32f) gehört Nienburg (Saale) hinsichtlich der Umsatzbetrachtung zum Einzugsgebiet. Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und dem überwiegenden Teil des Nienburger Siedlungsgebietes ist geringer als zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben Staßfurts. Darüber hinaus besitzt Bernburg als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag gegenüber den umliegenden Grundzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion.</p> <p>Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.</p> <p>Die Aussagen der GMA-Auswirkungsanalyse werden aus städtischer Sicht nicht angezweifelt, entsprechend sollen die aus ihr resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>In den Punkten 74 und 77 wurden eindeutige Sicherheitsdefizite aufgezeigt. Wie diese behoben werden sollen, wird nicht weiterführend dargestellt.</p> <p>Die komplexen Verkehrssituationen, Lage der Bushaltestelle direkt gegenüber der geplanten Anbindung des E-Center (Einmündung K4) und die für einige Verkehrsteilnehmer unklare Verkehrssituation an der Anbindung des Netto Einkaufsmarktes (K5) gegenüber der Gemeindestraße Tolstoiallee, beeinträchtigen die Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße.</p> <p>Von einer Integration, Änderung, der baulichen Anbindung in die bereits fortgeschrittene Baumaßnahme der L 146 (Gemeinschaftsmaßnahme) wurde aufgrund des fehlenden Baurechtsverfahrens für das E-Center abgesehen.</p> <p>Zur Abwägung bitte ich Sie, das Straßenverkehrsamt und die Polizei einzubeziehen.</p> <p>Die ggf. notwendigen Änderungen an der Straßenverkehrsanlage sind nunmehr durch den Veranlasser zu tragen.</p> <p>Die Genehmigung der Anbindung (Nutzungsartenänderung) obliegt im Rahmen der Bauleitplanung, innerhalb der L 146 OD Bernburg, der Gemeinde.</p>	<p>kommens (wenige Fahrten pro Stunde) wird seitens aller Beteiligten die Lage der Haltestellen als unkritisch angesehen, eine Verlegung (Neuanlage einer barrierefreien Haltestelle, Wetterschutzüberdachungen etc.) erscheint unverhältnismäßig und an anderer Stelle (bspw. unmittelbar an der Querungshilfe für Fußgänger) ggf. konfliktreich.</p> <p>2. Bestandszufahrt NETTO gegenüber der Einmündung Tolstoiallee</p> <p>Die unklare Vorfahrtssituation zwischen Einmündung Tolstoiallee und (nachrangiger) Grundstücksausfahrt NETTO führt mutmaßlich zu Konflikten. Der Vorhabenträger ist bemüht, das Grundstück NETTO in sein Vorhaben einzubeziehen, derzeit gibt es dazu Verhandlungen. Damit könnten die Vorschläge der verkehrstechnischen Untersuchung (Schließung der Zu-/Ausfahrt ggü. der Tolstoiallee oder lediglich Zufahrt, keine Ausfahrt) realisiert werden. Andernfalls würde die bestandsgeschützte Zufahrt zum NETTO weiter bestehen. Auffälligkeiten hinsichtlich des Unfallgeschehens sind nicht offensichtlich (kein Unfallschwerpunkt). Mit dem Vorhaben EDEKA ist keine Verschlechterung der Verkehrssituation verbunden, u. U. kann eine Verbesserung realisiert werden. Änderungen der Verkehrsanlagen sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Ergebnisse der Abstimmung sollen in der Begründung erwähnt werden.</p> <p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Landesplanerische Feststellung Die beantragte raumbedeutsame Planung, Bebauungsplan Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“, ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Begründung der Raumbedeutsamkeit 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 ist aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.</p> <p>Begründung der landesplanerischen Feststellung Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, an dem ein Holzfachmarkt und zwei Discounter ansässig sind. Es wird jetzt ein großflächiger Lebensmittelmarkt geplant. Der Holzfachhandel soll an einen anderen Standort in Bernburg (Saale) verlagert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,65 ha. Im Bereich der Gröbziger Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 0,2 ha und im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet mit ca. 0,3 ha ausgewiesen. Auf einer Fläche von ca. 1,9 ha soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen. Es ist beabsichtigt, den Standort durch ein qualitativ tendenziell hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie soll in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorliegend werden die Planungsziele zusammengefasst.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<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>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).</p> <p>Um den großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen, wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Im Plangebiet sind ein Lebensmitteldiscounter „Norma“ mit ca. 760 m² und ein Lebensmitteldiscounter „Netto“ mit ca. 690 m² ansässig. Es ist geplant, einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 m² zuzulassen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde klargestellt, dass eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 m² nur möglich ist, wenn beide Lebensmitteldiscounter geschlossen werden. Bei der Schließung von einem Discounter ist die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 2.200 m² erforderlich.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden bereits unter Pkt. 3.2.3 der Begründung zusammengefasst.</p>	

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der geplante Standort ist städtebaulich integriert. Lt. Auswirkungsanalyse sind keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten, wenn die Gesamtverkaufsfläche eingehalten wird. Dies ist mit der gewählten textlichen Festsetzung von 0,15 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche gewährleistet.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen wird von der obersten Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ der Stadt Bernburg (Saale) nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.</p> <p>Hinweise: In der Beratung am 24.05.2018 in unserem Haus wurde unsererseits angeregt, dass bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) geprüft werden sollte, den gegenwärtig als solitären Nahversorgungsstandort festgelegte zentrale Versorgungsbe- reich eine höhere Einstufung (z. B. Stadtteilzentrum oder Grundversorgungszentrum) ent- sprechend der beabsichtigten Funktion des EDEKA zu ermöglichen.</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>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 Be- reiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. ... Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechts- wert).</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis ge- nommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis ge- nommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom- men. In der Begründung ist die Absicht, im Zuge einer neuerlichen Überarbei- tung des Einzelhandelskonzeptes den Standort aus einzelhandelsgutachterli- cher Sicht neu zu bewerten und bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig als zentralen Versorgungsbe- reich einzustufen, dargelegt.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde gleichsam zur Pla- nung beteiligt.</p> <p>Die Hinweise zum Raumordnungskatas- ter werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Hinweis zur Datensicherung</p> <p>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. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. 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>Der Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens Berücksichtigung finden. Die Unterlagen werden dem Ministerium zeitnah übergeben.</p>	

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<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. 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-Festlegung (1. Entwurf): Mittelzentrum Bernburg (Kap. 4.1 Z 22 REP MD)</p> <p>Die Stadt Bernburg beabsichtigt mit dem B-Plan Nr. 94 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festzusetzen. Der B-Plan wird im Parallelverfahren zur FNP-Änderung erarbeitet. 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>Nach Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg (2017) sollen die integrierten Nahversorgungsstandorte weiterentwickelt werden, jedoch sollen sie dabei nur der tatsächlichen Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung sind auszuschließen. Nach Auswirkungsanalyse wird eine Nahversorgungsfunktion aufgrund der unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit festgestellt, die Überlagerung mit dem solitären Einzelhandelsstandort in der Parkstraße wird nicht näher betrachtet. Der Discounter in der Parkstraße wird nach Erweiterung ebenfalls großflächig. Es ist festzustellen, dass das Vorhaben gegen das Einzelhandelskonzept (2017) der Stadt Bernburg verstößt.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan. Die Ausführungen in der Begründung zum Stand des Planverfahrens zur Aufstellung des REP Magdeburg sollen fortgeschrieben werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan. In der Begründung (Pkt. 3.2.2.) wird bereits erläutert, dass das Vorhaben über die ausschließliche Nahversorgungsfunktion, die dem Standort attestiert wird, hinausgeht. Die Gründe für die Abweichung werden dargelegt.</p> <p>Aus städtebaulichen Erwägungen ist die Gemeinde befugt, zentrale Versorgungsbereiche neu zu entwickeln. Die in dem Einzelhandelskonzept 2017 verfolgten Zielstellungen entsprechen nach wie vor den Grundsätzen der seit 1990 betriebenen Einzelhandelssteuerung der Stadt Bernburg (Saale). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht weiterhin das Interesse, den Standort durch ein qualitativ tendenziell hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren.</p> <p>In der Begründung ist die Absicht, im Zuge einer neuerlichen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes den Standort aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>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 Nahverkehrsbedienug und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (Kap. 4.1 Z 19 REP MD, 1. Entwurf) 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. (Kap. 4.3 Z 345 REP MD, 1. Entwurf) Die Sonderbaufläche befindet sich im räumlich abgegrenzten Mittelzentrum.</p> <p>Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. (Kap. 4.3 Z 36 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (Kap. 4.3 G 54 REP MD, 1. Entwurf) Dem Grundsatz wird insoweit entsprochen, da am Standort bereits 2 Discounter etabliert sind und es sich um bereits versiegelte Flächen handelt.</p>	<p>neu zu bewerten und bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig als zentralen Versorgungsbereich einzustufen, dargelegt.</p> <p>Gleichwohl wird mit der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse der GMA nachgewiesen, dass mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung ausgeschlossen sind.</p> <p>Entsprechend den Maßgaben der GMA-Auswirkungsanalyse erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung durch den Bebauungsplan.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Einschätzung, dass dem Grundsatz 54 des REP-Entwurfs entsprochen wird, wird zur Kenntnis genommen. Sie soll in die Begründung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Nach Auffassung der RPM stehen die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <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 o.g. 