

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Laut Fernwärmesatzung liegt die von Ihnen benannte Fläche mit Kennwort „Sonderbaufläche Einzelhandel an der Gröbziger Straße“ in deren Geltungsbereich. Eine Versorgung mit Fernwärme kann entsprechend zugesichert werden. Wir bitten um Berücksichtigung bei der weiteren Planung zur „Sonderbaufläche Einzelhandel an der Gröbziger Straße“.</p>	<p>Der Hinweis betrifft Angelegenheiten der Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger wurde über die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung informiert. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 30.07.2018 ... [zum Vorentwurf der Planung], weitere Hinweise ergeben sich nicht.</p> <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 ist bereits in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung erwähnt.</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 Entwurf des Bebauungsplans gebeten.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:</p> <p>1. Ziele der Raumordnung Zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es aus raumordnungsrechtlicher Sicht keine weiteren Ergänzungen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde hat mit Schreiben vom 27.07.2018 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.</p> <p>2. Planungsgebot und Planungsgrundsätze Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Mit der vorliegenden Änderung soll die planerische Umsetzung der gewollten städtebaulichen Zielstellung der Stadt erfolgen. Die Änderung ist erforderlich, um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB abzusichern.</p> <p>3. Planzeichnung Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanzV. Der gewählte Maßstab lässt ausreichend die Planinhalte und das Plangebiet erkennen. In der Planzeichenerklärung wird auf § 11 Abs. 3 BauNVO als Zweckbestimmung hingewiesen. Bereits zum Vorentwurf hatte ich mich diesbezüglich geäußert. Die von ihnen in der Abwägung vorgetragene Systematik zur Darstellung von Sonderbaufläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist nachvollziehbar. Die Darstellung der hier festzulegenden Sonderbaufläche entspricht aber nicht vollständig der Herangehensweise im Urplan. Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) werden hier untersetzt durch mit römisch fortlaufenden Nummerierungen zu den jeweiligen Nutzungen. Demzufolge wäre für die jetzt ausgewiesene Fläche (nach § 11 Abs. 3 BauNVO) auch eine Nummerierung vorzusehen oder aber eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit dem Hinweis auf eine Konkretisierung der Zweckbestimmung in der Begründung auszuweisen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung stellt u.a. eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 dar, deren Zweckbestimmung ‚nach § 11 Abs. 3 BauNVO‘ lautet. Hieraus ist ersichtlich, dass es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, die sich nach 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. Dies ist in der Begründung der Sonderbauflächendarstellung bereits erläutert. Eine weitergehende Konkretisierung erscheint nicht erforderlich. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>4. Weitere Hinweise</p> <p>Die beabsichtigte Planänderung geht konform mit den Belangen des ÖPNV, insbesondere des öffentlichen Straßenpersonennahverkehrs (ÖSPV) einschließlich der integrierten Schülerbeförderung.</p> <p>Das Plangebiet ist mit der Bushaltestelle „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 Zugangsmöglichkeiten zu den Nahverkehrsangeboten im Schienenverkehr am Bahnhof Bernburg (Saale).</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat im Ergebnis der Umweltprüfung festgestellt, dass durch die geplante Änderung des FNP der Umweltzustand gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht verschlechtert wird. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Es sind keine naturschutzrechtlichen Belange betroffen.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass das Abwägungsprotokoll zur Kenntnis genommen wurde. Zur Planänderung bestehen hinsichtlich der Sonderbaufläche „Einzelhandel“ keine Einwände.</p> <p>Bezüglich der geplanten Allgemeinen Wohnnutzung kann es zu Konflikten mit den angrenzenden Gewerbeflächen kommen. Hierzu sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Areal um den Einzelhandelsstandort an der Gröbziger Straße entsprechende Festlegungen zur Ausweisung als Wohn- bzw. Mischgebiet sowie zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung zu treffen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass im Abwägungsprotokoll darauf hingewiesen wird, dass die Anmerkungen zur ordnungsgemäßen Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und keinen Einfluss auf den Flächennutzungsplan haben. Aus diesem Grund bestehen aus abwasserrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren werden eventuelle immissionsschutzrechtliche Konflikte untersucht und ggf. Schutzmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Planentwurf wurde auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts überprüft. Die Überprüfung ergab, dass im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 eine kampfmittelgefährdete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen ist. Auf der Planzeichnung sollte sich ein Hinweis zur kampfmittelbelasteten Fläche wiederfinden.</p> <p>Diese kampfmittelgefährdete Fläche ist vor Beginn von erdeingreifenden Arbeiten bzw. Tiefbauarbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen, da hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Aufgrund der kampfmittelgefährdeten Flächen ist es erforderlich, die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) einzubeziehen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Hierfür bzw. für weitere Untersuchungen durch die PI ZD ist es notwendig, die als Anlage beigefügten Angaben in dreifacher Ausfertigung beim Salzlandkreis, FD 41 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung, 06400 Bernburg (Saale) vollständig ausgefüllt einzureichen. Insbesondere sind die genauen Angaben der Tiefe der erdeingreifenden Maßnahmen einschließlich der Tiefe der zu verdichtenden Flächen anzugeben. Die Unterlagen sollten langfristig im Zuge der Planung eingereicht werden (Bearbeitungszeit dauert ca. 3 Monate).