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>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie soll in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>untere Landesentwicklungsbehörde</p> <p>1. Ziele der Raumordnung</p> <p>Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) anzupassen, während die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Bernburg ist nach Z 37 Nr. 3 LEP 2010 LSA als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes (siehe 1. Entwurf REP MD: Anhang zum Zentrale-Orte-Konzept - Festlegungskarte 2.1.2).</p> <p>Nach Z 47 LEP 2010 LSA müssen die Verkaufsfläche und das Warenortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in zentralen Orten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Z 48 LEP 2010 LSA). Der Planungsbereich ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg (2017) bereits als 2 solitäre Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.</p> <p>Für das geplante Vorhaben, der Neuansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes anstelle der beiden Lebensmitteldiscounter sowie des Holzfachhandels (Pkt. 1 der Begründung) wurde eine Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse erstellt und 2 Szenarien untersucht. Der Standort befindet sich nur 620 m vom Stadtzentrum als Hauptversorgungszentrum entfernt. Es wird bei</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>In der Begründung (Pkt. 3.2.2.) wird bereits erläutert, dass das Vorhaben über die ausschließliche Nahversorgungsfunktion, die dem Standort attestiert wird, hinausgeht. Die Gründe für die Abweichung werden dargelegt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>der Betrachtung des Einzugsbereiches von einem 500-700 m-Radius ausgegangen und dennoch festgestellt, dass keine nennenswerten Kundenaustauschbeziehungen bestehen. Bei der Berechnung der Kaufkraftpotenziale (Pkt. 2 der Analyse) wird nicht von der Funktion des Gebietes als solitärer Nahversorgungsstandort ausgegangen, sondern in Zone I von dem gesamten Stadtgebiet Bernburg und einem weiteren Einzugsgebiet (Zone II), das Plötzkau und Nienburg einschließt. Dies widerspricht den Festlegungen des Pkt. 6.8 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg.</p> <p>In Bezug auf die bestehenden qualitativen Unterschiede zwischen den verschiedenen vorhandenen Discountern und Supermärkten und den Kaufkraftabflüssen in umliegende Mittelzentren wird der Analyse jedoch zugestimmt. Vor dem Hintergrund der bereits in Szenario I (1 Supermarkt anstelle der beiden vorhandenen Discountern) überschrittenen 40 %-Regel (Kaufkraftabschöpfung) ist aus raumordnerischer Sicht dieses Szenario vor dem Szenario II, das zu einer Abschöpfungsquote von ca. 75 % führen würde, zu favorisieren.</p>	<p>Aus städtebaulichen Erwägungen ist die Gemeinde befugt, zentrale Versorgungsbereiche neu zu entwickeln. Die in dem Einzelhandelskonzept 2017 verfolgten Zielstellungen entsprechen nach wie vor den Grundsätzen der seit 1990 betriebenen Einzelhandelssteuerung der Stadt Bernburg (Saale). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht weiterhin das Interesse, den Standort durch ein qualitativ tendenziell hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren.</p> <p>In der Begründung ist die Absicht, im Zuge einer neuerlichen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes den Standort aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht neu zu bewerten und bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig als zentralen Versorgungsbereich einzustufen, dargelegt.</p> <p>Gleichwohl wird mit der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse der GMA nachgewiesen, dass mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung ausgeschlossen sind.</p> <p>Entsprechend den Maßgaben der GMA-Analyse erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung durch den Bebauungsplan.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>In der GMA-Auswirkungsanalyse werden die Auswirkungen zweier Szenarien untersucht. Im Szenario I (Planvorhaben neben bestehendem Lebensmitteldiscounter) betrüge die rechnerische Abschöpfungsquote des zusätzlichen Umsatzes im fußläufigen Nahbereich ca. 75 %, hingegen im Szenario II (Planvorhaben anstelle beider Lebensmitteldiscounter) etwas über 50 %.</p> <p>Für das Szenario I wird in Anbetracht der prognostizierten Umsatzumverteilung zur Vermeidung versorgungsstrukturell und städtebaulich negativer Auswirkungen eine Verkaufsflächenreduzierung empfohlen, das Szenario II führt zu keinen derartigen Auswirkungen. Beide Szenarien sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar und sollen flexibel handhabbar sein.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<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).</p> <p>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>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Stadt Bernburg (Saale) will mit dem Mittel eines verbindlichen Bauleitplanes das bebaute Areal neu ordnen und durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters die Attraktivität des Standortes erhöhen. Die verbrauchsnahe Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungen soll durch diesen Markt langfristig abgesichert werden. Seit geraumer Zeit zeichnet sich bei fast allen Anbietern flächenmäßiger Mehrbedarf ab, der nicht automatisch mit einer Sortimentserhöhung einhergeht. Der Handel reagiert auf veränderte Ansprüche der Kunden und hier auch insbesondere Ansprüche der sogenannten besonderen Personengruppen.</p> <p>Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) mit dem Ortsteil Aderstedt und der Gemeinde Gröna</p>	<p>Der Vorhabenträger bemüht sich auch um den Erwerb des Netto-Grundstücks, um das Szenario II umsetzen zu können. Ob der Grundstückserwerb gelingt, ist noch nicht abzusehen. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurden ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Analoge Ausführungen finden sich bereits in der Begründung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>geändert. Diese 7. Änderung liegt dem Salzlandkreis ebenfalls zur Stellungnahme vor.</p> <p>3. Planzeichnung Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV Der gewählte Maßstab ist geeignet, die Planinhalte und das Plangebiet ausreichend erkennen zu lassen.</p> <p>Als Hinweis sollte beachtet werden, dass die Farbwahl für das allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet an die Planzeichenverordnung angepasst werden sollte (rot mittel und braun mittel).</p> <p>In der Planzeichenerklärung kann auf das Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden, da die Inhalte der Nutzungsschablone erläutert werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen eineindeutig und städtebaulich begründet sein. Die Stadt Bernburg (Saale) hat sich auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK) im Verhältnis zur Grundstücksgröße als Verkaufsflächenzahl festzusetzen. Das Grundsatzproblem des Bebauungsplanes ist das Operieren mit zwei Szenarien auf der Grundlage der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse. Dort wurde festgestellt, welche maximalen Verkaufsflächen der Standort haben darf, um eine Gefährdung anderer zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Festsetzungen müssen eineindeutig und nachvollziehbar sein und überdies städtebaulich begründet werden. Hieran mangelt es dem vorliegenden Planentwurf grundsätzlich.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mittels Veränderungen der Farbgebung einiger Festsetzungen soll die Lesbarkeit verbessert werden. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufführung in der Planzeichenerklärung dient der leichteren Lesbarkeit (einheitliche Systematik) und soll beibehalten werden. (Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichenerklärung weiter aufgeführt, auch wenn es in der Nutzungsschablone erläutert wird. Eine Abwägungsentscheidung ist nicht erforderlich.)</p> <p>Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist (ein)eindeutig und städtebaulich begründet. Dabei besteht keineswegs ein Grundproblem durch das Operieren zweier Szenarien. Durch eine Auswirkungsanalyse der GMA wurde die städtebauliche Verträglichkeit zweier Szenarien belegt, die ihre planungsrechtliche Umsetzung in dem Bebauungsplan finden. Durch die Verkaufsflächenzahl ist die zulässige Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eindeutig bestimmbar. Nichts anderes gilt für sonst übliche Planfestsetzungen, wie etwa die Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung. Eine Begründung der gewählten Festsetzung findet sich in dem Umstand, dass versorgungsstrukturell und städtebaulich negative Auswirkungen bei beiden untersuchten Szenarien ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die Festsetzung der maximalen VK mittels Verkaufsflächenzahl wird nicht für eine vorteilhafte Lösung gehalten, insbesondere in Hinblick auf das später folgende Genehmigungsverfahren sowie deren Überwachung. Das angeführte Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes bezieht sich auf Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels mit einer größeren Anzahl von Betrieben. An diesem Standort soll, so lese ich die Zielstellung der Stadt, vorrangig nur noch ein großflächiger Markt verbleiben. Dann wäre nach dem Urteil die Festsetzung einer gebietsbezogenen VK unbedenklich.</p> <p>Es ist eine abschließende Festlegung zu treffen, ob ein oder zwei Märkte im Sondergebiet geplant sind. Vor dem Hintergrund der Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes und der Aufgabe eines Bebauungsplanes, nämlich der uneindeutigen Regelung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde, sollte die Festsetzung eines einzigen erfolgen.</p> <p>TF 1.2.1 Der Ausschluss der allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung erfolgt wie angegeben korrekt. Ich bitte jedoch um Prüfung, ob die Nr. 5 nur für Verwaltungen zutrifft oder auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke umfassen soll.</p> <p>TF 2.1 Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Fahrhahnoberkante der Gröbziger Straße in Höhe der Grundstückseinfahrt festgesetzt. Derzeit verfügt das Plangebiet über vier Grundstückszufahrten. Auch nach Umsetzung der Planung werden mindestens zwei Zufahrten verbleiben. Daher ist der Bezugspunkt direkt in der Planzeichnung festzusetzen.</p>	<p>Die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsfläche mag unter Umständen unbedenklich sein, die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl führt dennoch nicht zu Bedenken, da sie die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eindeutig bestimmt.</p> <p>Es ist gerade nicht beabsichtigt, eine abschließende Festlegung zu treffen, ob ein oder zwei Märkte in dem Sondergebiet zulässig sind. Das Sondergebiet umfasst Grundstücke verschiedener Eigentümer, das Recht zur Einzelhandelsnutzung wird mit der gewählten Festsetzungssystematik beiden gleichermaßen ermöglicht.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der textlichen Festsetzung formuliert, sollen aus Nr. 5 nur die Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen werden. Zur Klarstellung soll eine entsprechende Formulierung unter Pkt. 5.1.3 in die Begründung eingefügt werden.</p> <p>Der Anregung soll derart gefolgt werden, dass ein Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in der Planzeichnung festgesetzt wird.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Bei der Festsetzung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung des Sondergebietes sollten Werbeanlagen Beachtung finden.</p> <p>Als Hinweis bitte ich um Berichtigung der gesetzlichen Grundlage der Verfahrensvermerke.</p> <p>4. Weitere Hinweise</p> <p>Entsprechend den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen verläuft in der Gröbziger Straße ein straßenbegleitender Radweg. Auf diese Weise ist das Gebiet für den Radverkehr erschlossen. Im Bereich des Plangebietes sollten daher entsprechende Abstellflächen für Fahrräder vorgehalten werden.</p> <p>Das Plangebiet ist mit den gegenüberliegenden Bushaltestellen „Bernburg, Gröbziger Straße“ unmittelbar an dem derzeitigen Liniennetz des öffentlichen Straßenpersonennahverkehrs im Stadtgebiet Bernburg angebunden. Mit den dort ankommenden und abfahrenden Stadt- und Regionalbuslinien bestehen auch Zugangsmöglichkeiten zu den Nahverkehrsangeboten im Schienenverkehr am Bahnhof Bernburg (Saale). Im Fall signifikant ansteigender Bedarfsnachfragen wird über Verdichtungen in den Verkehrsangeboten zu entscheiden sein.</p>	<p>In dem Plangebiet bedarf es keiner expliziten Festsetzung zu Werbeanlagen. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind sie als untergeordnete Nebenanlagen zulässig, darüber hinaus nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes werden aktualisiert. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.</p> <p>Im Zuge des Straßenausbaus der Gröbziger Straße/ Thomas-Müntzer-Straße wurde ein Fahrbahnquerschnitt mit Schutzstreifen für den Radverkehr angelegt. Damit ist das Plangebiet für den Radverkehr gut erschlossen.</p> <p>Der Hinweis zu Abstellflächen für Fahrräder ist für die Objektplanung des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen. Geeignete Radabstellanlagen sollen im Zuge der Objektplanung errichtet werden. Diesbezügliche Festsetzungen werden als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Ein Infoblatt „Fahrradfreundlicher Einzelhandel“ wurde seitens der Verwaltung erarbeitet und an etliche Lebensmittelmarktbetreiber bzw. -eigentümer verschickt.</p> <p>Durch die unmittelbar im Plangebiet befindlichen Bushaltestellen ist bei einem entsprechenden Fahrtenangebot das Plangebiet für Buskunden gut erschlossen.</p> <p>Die Verdichtung von diesbezüglichen Verkehrsangeboten ist keine Angelegenheit, die der Bebauungsplan beeinflussen kann.</p> <p>Auf die Planinhalte ergeben sich keine Auswirkungen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die untere Immissionsschutzbehörde hat nach Prüfung festgestellt, dass in den vorgelegten Unterlagen widersprüchliche Aussagen getroffen werden.</p> <p>Nördlich der neu beplanten Fläche grenzt ein Gewerbegebiet an. Hier muss mit Lärmbelastungen auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet gerechnet werden.</p> <p>Im Punkt 5.2 der Schallprognose vom 02.05.2018, erarbeitet durch Dipl.-Ing. Thomas Kammel, wird ausgeführt, dass durch die umliegenden Gewerbeanlagen in der Umgebung von einer Gemengelage ausgegangen werden kann und sich damit die Grenzwerte für ein Mischgebiet ergeben. Vorbelastungen durch die Gewerbebetriebe finden allerdings in der vorgelegten Schallprognose keine Anwendung. Im Punkt 8.1 heißt es, dass von den vorhandenen Gewerbebetrieben keine relevanten Lärmbelastungen ausgehen.</p> <p>Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet geplant und kein Mischgebiet.</p> <p>Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung kann derzeit nicht erfolgen, da die vorgelegte Schallprognose nicht den Anforderungen entspricht. Die Schallprognose muss nach den Vorgaben des Anhangs der TA Lärm sowie der DIN 18005 überarbeitet werden, da insbesondere die Vorbelastungen durch angrenzende Gewerbeanlagen nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Die untere Wasserbehörde führt zur Beseitigung des Niederschlagswassers folgendes aus:</p> <p>Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 55 WHG8 der Grundstückseigentümer verantwortlich. Dabei soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- und Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das ge-</p>	<p>Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Schallprognose wurde überarbeitet. Sie liegt in der Fassung vom Januar 2019 vor. Diese Fassung berücksichtigt auch die Vorbelastung des Plangebietes.</p> <p>Die Ergebnisse der überarbeiteten Schallprognose sollten in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen. Den Empfehlungen des Gutachters, Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen, sollte gefolgt werden.</p> <p>Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine Festsetzung zum passiven Schallschutz empfohlen, in der Mindestanforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile festgelegt sind (<i>textliche Festsetzung 5.1</i>).</p> <p>Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes für das Mischgebiet im südlichen Teil des Plangebietes wird die Festsetzung eines Lärmschutzwalls bzw. alternativ einer Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Grundstücks des zukünftigen Lebensmittelmarktes vorgeschlagen (<i>textliche Festsetzung 5.2</i>).</p> <p>Der Hinweis ist für die Objektplanung des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern und die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplans festzusetzen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>zielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsbeziehung sowie Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.</p> <p>Die untere Abfallbehörde weist nach Prüfung der Unterlage daraufhin, dass anfallende Abfälle nach dem KrWG und den hierzu erlassenen Verordnungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind. Entsprechend GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle in den Abfallfraktionen getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen teilt mit, dass die Anfahrtswege für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes in erforderlichem Maße sicher zu stellen sind.</p> <p>Durch die Stadt Bernburg (Saale) ist zu prüfen, ob sich durch die vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Durch die Stadt Bernburg (Saale) ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die geplante Maßnahme eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse erforderlich wird. Ein operativ-taktisches Studium durch die örtlich zuständige Feuerwehr wird nach Abschluss der Maßnahme empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis ist für den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Die Freiwillige Feuerwehr wurde zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Der Hinweis ist für die Objektplanung des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Die geforderten Prüfungen sind nicht im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen, sondern separat. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die vorgelegte Planzeichnung habe ich anhand der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) auf einen Kampfmittelverdacht hin geprüft. Im Ergebnis dessen teile ich mit, dass im Bereich des o. g. Bebauungsplanes ein Großteil der Flächen als Bombenabwurf- fläche (Kampfmittelverdachtsfläche) gekennzeichnet ist.</p> <p>Da in diesem Gebiet trotz der vorhandenen Bebauung mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, müssen künftige Unterlagen zur weiteren Prüfung an das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) weitergeleitet werden. Um beim TPA weitergehende Maßnahmen einleiten zu können, ist die als Anlage beigefügte Aufstellung von Akten beim Salzlandkreis FD 41 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, 06400 Bernburg (Saale) vollständig ausgefüllt in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Insbesondere sind die genauen Angaben der Tiefe der erdeingreifen- den Maßnahmen und der zu verdichtenden Flächen anzugeben.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.</p> <p>Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.</p>	<p>Der Hinweis wurde im Vorentwurf bereits berücksichtigt. Auf die Lage des Plangebietes innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche wird bereits unter Pkt. 8 der Begründung hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis ist für die Bauausführung des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Netto-Markt einschl. Steinecke-Verkauf findet bei den Anliegern nach den fertigen Baumaßnahmen (Fußgängerüberweg) viel Zustimmung. Das angebrachte Geländer wird erst nach Fertigstellung der 2. Seite den Unfallschwerpunkt entschärfen.</p> <p>Es wird gebeten, zu prüfen, ob die bisherige Situation wie oben beschrieben beibehalten wird – im Sinne der vielen alten Bewohner.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan steuert die Zulässigkeit künftiger Einzelhandelsvorhaben. Hierbei unterstellt ein aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht untersuchtes Szenario die Aufgabe beider Lebensmitteldiscounter. Der Erhalt oder die Aufgabe eines ansässigen Lebensmittelmarktes ist eine unternehmerische Entscheidung, auf die der Bebauungsplan keinen Einfluss ausübt. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Einwender lebt in unmittelbarer Nachbarschaft des Discounters NORMA und ist von Montag bis Samstag mit den dazu gehörigen Lärmgeräuschen bestens vertraut.</p> <p>Aus der Vorhabenbeschreibung wurde entnommen, dass sich die Öffnungszeiten erheblich verlängern, bzw. sogar der Sonntag für den Bäckereibetrieb geplant ist.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose informiert über den Lieferverkehr und schließt die Anlieferung in der Nachtzeit aus.</p> <p>Das wird bezweifelt, da es selbst bei einem kleinen Discounter wie NORMA und auch vorher Plus die Anlieferung in der Nacht gibt.</p> <p>Bei einer möglichen Anlieferung in der Nachtzeit wird jedoch von einer „zusätzlichen Schallschutzmaßnahme zur südlichen Grundstücksgrenze“ gesprochen.</p> <p>Es wird gebeten, diesen Schallschutz (eventuell eine Schallschutzmauer entlang unserer nördlichen Grundstücksgrenze) in die neue Planung mit ein zu beziehen. Es wäre eine gute Variante in so unmittelbarer Nachbarschaft, welche ja nicht nur die Geräuschbelästigungen aus dem Lieferverkehr mit sich bringt, die geplanten Zahlen im Entwurf belegen dies ja auch bereits. Es gibt ganz klare Größenunterschiede bezüglich des vorhandenen Handelsstandortes, zu dem geplanten Einzelhandelsstandort!</p>	<p>Im Ergebnis der Überarbeitung der Schallprognose werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten Schallschutzmaßnahmen benannt.</p> <p>Die Ergebnisse der überarbeiteten Schallprognose sollten in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.</p> <p>Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes für das Mischgebiet im südlichen Teil des Plangebietes wird die Festsetzung eines Lärmschutzwalls bzw. alternativ einer Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Grundstücks des zukünftigen Lebensmittelmarktes vorgeschlagen:</p> <p><i>„Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs ist entlang der Flurstücke 7/3 und 8/1 ein geschlossener 2 m hoher Lärmschutzwall, entlang des Flurstücks 9/4 ein geschlossener 1,5 m hoher Lärmschutzwand zu errichten. Alternativ ist die Errichtung einer Schallschutzwand oder eine andere gleichwertige Maßnahme mit einer Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB (A) möglich.“</i> (textliche Festsetzung 5.2).</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern und die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplans festzusetzen.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Vom Einwender wird dargelegt, dass das Bauleitplanverfahren, das die Neuansiedlung eines Edeka- Marktes in einer Größenordnung von mehr als 2.700 m² Verkaufsfläche am Standort Gröbziger Straße ermöglichen soll, mit großer Sorge verfolgt wird.</p> <p>Die Rewe Group betreibt in unmittelbarer Nähe zwei Rewe-Supermärkte (Innenstadt/Karlsplatz und Nahversorgungszentrum Kustrenaer Straße). Beide Supermärkte liegen innerhalb der im politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg aus dem Jahr 2017 definierten zentralen Versorgungsbereiche und bieten dort ein qualitativvolles Nahversorgungsangebot für die Bürger, das als besonders schützenswert eingestuft wird (vgl. Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg, Dortmund, 2017 (im Folgenden: „JK“); S. 40, 46, 92 und 96). Auch der Penny-Markt am Bahnhof leistet als solitärer Nahversorgungsstandort einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung im betreffenden Stadtgebiet (s. JK S.85).</p> <p>Politik und Verwaltung der Stadt Bernburg haben sich in der Vergangenheit stets zum Erhalt und zur Sicherung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche bekannt. Die genannten Märkte des Einwenders übernehmen diesbezüglich eine wichtige Funktion als Frequenzbringer und Baustein im Grundgerüst für das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Durch das geplante Vorhaben auf dem Holzhof-Areal an der Gröbziger Straße würde diese Funktion jedoch empfindlich gestört werden, da der dort geplante Edeka-Markt aufgrund seiner geplanten Dimension massiv Kaufkraft aus den umliegenden Zentren umlenken würde.</p> <p>Grundsätzlich ist eine städtebauliche Neuordnung des Standortes Gröbziger Straße und auch die Umstrukturierung des dortigen Einzelhandelsangebotes durch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und wird auch nicht angefochten. Allein die geplante Größenordnung des Vorhabens entbehrt jeder Notwendigkeit und städtebaulicher Rechtfertigung.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg formuliert als vordringliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bernburg die Sicherung</p>	<p>Die Stadt Bernburg (Saale) bekennt sich zu ihrem Einzelhandelskonzept, zu dessen Grundsätzen, Zielen, Zentralen Versorgungsbereichen sowie zu einer flächendeckenden Nahversorgung.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) für das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes eine Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse erstellt. In deren Ergebnis wird festgestellt, dass mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung ausgeschlossen sind. Auch weiterhin können die zentralen Versorgungsbereiche ihre zugeordnete Versorgungsfunktion erfüllen: So fungiert der Standort Kustrenaer Straße v. a. als fußläufiges wohnortnahes Versorgungszentrum, wohingegen der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt durch seine Multifunktionalität der gesamtstädtischen und auch mittelzentralen Versorgung dient. Diese Funktionen werden durch das Edeka-Vorhaben nachweislich nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>In der Begründung (Pkt. 3.2.2.) wird bereits erläutert, dass das Vorhaben über die ausschließliche Nahversorgungsfunktion,</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst dichte wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet. Dabei wird insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen ein hoher Stellenwert innerhalb der Versorgungsstruktur eingeräumt (s. JK S. 77ff). Nur ergänzend sollen solitäre Nahversorgungsstandorte die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung abdecken (JK, S. 85 und 100ff).</p> <p>Zweifellos ist der in Rede stehende Standort als ein solcher solitärer Nahversorgungsstandort qualifiziert. Bereits heute sind dort auf engem Raum drei Lebensmittelmärkte vorhanden und erfüllen eben jene Funktion. Die geplante Neuansiedlung soll das vorhandene Angebot der vorliegenden Begründung zufolge zumindest teilweise ersetzen und zu einer qualitativen Weiterentwicklung beitragen.</p> <p>Als wesentliche Voraussetzung für eine verträgliche und mit den Zielen des Konzeptes vereinbare Entwicklung formuliert das Einzelhandelskonzept jedoch die Bedingung, dass das „jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht“ und formuliert dazu verschiedene Kriterien (JK S.101f). Hinsichtlich einer konzeptkonformen und somit zielverträglichen Größenordnung ist hier allein das Kriterium der Umsatz-Kaufkraft-Relation aus dem jeweiligen Versorgungsgebiet maßgeblich (JK S. 102, 112ff). Dieses soll sicherstellen, dass die Standorthierarchie und die wirtschaftliche Grundlage und somit Lebensfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erhalten bleiben soll.</p> <p>Die durch dieses Kriterium ermittelbare Größenempfehlung wird durch die geplante Dimensionierung des Edeka- Marktes von bis 2.700 m² Verkaufsfläche jedoch maßlos überschritten und übersteigt den definierten Grenzwert um das Zwei- bis Dreifache. Als Vergleich mag dienen, dass das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 die Erweiterung eines der heute bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter auf eine Verkaufsfläche von 840 m² exemplarisch prüfte und schon hier zu dem Ergebnis kam, dass ein solches Vorhaben nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung des Zentrumschutzes vereinbar wäre (JK S. 127f).</p>	<p>die dem Standort attestiert wird, hinausgeht. Die Gründe für die Abweichung werden dargelegt.</p> <p>Hinsichtlich der Ansiedlungsregel des Einzelhandelskonzeptes, nach der ein Vorhaben, welches ausschließlich der Nahversorgung dienen soll, in der Regel eine Kaufkraftabschöpfungsquote von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigen soll, ist am Einzelhandelsstandort an der Gröbziger Straße zu konstatieren, dass selbst die bestehenden Einzelhandelsbetriebe diese Regel nicht einhalten. Die rechnerische Abschöpfungsquote im fußläufigen Nahbereich beträgt in den beiden untersuchten Varianten ca. 75 % (Szenario I) bzw. ca. 50 % (Szenario II).</p> <p>Allerdings ist die Gemeinde aus städtebaulichen Erwägungen befugt, zentrale Versorgungsbereiche auch neu zu entwickeln. Die in dem Einzelhandelskonzept 2017 verfolgten Zielstellungen entsprechen nach wie vor den Grundsätzen der seit 1990 betriebenen Einzelhandelssteuerung der Stadt Bernburg (Saale). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht weiterhin das Interesse, den Standort durch ein qualitativ tendenziell hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren. Diese Chance besteht nunmehr im Zuge der Edeka-Entwicklung, wobei diese bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 noch nicht konkretisiert war und darin noch keine Berücksichtigung fand.</p> <p>In der Begründung ist die Absicht, im Zuge einer neuerlichen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes den Standort aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht neu zu bewerten und bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig als zentralen Versorgungsbereich einzustufen, dargelegt.</p>	<p>Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Innerhalb des definierten Versorgungsgebietes leben lt. Gutachter lediglich rd. 2.800 Menschen. Darüber hinaus liegende Siedlungsgebiete sind durch die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen und auch weiteren solitären Nahversorgungsstandorten versorgt.</p> <p>Auch die ergänzend von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellte Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse (im Folgenden: GMA) kommt – obwohl irritierenderweise mit mehr als 5.700 Einwohner doppelt so viele Einwohner zum fußläufigen Einzugsbereich gerechnet werden, wie im Einzelhandelskonzept – ebenfalls zu dem Ergebnis, dass sowohl die Kriterien zur Überschneidung mit den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche und auch zur Dimensionierung von Nahversorgungsstandorten nicht eingehalten werden (GMA S.47). Stattdessen wird dem Vorhaben ein stadtweiter und teilweise darüber hinausgehender Einzugsbereich attestiert (GMA S. 32f), was jedoch dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten bleiben sollte. Dennoch kommt die Untersuchung irritierenderweise zu einer positiven Gesamteinschätzung, die dadurch begründet wird, dass einzelne andere (unstrittige) Kriterien eingehalten werden und die nicht erfüllten Kriterien bereits heute schon nicht erfüllt wären (GMA S.47). Diese als Begründung angeführten Umstände sind jedoch fachlich nicht nur irrelevant, sondern zugleich auch höchst widersprüchlich, da mit dem Edeka-Vorhaben eine weitere deutliche Angebotsausweitung um – je nach Variante – mindestens 1.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche am Standort stattfinden soll. Dies würde die ohnehin bereits ausgeprägte Wettbewerbssituation noch einmal deutlich verschärfen.</p> <p>Als Bewertungsmaßstab setzt die GMA-Untersuchung daher im Folgenden nicht mehr Ziele und Grundsätze des erst im Jahr 2017 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, sondern allein die Auswirkungen des Einzelvorhabens zu Grunde (GMA S.49ff). Je nach Berechnungsvariante werden dabei zwar bis zu 10 % Umsatzverlust in den zentralen Versorgungsbereichen errechnet. Als Empfehlung wird in der Konsequenz jedoch in einer Vorhabenvariante lediglich eine leichte Reduzierung der Verkaufsfläche empfohlen – allerdings ist der Maßstab für die Dimensio-</p>	<p>Die unterschiedlichen Angaben zur Zahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich resultieren aus sich unterscheidenden Annahmen und herangezogenen Datengrundlagen. Grundsätzlich andere Schlussfolgerungen sind daraus nicht abzuleiten.</p> <p>Das Vorhaben soll entgegen der damaligen Beurteilung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und deren Struktur des Einzelhandelskonzeptes einen gesamtstädtischen Versorgungsauftrag, z.T. auch darüber hinaus, übernehmen. Dies entspricht auch der landesplanerischen Funktion des Mittelzentrums Bernburg, nach der Mittelzentren einen Versorgungsauftrag gegenüber den Grundzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion haben. Der kommunalpolitische Wille, das Vorhaben am Standort Gröbziger Straße zu etablieren und dazu die planerische Grundlage zu schaffen, kommt in der beabsichtigten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zum Ausdruck.</p> <p>Nach der den Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde liegenden Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse der GMA sind durch das Vorhaben in beiden untersuchten bzw. zur Umsetzung empfohlenen Varianten keine versorgungsstrukturell und städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die solitären Nahversorgungsstandorte zu erkennen.</p> <p>Die ermittelten Anteile hinsichtlich der Umsatzumverteilungen betragen in dem Szenario II (Planvorhaben anstelle beider Lebensmitteldiscounter) gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen 4-5 %, in dem Szenario I (Planvorhaben mit verringerter Verkaufsfläche neben bestehendem Lebensmitteldiscounter) höchstens 7-8 %, meist darunter. Die beiden Szenarien sind auf Grundlage des Bebauungsplanes umsetzbar.</p> <p>Auch im Falle einer kumulierten Betrachtung des Edeka-Vorhabens mit weiteren Planungen im Lebensmittelbereich in Bernburg (Saale), u. a. mögliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort PEP, Kalistraße oder Erweiterung Lidl, Parkstraße, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>nierung des Vorhabens damit die Grenze der städtebaulichen Belastbarkeit der umliegenden Zentren. Wechselwirkungen mit anderen potenziellen Angebotsausweitungen im Stadtgebiet bleiben hierbei zudem völlig unberücksichtigt, obwohl zahlreiche Erweiterungsvorhaben von Discountern sowie auch bestehendes Baurecht für Lebensmittelmärkte (z. B. PEP) aktuell bzw. bekannt sind. Zugleich entsprechen darüber hinaus die zugrunde gelegten Umsatzkennwerte (GMA S. 45) und -herkunftsbereiche (GMA S. 51) nicht den rechtlichen Anforderungen an eine Worst-Case-Prognose. Zum einen ist die Flächenproduktivität eines modernen E-Centers hier zu niedrig angesetzt und zum anderen kaschiert ein sehr hoher Anteil an „Kaufkraftrückgewinnung“ (rd. 30 % des Umsatzvorhabens) die Auswirkungen innerhalb der Bernburger Einzelhandelslandschaft. In der Gesamtbetrachtung wird die Untersuchung den Anforderungen an ein belastbares Abwägungsmaterial damit nicht gerecht und ist nach unserer Einschätzung zu überprüfen.</p> <p>Entsprechend kommt der Einwender in seinen eigenen Einschätzungen zu deutlich höheren Umlenkungen von Kaufkraftströmen, die langfristig einen nachhaltigen Schaden für die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche vermuten lassen. Man muss sich lediglich vergegenwärtigen, dass der geplante Edeka-Markt größer sein soll, als beide Rewe-Märkte (Innenstadt und Nahversorgungszentrum Kustrenaer Straße) zusammen! Vor dem Hintergrund der teilweise schwierigen Rahmenbedingungen an diesen Standorten hinsichtlich Erreichbarkeit, Erweiterungsmöglichkeiten und Stellplatzsituation wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit der eigenen Märkte in den zentralen Versorgungsbereichen mittel- bis langfristig als stark gefährdet und eine Angebotsreduzierung wird als unvermeidbar angesehen.</p> <p>Dieser zu erwartende Verdrängungswettbewerb bringt weder Vorteile für die Stadt (geringere Steuereinnahmen, Verlust von Arbeitsplätzen), noch für den Kunden (schlechterer Service etc.), noch Vorteile für den Handel in den zentralen Versorgungsbereichen (Rückgang von Kundenfrequenzen, Umsatzrückgang, Leerstände).</p>	<p>Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten. Dazu liegt eine ergänzende Stellungnahme der GMA vom 18.12.2018 im Bebauungsplanverfahren vor. Insgesamt können versorgungsstrukturell und städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die solitären Nahversorgungsstandorte durch das Edeka-Vorhaben ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Analyse liegt der Worst-Case-Ansatz zugrunde. Aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation und dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet muss von einer unter dem Durchschnitt liegenden Flächenproduktivität eines großen Supermarktes ausgegangen werden. Aufgrund der auch im Einzelhandelskonzept festgestellten niedrigen und zu Vorjahren gesunkenen Zentralität (Verhältnis Kaufkraft/Umsatz), die in Angebotsdefiziten infolge fehlender leistungsfähiger frischeorientierter Vollsortimenter begründet ist, wird von einer moderaten Steigerung durch die Neuansiedlung ausgegangen. Bernburg hat überdies neben dem Vorhalten großflächigen Einzelhandels weitere raumordnerisch zugewiesene Funktionen zu erfüllen (Verwaltungssitz, bedeutender Arbeitsplatzstandort). Das Vorhaben soll demnach zu einer Kaufkraftrückholung im Einzugsgebiet beitragen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich sichern.</p> <p>Andere Erkenntnisse und belegbare Einschätzungen liegen nicht vor.</p> <p>Die mittels der Bebauungsplanfestsetzungen mögliche Größe des Lebensmittelmarktes liegt im üblichen Rahmen großer Supermärkte. Ebenso sind in den zentralen Versorgungsbereichen, in denen u.a. Rewe-Märkte ansässig sind, planungsrechtlich größere Verkaufsflächen zulässig. Geringere Marktgrößen unterliegen der Entscheidung der Marktbetreiber, sind teils schwierigen Rahmenbedingungen geschuldet.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zudem wird ein deutlicher Verstoß gegen die landesplanerische Zielsetzung Z 48-3 des LEP Sachsen-Anhalt gesehen: durch die ermittelten Umsatzumverteilungen sind erhebliche städtebauliche Folgewirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen anzunehmen. Dies ist durch den Wunsch, einen weiteren Vollsortimenter in Bernburg anzusiedeln nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Es wird dargelegt, dass kein städtebaulich fairer Wettbewerb gefürchtet wird und auch eine Weiterentwicklung des Standortes Gröbziger Straße nicht verhindert werden soll. Im Sinne der mittelständischen Kaufleute vor Ort, der Rewe-Mitarbeiter und Kunden sowie nicht zuletzt Bernburger Zentren- und Versorgungsstruktur wird darum gebeten, die politisch gefassten Beschlüsse zum Einzelhandelskonzept zu beachten und die angedachte Größenordnung des geplanten Marktes auf ein verantwortungsvolles Maß zu reduzieren. Es wird angeregt, diesbezüglich den Verfasser des Einzelhandelskonzeptes um eine Stellungnahme zu bitten.</p>	<p>Nach dem Ziel 48 dürfen in Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung entstehende 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 durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.</p> <p>Im Rahmen der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse der GMA wurde geprüft, ob die Planung im Einklang mit den Zielen der Landesplanung erfolgt. Dies wird dort begründet.</p> <p>Von der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde in der Stellungnahme zum Bebauungsplan festgestellt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ der Stadt Bernburg (Saale) nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.</p> <p>Mit dem gutachterlichen Nachweis der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens sollen die diesbezüglichen Planinhalte des Bebauungsplanes unverändert bleiben. Andere Erkenntnisse und belegbare Einschätzungen liegen nicht vor.</p> <p>Im Zuge einer neuerlichen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes soll der Standort aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht neu bewertet und bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Stellungnahme zu bitten, die eine Aussage zu einer städtebaulich verträglichen und konzeptkonformen Größenordnung des geplanten Vorhabens beinhaltet.		

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>690 m² auf. Das Flurstück 1000 weist derzeit eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,22 auf.</p> <p>II. Die derzeitige Bebauung im weiteren Plangebiet Im weiteren Plangebiet sind neben dem Netto-Markt der [Eigentümerin] weiterhin ein Norma Discounter sowie ein Holzhandel angesiedelt. Die Zufahrten zum Netto einerseits und zum Norma/Holzhändler andererseits sind getrennt.</p> <p>III. Die derzeitige planungsrechtliche Situation Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB an der Gröbziger Straße südöstlich des Zentrums von Bernburg (Saale). Die Gröbziger Straße kann als Ausfallstraße klassifiziert werden. Gemäß dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bernburg (Saale) 2017 liegt das Plangebiet nicht mehr wie zuvor im Bereich eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern ist als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft.</p> <p>IV. Die gegenständliche Bauleitplanung Der Inhalt des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfs sieht insbesondere die folgenden Inhalte vor.</p> <p>1. Festsetzungen Für den Bereich, welcher derzeit für Einzelhandel genutzt wird, sieht der Entwurf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vor. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 angegeben, die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß mit 12 m.</p> <p>Ziffer 1.3.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen lautet: „Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Sortimentsliste der Stadt Bernburg“, wobei je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal 0,15 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen und der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie geben die Planinhalte des Bebauungsplanes wieder.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>2. Planungsziele</p> <p>Die Stadt Bernburg möchte mit der gegenständlichen Bauleitplanung das Plangebiet aufwerten. In der Planbegründung (Seite 20) heißt es: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten besteht weiterhin das Interesse, den Standort durch ein qualitativ hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot zu qualifizieren. (...) Aus städtebaulichen Erwägungen ist beabsichtigt, einen zentralen Versorgungsbereich am Standort Gröbziger Straße neu zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln.“</p> <p>Auf Seite 20 der Planbegründung heißt es sodann gleichfalls: „Diese Chance besteht inzwischen, da seit Ende des Jahres 2017 die Absicht seitens maßgeblicher Eigentümer, Vorhabenträgern und Einzelhandelsbetreibern zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorliegt.“</p> <p>3. Zwei Ansiedlungsvarianten</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans nimmt auf die Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse Bernburg (Saale), Gröbziger Straße – Bebauungsplanverfahren „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 20.04.2018 (im Folgenden: Gutachten GMA) Bezug und hält fest, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse noch nicht festgestanden habe, ob sowohl der Norma Lebensmitteldiscounter als auch der Netto-Markt aufgegeben werden. Daher sei mit zwei Szenarien gearbeitet worden. Das Szenario I ginge davon aus, dass lediglich einer der beiden Lebensmitteldiscounter (Norma) vom Markt genommen wird. Das Szenario II ginge davon aus, dass beide auf dem Areal vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Norma und Netto) nicht mehr weiter betrieben würden (Begründung Bebauungsplan, Seite 17).</p> <p>Das Gutachten GMA befürworte grundsätzlich die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort Gröbziger Straße, präferiere jedoch das Szenario II (Norma und Netto werden nicht weiter betrieben, Begründung Bebauungsplan, Seite 17). Hintergrund dieser Präferenz sei, dass in Szenario I der Abwägungsschwellenwert von 10 % gegenüber dem Stadtteilzentrum am Zepziger Weg erreicht und gegenüber dem Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße tangiert würde. Daher müsste in Szenario I die Verkaufsfläche</p>	<p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie geben die Begründung des Bebauungsplans wieder.</p> <p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie geben die Begründung des Bebauungsplanes wieder.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag																		
<p>des Vollsortimenters auf etwa 2.200 m² gedeckelt werden. In Szenario II müsste dagegen keine Reduzierung erfolgen (Begründung Bebauungsplan, Seite 17). Dies entspricht auch der Empfehlung des Gutachten GMA (dort Seite 60 unter „Empfehlung“).</p> <p>Das Gutachten GMA geht davon aus, dass der Vollsortimenter eine Konzessionärszone mit 250 m² Verkaufsfläche haben wird, wobei etwa 50 % der Verkaufsfläche auf das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer, Spezialanbieter) entfallen würden (Gutachten GMA, Seite 45).</p> <p>Weiterhin ist dem Gutachten GMA die Annahme zugrunde gelegt, dass diese dem Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnenden Konzessionäre (125 m²) zu der Verkaufsfläche des eigentlichen Vollsortimenters hinzutreten. So heißt es ausdrücklich bzgl. Ansiedlungsvariante 2 (GMA-Gutachten, Seite 58): „Ansiedlung eines großen Supermarktes mit ca. 2.700 m² VK zzgl. Konzessionäre mit 250 m²“.</p> <p>Der Begründung des Bebauungsplans (dort Seite 27) ist folgende Tabelle zur Herleitung der gewählten Verkaufsflächenzahl 0,15 enthalten:</p> <table border="1" data-bbox="174 868 1032 1222"> <thead> <tr> <th>Grundstücksfläche Sondergebiet</th> <th>Einzelhandelsperspektiven lt. GMA-Gutachten</th> <th>Fläche des Teilgebietes</th> <th>max. Verkaufsfläche lt. GMA-Gutachten</th> <th>Verkaufsflächenzahl</th> <th>max. Verkaufsfläche lt. Verkaufsflächenzahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundstück Holzhof mit Norma (ohne Flurstück 1000)</td> <td>Lebensmittelmarkt anstelle eines Discounters</td> <td>15.453 m²</td> <td>2.200 m² + 125 m² für Konzessionäre = 2.325 m²</td> <td>0,15</td> <td>2.318 m² - max. 125 m² für Konzessionäre = 2.193 m²</td> </tr> <tr> <td>Sondergebiet, insgesamt</td> <td>Lebensmittelmarkt anstelle zweier Discounters</td> <td>18.478 m²</td> <td>2.700 m² + 125 m² für Konzessionäre = 2.825 m²</td> <td>0,15</td> <td>2.772 m² - max. 125 m² für Konzessionäre = 2.646 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Tabelle betrachtet somit in Zeile 1 Szenario I und Zeile 2 Szenario II. Werden die angegebenen Flächen des jeweiligen Teilgebietes mit der Verkaufsflächenzahl 0,15 multipliziert, so ergeben sich für Szenario I 2.317,9 m² und Szenario II 2.646 m².</p>	Grundstücksfläche Sondergebiet	Einzelhandelsperspektiven lt. GMA-Gutachten	Fläche des Teilgebietes	max. Verkaufsfläche lt. GMA-Gutachten	Verkaufsflächenzahl	max. Verkaufsfläche lt. Verkaufsflächenzahl	Grundstück Holzhof mit Norma (ohne Flurstück 1000)	Lebensmittelmarkt anstelle eines Discounters	15.453 m ²	2.200 m ² + 125 m ² für Konzessionäre = 2.325 m ²	0,15	2.318 m ² - max. 125 m ² für Konzessionäre = 2.193 m ²	Sondergebiet, insgesamt	Lebensmittelmarkt anstelle zweier Discounters	18.478 m ²	2.700 m ² + 125 m ² für Konzessionäre = 2.825 m ²	0,15	2.772 m ² - max. 125 m ² für Konzessionäre = 2.646 m ²	<p>Die Einschätzung ist nicht richtig. Die Empfehlungen der GMA benennen jeweils die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes. Im Gutachten wird weiterhin erwähnt, dass die Konzessionärsflächen (Kleinstläden im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes) dazu zu addieren sind. In dem GMA-Gutachten wird überdies erläutert, dass, da die Nutzungsstruktur der Konzessionärsflächen noch nicht feststeht, hinsichtlich der Umsatzprognose angenommen wurde, dass von den 250 m² etwa 50 % auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks entfallen.</p> <p>Entsprechend diesem Ansatz wurden deren Verkaufsflächen mit 125 m² bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt. Die getroffene Annahme liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.</p> <p>Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl ermöglicht unter dem Ansatz von 125 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre je nach Szenario 2.193 m² bzw. 2.646 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt, was knapp unterhalb der Empfehlungen des GMA-Gutachtens (2.200 m² bzw. 2.700 m² Verkaufsfläche) liegt.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>
Grundstücksfläche Sondergebiet	Einzelhandelsperspektiven lt. GMA-Gutachten	Fläche des Teilgebietes	max. Verkaufsfläche lt. GMA-Gutachten	Verkaufsflächenzahl	max. Verkaufsfläche lt. Verkaufsflächenzahl															
Grundstück Holzhof mit Norma (ohne Flurstück 1000)	Lebensmittelmarkt anstelle eines Discounters	15.453 m ²	2.200 m ² + 125 m ² für Konzessionäre = 2.325 m ²	0,15	2.318 m ² - max. 125 m ² für Konzessionäre = 2.193 m ²															
Sondergebiet, insgesamt	Lebensmittelmarkt anstelle zweier Discounters	18.478 m ²	2.700 m ² + 125 m ² für Konzessionäre = 2.825 m ²	0,15	2.772 m ² - max. 125 m ² für Konzessionäre = 2.646 m ²															

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>nario II 2.771,7 m². Hieraus folgt, dass die Festsetzung einer VKZ von 0,15 Verkaufsflächen zulässt, welche oberhalb der Empfehlungen von GMA (2.200 m² für Szenario I und 2.700 m² für Szenario II) liegen.</p> <p>Die Tabelle geht also davon aus, dass zusätzlich zu den von GMA ermittelten und vorstehend benannten Obergrenzen noch 125 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre hinzukommen. Diese werden von der Stadt Bernburg (Saale) im Hinblick auf die Einhaltung der Obergrenzen – und damit auch die VKZ -Festsetzung auf 0,15 – jedoch nicht berücksichtigt (vgl. die rechte Spalte der vorstehenden Tabelle).</p> <p>4. Die verkehrstechnische Untersuchung</p> <p>Die VTU ermittelt als Qualität des Verkehrsablaufes für die Edeka-Zufahrt die Qualitätsstufe B (VTU, Seite 15).</p> <p>5. Der Flächennutzungsplan</p> <p>Die Stadt Bernburg hat am 22.06.2018 den Beschluss über die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (im Folgenden: FNP) mit dem Kennwort: „Sonderbaufläche Einzelhandel an der Gröbziger Straße" und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bekanntgemacht. Die Offenlage im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB soll vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 erfolgen.</p> <p>Der Entwurf der 7. Änderung sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche für das Plangebiet vor (siehe Planzeichnung). Planungsanlass ist das dem vorstehend beschriebenen Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Ansiedlungsvorhaben eines Vollsortimenters (Begründung FNP, Seite 4). Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der an der Gröbziger Straße befindliche westliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt, während der östliche Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt ist (Begründung FNP, Seite 6).</p> <p>Die [Eigentümerin] hat mit Datum vom heutigen Tage auch gegen den Entwurf der 7. Änderung des gemeinsamen FNP Einwendungen erhoben.</p>	<p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Sie gibt das Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wieder.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung des FNP ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94. Die Abwägung der Anregungen aus der Stellungnahme zu dem Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung ist im Zuge dessen Planverfahrens erfolgt (vgl. BV-Nr. 880/18, Stadtratsbeschluss vom 13.12.2018).</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>B. Rechtliche Würdigung</p> <p>Der Bebauungsplan kann deswegen nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, weil er weder gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist noch in abwägungsfehlerfreier Weise gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die berechtigten Interessen der [Eigentümerin] zurückgestellt werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan verstieße weiterhin gegen das Konzentrationsgebot aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (Ziel 46 Satz 2 Halbs. 1).</p> <p>I. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB (Gebot der rechten Abwägung)</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Die Vorschrift normiert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (Abwägungsgebot). An einer solchen Abwägung würde es hier fehlen, denn es läge eine abwägungsfehlerhafte (rechtliche) Herabzonung des Grundstücks der [Eigentümerin] vor.</p> <p>Für die herabzonende Überplanung von Bebauungsplangebietem hat die Rechtsprechung folgende Grundsätze aufgestellt:</p> <p>Eine solche Planung ist nur gerechtfertigt, wenn die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstigen Belangen zurückgestellt werden. Das Eigentum ist deshalb bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen (vgl. Gaentzsch, in: Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 78; BVerfG, Beschluss vom 02.03.1999, Az.: 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226; BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az.: 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).</p> <p>Insbesondere bei der Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplans ist der Ermessensspielraum der Gemeinde gegenüber einer Neuaufstellung beschränkt. Denn die Gemeinde hat das entstandene schutzwürdige Vertrauen des Betroffenen – namentlich des Eigentümers – zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006, Az.: 4 NB 20/06, ZfBR 2007,150).</p> <p>Das Interesse des planbetroffenen Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes einschließlich der Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte ist dabei stets abwägungserheblich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992, Az.: 4 NB 3/92, NVwZ 1993, 468; Beschluss vom 20.01.1995,</p>	<p>Die planungsrechtliche Würdigung der vorgebrachten Auffassung wird nachfolgend zu den jeweiligen Argumentationen dargelegt.</p> <p>Die Planung ist in abwägungsfehlerfreier Weise gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt worden, da die berechtigten Interessen der [Eigentümerin] keineswegs zurückgestellt wurden.</p> <p>Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen erfasst und die für die Planung relevanten Nutzungen mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans verglichen.</p> <p>Zu betrachten war in diesem Zusammenhang auch das Grundstück des Lebensmittelmarktes Netto, dessen Nutzung durch die Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der künftig zulässigen Verkaufsfläche eingeschränkt wird.</p> <p>Zunächst genießen die genehmigten Nutzungen im Plangebiet zumindest Bestandsschutz. Darüber hinaus wären auch Nutzungsänderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.</p> <p>Die Zurückstellung des Privatinteresses an einer uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung ist angesichts des eindeutig überwiegenden öffentlichen Interesses an einer ausgewogenen zukunftsorientierten Nahversorgung, zu denen neben Discountern auch Vollsortimenter gehören, durchaus gerechtfertigt. Von einer</p>	<p>Hinsichtlich der Anregung einer Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte wird auf den folgenden Abschnitt (S. 8f) verwiesen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine weitergehende Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Az.: 4 NB 43/93, BauR 196, 63; Beschluss vom 19.12.2002, NVwZ 2003, 727; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 197).</p> <p>Bei der Änderungsplanung ist daher die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke in die Abwägung einzubeziehen, einschließlich des Interesses des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 zum Az.: 4 NB 20/06, ZfBR 2007, 150; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 197). Dies gilt insbesondere, wenn sich die Planänderung für die Planbetroffene als nachteilig erweist (vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.11.1992, Az.: 11 A 40/88.NE, ZfBR 1993, 202). Besteht ein Recht zur Überbauung, so kommt der Einbeziehung dieses Rechts erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az.: 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).</p> <p>Die Allgemeinbelange, aufgrund derer die Gemeinde überplanen möchte, müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Befugnisse des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den durch die Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BeckRS 2003, 20447, Rn. 18; Stüer, Rechtsprechung des BVerwG 2015-2017, DVBI 2018, 221, 223).</p> <p>Diesen Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung würde der Bebauungsplan nicht gerecht.</p> <p>Bereits die Begründung des Bebauungsplanentwurfs enthält keinerlei Ansatzpunkte dafür, dass sich die Stadt Bernburg (Saale) über die einschneidenden Auswirkungen ihrer Planung bewusst ist. Dies folgt insbesondere aus dem Umstand, dass die Stadt Bernburg (Saale) offensichtlich davon ausgeht, dass über diese Herabzonung Einigkeit mit dem Eigentümer des Flurstücks 1000 besteht (vgl. die Begründung des Bebauungsplans, Seite 20). Dort heißt es ausdrücklich:</p> <p>„Diese Chance besteht inzwischen, da seit Ende des Jahres 2017 die Absicht seitens maßgeblicher Eigentümer, Vorhabenträgern und Einzelhandelsbetreiber zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes vorliegt.“</p>	<p>unverhältnismäßigen Zurückstellung der Eigentümerinteressen kann somit keine Rede sein.</p> <p>Das Ziel, am Standort Gröbzigiger Straße ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln und hier zukünftig einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu etablieren, ist ein gewichtiges öffentliches Interesse.</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit zweier Szenarien (Szenario I: Planvorhaben neben bestehendem Lebensmitteldiscounter, Szenario II: Planvorhaben anstelle beider Lebensmitteldiscounter) ist gutachterlich belegt. Die Sicherstellung der empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen ist mittels einer Verkaufsflächenzahl gewährleistet. Beiden Grundstückseigentümern des entsprechend festgesetzten Sondergebietes ist mit derselben Verkaufsflächenzahl gleichermaßen das Recht künftiger Einzelhandelsnutzung eingeräumt worden. Dass dabei in Anbetracht der verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche der Immobilie des Netto-Marktes eine über übliche Maße ggf. beabsichtigte oder gar uneingeschränkte Einzelhandelsnutzung beschränkt wird, ist nicht unverhältnismäßig.</p> <p>Gleichwohl soll im Ergebnis der Würdigung der Argumentation zur Beibehaltung bisheriger Baurechte als künftige Planungsrechte der Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden. Hierzu wird auf den folgenden Abschnitt verwiesen.</p> <p>Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers – insbesondere an einer uneingeschränkten Einzelhandelsnutzung – sind in die Abwägung einbezogen und im Ergebnis auch mit den öffentlichen Interessen sachgerecht abgewogen worden.</p> <p>Zu der Argumentation hinsichtlich des öffentlichen Interesses der festgesetzten bzw. festzusetzenden</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Das Flurstück 1000 wurde jedoch in der Zwischenzeit an die [Eigentümerin] verkauft. Es entspricht nicht dem Interesse der [Eigentümerin], dass ihr Grundstück herabgezont wird, denn auf diesem soll weiterhin Lebensmitteleinzelhandel (derzeit in Form des Netto-Discounters) angesiedelt sein.</p> <p>Hinzu kommt, dass kein öffentliches Interesse bzw. Interesse der Stadt Bernburg (Saale) daran besteht, für den Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von mindestens 2.200 m² zuzulassen. Es wäre ihrer städtebaulichen Zielsetzung nicht abträglich, diesen lediglich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.964 m² planungsrechtlich zu ermöglichen (siehe hierzu nachstehend unter II.).</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan nicht rechtswirksam in Kraft gesetzt werden, denn er verstieße gegen das Gebot der gerechten Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Die vorliegend beabsichtigte Herabzonung des Grundstücks der [Eigentümerin] besitzt zudem eine erhebliche Eingriffsintensität auf. Der Netto-Markt auf dem Flurstück 1000 weist (gerade einmal) eine Verkaufsfläche von 690 m² auf. Damit entspricht dieser Discounter schon jetzt nicht mehr den aktuellen Discounterkonzepten, welche durchgängig Verkaufsflächen jenseits der 1.200 m² vorsehen. Dies gilt nicht nur für Netto, sondern auch für jegliche Mitbewerber (etwa Aldi, Lidl, Norma, Penny). Die gegenständliche Bauleitplanung möchte nun eine VKZ von 0,15 festsetzen. Vor dem Hintergrund, dass das Flurstück 1000 eine Grundfläche von 3.025 m² aufweist, würde dies bedeuten, dass bei Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung planungsrechtlich lediglich noch eine Verkaufsfläche von 454 m² zulässig wäre. Ein Einzelhandelsstandort mit einer maximalen Verkaufsfläche dieser Größenordnung ist für den Lebensmitteleinzelhandel vollkommen uninteressant. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der vorstehend näher beschriebenen neuen Discounterkonzepte. Dieser Umstand muss der Stadt Bernburg (Saale) auch bekannt sein, denn das Gutachten GMA (dort Seite 8) hält ausdrücklich Folgendes fest:</p> <p>„Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine <u>Flächenausweitung der</u></p>	<p>Verkaufsflächenobergrenze wird auf den folgenden Abschnitt verwiesen.</p> <p>Darauf hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass es sich vorliegend nicht – wie vom Einwender angenommen – um ein Änderungsverfahren handelt, sondern um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Zunächst genießen die genehmigten Nutzungen im Plangebiet zumindest Bestandsschutz. Entsprechend der Baugenehmigung ist die Einzelhandelsnutzung als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von seinerzeit beantragten und genehmigten 690 m² beschränkt.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung bzw. der Würdigung der Argumentation zur Beibehaltung bisheriger Baurechte als künftige Planungsrechte soll zu den bisherigen Festsetzungen ergänzend die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die dem Eigentümer einen erweiterten Bestandsschutz sichert:</p> <p><i>„Im dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3.2 der Bestand und die Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs auf dem Flurstück 1000 der Flur 5, Gemarkung Bernburg, mit bis zu 690 m² Gesamtverkaufsfläche allgemein zulässig.“</i> (textliche Festsetzung 1.3.4)</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ergänzen.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>einzelnen Betriebe</u> bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie dem demografischen Wandel, die <u>Flächeninanspruchnahme zunimmt.</u>“ [Anmerkung: Unterstreichungen diesseits]</p> <p>Der von der Stadt Bernburg (Saale) beauftragte Gutachter GMA weist die Stadt Bernburg (Saale) als Adressatin des Gutachtens damit ausdrücklich auf die Umstände hin, die die besondere Intensität der vorliegend beabsichtigten Herabzonung des Grundstücks der [Eigentümerin] begründen, nämlich die Zunahme der Flächenausweitung. Die Stadt Bernburg (Saale) setzt sich mit diesen Fakten jedoch in keiner Weise auseinander. Wie dargestellt, geht sie vielmehr davon aus, dass unter den Eigentümern des neuen Standortes für den Vollsortimenter Einigkeit im Hinblick auf die Planungsziele bestünde. Wie dargelegt, ist diese Annahme unzutreffend.</p> <p>Die Umsetzung der gegenständlichen Bauleitplanung und damit die Herabzonung des Grundstücks der [Eigentümerin] wäre daher von besonderer Eingriffsintensität.</p> <p>Wie dargelegt, weist der Netto-Markt auf dem Grundstück der [Eigentümerin] eine Verkaufsfläche von 690 m² auf. Mit Baugenehmigung vom 20.09.1999 wurde der Markt genehmigt und zwar ohne die zulässige Verkaufsfläche zu beschränken. Abwägungsfehlerfrei könnte es daher allein sein, jedenfalls den Bestand im Planungsrecht abzubilden. Dass dies unter Verträglichkeitsgesichtspunkten eine maximale Verkaufsfläche des beabsichtigten Edeka von 1.964 m² zur Folge hätte (2.200 m² abzüglich der Differenz aus der Bestandsverkaufsfläche von 690 m² und der auf Basis der beabsichtigten VKZ zulässigen Verkaufsfläche von 454 m²), wäre hinzunehmen, denn gerade dies entspräche dem Gebot der gerechten Abwägung.</p> <p>II. Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit)</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt auch gegen das Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem wird die gegenständliche Bauleitplanung nicht gerecht.</p>	<p>Eine Reduzierung der mittels Verkaufsflächenanzahl festgesetzten Verkaufsfläche des beabsichtigten Lebensmittelmarktes auf 1.964 m² ist dabei zur Gewährleistung seiner städtebaulichen Verträglichkeit nicht erforderlich, da die GMA-Auswirkungsanalyse im Szenario I die Verkaufsfläche von 2.200 m² unter der Voraussetzung des Weiterbestehens des Netto-Marktes mit seinen 690 m² benennt.</p> <p>Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern insbesondere auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 1 Rn. 26). Erforderlich ist eine Bauleitplanung daher nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.03.2006, 10 D 2133/05, BauR 2006, 1696; Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26). Bauleitpläne sind somit dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 11/01, NVwZ 2003, 2114; Beschluss vom 26.01.2010, 4 B 43/09, ZfBR 2010, 376; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11, ZfBR 2013, 673).</p> <p>Der Gesetzgeber ermächtigt mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde, diejenige städtebauliche Politik zu betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Beschluss vom 26.01.2010, 4 BN 43/09 und Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11). Eine Bauleitplanung muss daher einen bodenrechtlichen Bezug haben. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe bedarf (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 32). Ist eine Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig (Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26).</p> <p>Die Stadt Bernburg (Saale) beabsichtigt, den Standort durch ein qualitativ hochwertigeres bzw. breiter gefächertes Angebot als zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren und sieht hierin ein städtebauliches Interesse (Begründung des Bebauungsplans, Seite 20).</p> <p>Diese Punkte stellen zwar ein städtebauliches Interesse der Stadt Bernburg (Saale) dar. Allerdings muss die gemeindliche Bauleitplanung nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch ihrem Umfang nach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Im Wortlaut heißt es nämlich ausdrücklich: „<u>soweit</u> es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ [Anmerkung: Unterstreichung diesseits]</p> <p>Es wäre vorliegend ohne Weiteres möglich, den Standort an der Gröbziger Straße mit einem breiter gefächerten Lebensmittelangebot eines Vollsortimenters im Hinblick auf die Qualifizierung als zentralen Versorgungsbereich</p>	<p>Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Derartige Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Vorhabens 1.200 m² überschreitet. Bei dem beabsichtigten Vorhaben, der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, ist aufgrund der geplanten Größe davon auszugehen, dass derartige Auswirkungen vorliegen.</p> <p>Das geplante Vorhaben kann somit nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung zugelassen werden, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können. Nur so wird es auch möglich sein, die notwendigen rechtlichen Bindungen herbeizuführen, um beispielsweise die nötigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung nachteiliger Auswirkungen zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Die Festsetzung eines eigens für großflächigen Einzelhandel festgesetzten Sondergebietes ist demnach erforderlich und geboten.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>aufzuwerten – mithin der städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden – und gleichzeitig die Interessen der [Eigentümerin] zu wahren.</p> <p>Die Stadt Bernburg (Saale) selbst bzw. der Gutachter GMA gehen wie vorstehend dargestellt von zwei Ansiedlungsvarianten aus. In Ansiedlungsvariante 1 soll der Vollsortimeter (lediglich) 2.200 m² Verkaufsfläche aufweisen. Es ist nicht ersichtlich, warum diese 2.200 m² das Minimum sein sollen, welches für die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich wäre. Es wäre vielmehr ausreichend, einen Vollsortimeter von maximal 1.964 m² anzusiedeln. Hierdurch würden die benannten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bernburg (Saale) gleichermaßen planungsrechtlich verankert. Zudem würden die berechtigten Interessen der [Eigentümerin] gewahrt.</p> <p>Da, wenn überhaupt, ein öffentliches Interesse bzw. ein Interesse der Stadt Bernburg (Saale) für einen Vollsortimeter mit einer Verkaufsfläche von lediglich 1.964 m² (und nicht max. 2.200 m²) bestehen könnte, dient die vorliegende Bauleitplanung (nur noch) den Interessen der anderen Grundstückseigentümer bzw. der Investoren.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind aber Bebauungspläne nicht städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (allgemeine Meinung, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 - 4 B 480.96-, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08- Ziff. 2.2). So liegt es – wie dargestellt – hier.</p> <p>Auch wegen fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit ist die gegenständliche Bauleitplanung daher rechtswidrig.</p>	<p>Zudem darf die Gemeinde nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche treffen. Dabei kann sie die im Sondergebiet höchstens zulässige Verkaufsfläche ohne Bindung an vorgegebene Anlagentypen selbst bestimmen (vgl. Urteil BVerwG vom 27.04.1990, AZ. 4 C 36.87, Leitsatz). Sie kann die höchstzulässige Verkaufsfläche in der Form festsetzen, dass diese im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, AZ. 4 CN 3.07, Rn. 17).</p> <p>Die mit den Bebauungsplanfestsetzungen zulässige Größe des beabsichtigten Lebensmittelmarktes erfolgte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und im Hinblick auf ihre städtebauliche Verträglichkeit. Sie wurde durch eine durch die Gemeinde beauftragte Auswirkungsanalyse untersucht und in zwei Szenarien empfohlen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine andere, auch geringere als die empfohlene Größe planungsrechtlich zulässig sein sollte.</p> <p>Überdies wurde zuvor dargelegt, dass eine Reduzierung der mittels Verkaufsflächenzahl festgesetzten Verkaufsfläche des beabsichtigten Lebensmittelmarktes auf 1.964 m² zur Gewährleistung seiner städtebaulichen Verträglichkeit nicht erforderlich sei, da die GMA-Auswirkungsanalyse im Szenario I die Verkaufsfläche von 2.200 m² unter der Voraussetzung des Weiterbestehens des Netto-Marktes mit seinen 690 m² benennt.</p> <p>Eine Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung wegen deren fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit liegt</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>III. fehlerhafte Festsetzung der Verkaufsflächenzahl</p> <p>Die textliche Festsetzung Ziffer 1.3.2 des Bebauungsplanentwurfs ist schon vom Ansatz her ungeeignet, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer der beiden Ansiedlungsvarianten zu ermöglichen.</p> <p>Die Stadt Bernburg (Saale) blendet bei der Berechnung der maximal zulässigen VKZ jedoch aus, dass auch die Konzessionäre zu 50 % Verkaufsfläche für den Einzelhandel anbieten werden, mithin diese 125 m² Verkaufsfläche haben werden. Sie subtrahiert nämlich in der rechten Spalte der auf Seite 27 der Bebauungsplanbegründung enthaltenen Tabelle diese 125 m² von der auf Basis einer VKZ von 0,15 maximal zulässigen Verkaufsfläche.</p> <p>Hieraus folgt: Wenn (beispielhaft) die Ansiedlungsvariante 1 realisiert werden soll, so wäre eine maximale Verkaufsfläche laut GMA-Gutachten (vgl. so ausdrücklich auch die 4. Spalte der benannten Tabelle) von 2.325 m² zulässig. Auf Basis der in der 3. Spalte der Tabelle angegebenen Fläche des Teilgebietes von 15.453 m² ergibt sich somit eine VKZ von 0,158. Die nach dem Bebauungsplanentwurf vorgesehene maximale VKZ von 0,15 wäre demnach deutlich überschritten. Es würden nämlich (bei absoluter Betrachtung) 118 m² Verkaufsfläche zu viel realisiert.</p> <p>Die gegenständliche Bauleitplanung ist damit schon vom Ansatz her ungeeignet, die beiden beabsichtigten Ansiedlungsvarianten bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.</p>	<p>im Ergebnis nicht vor. Es bedarf im Ergebnis weder der Änderung von Planinhalten noch der Einstellung des Planverfahrens.</p> <p>Die Einschätzung ist nicht richtig. Die Empfehlungen der GMA beinhalten jeweils die Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelmarktes. Im Gutachten wird überdies erwähnt, dass die Konzessionärsflächen (Kleinstläden im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes) dazu zu addieren sind. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl ermöglicht unter dem Ansatz von 125 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre je nach Szenario 2.193 m² bzw. 2.646 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt, was knapp unterhalb der Empfehlungen des GMA-Gutachtens liegt.</p> <p>In dem GMA-Gutachten wird erläutert, dass, da die Nutzungsstruktur der Konzessionärsflächen noch nicht feststeht, hinsichtlich der Umsatzprognose angenommen wurde, dass von den 250 m² etwa 50% auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks entfallen. Entsprechend diesem Ansatz wurden deren Verkaufsflächen mit 125 m² bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt. Die getroffene Annahme liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.</p> <p>Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist eindeutig und städtebaulich begründet. Durch die Verkaufsflächenzahl ist die zulässige Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eindeutig bestimmbar. Nichts anderes gilt für sonst übliche Planfestsetzungen, wie etwa die Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) nach Baunutzungsverordnung. Dass die Festsetzungen schon vom Ansatz her ungeeignet sind, die</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>IV. Verstoß gegen das Konzentrationsgebot</p> <p>Die Bauleitplanung verstößt des Weiteren auch gegen das landesplanerische Konzentrationsgebot aus Ziel 46 Satz 2 Halbs. 1 LEP.</p> <p>Die Regelung besagt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur an integrierten Standorten in zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen ist.</p> <p>Bei der Stadt Bernburg (Saale) handelt es sich ersichtlich um keinen zentralen Ort der oberen Stufe, also ein Oberzentrum. Es handelt sich vielmehr um ein Mittelzentrum (vgl. auch die Bebauungsplanbegründung, Seite 10).</p> <p>Auch die zweite Voraussetzung eines Verstoßes gegen das vorstehend benannte Konzentrationsgebot ist gegeben, denn die gegenständliche Bauleitplanung betrifft die Ausweisung eines Sondergebietes für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Ausweislich Ziffer 1.3.2 der textlichen Festsetzungen sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Bernburg (Saale) im Sondergebiet zulässig. Im Umkehrschluss sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit anderen Sortimenten somit unzulässig. Damit macht der Bebauungsplan konkrete Vorgaben für die Spezifikationen der anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebe, denn es wird lediglich der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen.</p> <p>Die Bauleitplanung wäre demnach auch deswegen rechtswidrig, weil sie gegen das Konzentrationsgebot aus Ziel 46 Satz 1 Halbs. 1 LEP verstößt.</p>	<p>beiden beabsichtigten Szenarien planungsrechtlich zu ermöglichen, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Ziel 46 Satz 2 Halbsatz 1 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) lautet: „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 ...“. Da in dem Plangebiet kein FOC o.ä. vorgesehen und auch zulässig ist, ist dieses Ziel der Landesplanung nicht relevant.</p> <p>Maßgeblich ist hingegen das Ziel 46 Satz 1 LEP LSA. Der Stadt Bernburg (Saale) wurde gemäß dem LEP LSA, 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 LSA, Z 46, Satz 1). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum.</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf nahversorgungsrelevante Sortimente ist keine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. d. Zieles 46 Satz 2 Halbsatz 1 des LEP LSA, welche auf Zentrale Orten der oberen Stufe (Oberzentren) beschränkt ist.</p> <p>Es bedarf keiner Änderung von Planinhalten.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>V. Ergebnis zu B.</p> <p>Die gegenständliche Bauleitplanung kann damit nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wäre weder städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) noch abwägungsfehlerfrei (§ 1 Abs. 7 BauGB). Er diene allein privaten Betreiberinteressen und die berechtigten Interessen der [Eigentümerin] würden nicht hinreichend ermittelt und abgewogen sein.</p> <p>Weiterhin wäre der Bebauungsplan auch deswegen rechtswidrig, weil er gegen das Landesplanungsrecht verstieße. Im LEP für das Land Sachsen-Anhalt ist ein Konzentrationsgebot enthalten, dessen Voraussetzungen die vorliegende Bauleitplanung nicht einhält.</p> <p>Die [Eigentümerin] behält sich ausdrücklich vor, weitere Rechtsmängel der gegenständlichen Bauleitplanung geltend zu machen und kündigt schon jetzt an, sollte der Satzungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht werden, einen Normenkontrollantrag zu stellen.</p>	<p>Die resümierende Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Wie oben ausführlich dargelegt, ist die Einschätzung nicht richtig. Im Ergebnis bedarf es – mit Ausnahme der o.g. Ergänzung der Festsetzungen um die planungsrechtliche Sicherung des genehmigten Bestandes – keiner Änderung von Planinhalten.</p> <p>Der Eigentümerin steht eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nach dessen Rechtswirksamkeit frei.</p>	