</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Gleichwohl mache ich sowie auch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich sind die Vorschriften der KampfM-GAVO zu beachten. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen.</p> <p>Die Baustelle ist vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt sind unverzüglich zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.</p>	<p>Der Hinweis auf das Vorliegen einer kampfmittelgefährdeten Fläche im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ betrifft nach telefonischer Nachfrage bei Salzlandkreis am 19.02.2019 tatsächlich das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung. Deshalb soll in der Begründung des Flächennutzungsplanes auf die kampfmittelgefährdete Fläche in dem Bereich hingewiesen werden.</p> <p>Im Zuge des im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung zu erarbeiteten Bebauungsplanes Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ wird bei einem Hinweis auf kampfmittelgefährdete Flächen in dem Bereich des Plangebietes der entsprechende Hinweis auf der Planzeichnung erfolgen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Wir vertreten die [Eigentümerin] des Flurstücks 1000, Flur 5, Gemarkung Bernburg. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich. Die [Eigentümerin] beantragt, dass die Stadt Bernburg (Saale) von der Fortführung des Aufstellungsverfahrens für die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna Kennwort: „Sonderbaufläche Einzelhandel an der Gröbziger Straße“ Abstand nimmt, sofern nicht die diesseits im nachfolgend genannten Änderungen erfolgen.</p> <p>Mit Stellungnahme vom 16.08.2018 haben wir bereits in der vorherigen Offenlage zur 7. Änderung des genannten Flächennutzungsplans Stellung genommen. Wir haben dargestellt, warum die Änderung des Flächennutzungsplans weder städtebaulich erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) noch der Plan in abwägungsfehlerfreier Weise aufgestellt werden kann (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stadt Bernburg (Saale) ist den diesseitigen Ausführungen vorerst nicht gefolgt. Daher nehmen wir nochmals umfassend Bezug auf die Stellungnahme vom 16.08.2018 und machen sie auch zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr jedoch nicht gefolgt. Seitens der Gemeinde wird kein Erfordernis gesehen, von der Fortführung des Planverfahrens Abstand zu nehmen. Gemeinden haben dem Baugesetzbuch zufolge Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Einschätzung eines solchen Erfordernisses wurde getroffen und mit dem Aufstellungsbeschluss dokumentiert. Zu der Würdigung der nachfolgend angeregten Änderungen wird auf die folgenden Absätze verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 16.08.2018 zum Vorentwurf der 7. Flächen-nutzungsplanänderung wurde bereits durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 13.12.2018 (BV-Nr. 880/18) abgewogen. Danach ist die Flächennutzungsplanänderung sowohl städtebaulich erforderlich, da sie für das Entwickeltsein des Bebauungsplanes Nr. 94 aus dem Flächennutzungsplan erforderlich ist. Sie ist überdies in abwägungsfehlerfreier Weise gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aufgestellt worden, da die berechtigten Interessen der Eigentümer keineswegs zurückgestellt wurden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen erfasst und die für die Planung relevanten Nutzungen mit den städtebaulichen Zielen der Flächennutzungsplanänderung verglichen. Die Darstellung der durch die Einzelhandelsbetriebe genutzten Grundstücke als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „nach § 11 Abs. 3 BauNVO“ (großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach 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) entspricht gerade den vorhandenen Nutzungen und etwaigen Entwicklungsabsichten. Die ausgeübte Einzelhandelsnutzung wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht eingeschränkt.</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>In Bezug auf das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) weisen wir weiterhin darauf hin, dass die Stadt Bernburg (Saale) nach derzeitigem Kenntnisstand noch beabsichtigt, auch der diesseitigen Stellungnahme vom 16.08.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 mit dem Kennwort „Einzelhandelsstandort Holzhof an der Gröbziger Straße“ nicht zu folgen. Es soll weiterhin an einer Herabzonung des Grundstücks der [Eigentümerin] festgehalten werden (Festsetzung einer Verkaufsfläche von 690 qm).</p> <p>Wir haben gegenüber dem Oberbürgermeister der Stadt Bernburg (Saale) sowie den Ratsvertretern der Stadt Bernburg (Saale) vorab zu dem derzeitigen Entwurfsstand des Bebauungsplans Nr. 94 Stellung genommen.</p> <p>In unserem Schreiben vom 08.02.2019 haben wir dargestellt, dass eine verträgliche und alle privaten und öffentlichen Interessen berücksichtigende Planung nur derart gestaltet sein kann, dass der [Eigentümerin] auf ihrem Grundstück über die vorhandenen 690 qm Verkaufsfläche hinaus die Möglichkeit der Erweiterung um weitere 300 qm Verkaufsfläche (insgesamt ca. 1.000 qm Verkaufsfläche) eingeräumt wird.</p> <p>Das Schreiben an den Oberbürgermeister der Stadt Bernburg (Saale) vom 08.02.2019 machen wir umfänglich zum Gegenstand dieser Stellungnahme.</p> <p>[Die Eigentümerin] hat somit bereits aufgezeigt, wie eine verträgliche Planung ausgestaltet werden kann.</p>	<p>Im Ergebnis der Abwägung ist die Planänderung in rechtmäßiger Weise aufgestellt worden. Eine Änderung von Planinhalten ist weiterhin nicht erforderlich.</p> <p>Soweit auf die Stellungnahme vom 16.08.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 Bezug genommen wird, wird auf die Abwägung der Anregungen aus dieser Stellungnahme verwiesen. Die Stellungnahme wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 28.02.2019 (BV-Nr. 925/18) abgewogen.</p> <p>Die (überdies außerhalb jedweder Öffentlichkeitsbeteiligung) nunmehr in dem Schreiben vom 08.02.2019 zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 94 aufgemachte Forderung nach einer Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.000 m² kann, sofern dies mit dem Vertreter des Eigentümers vereinbart wird, zu gegebener Zeit im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf dieses Bebauungsplanes behandelt werden. Sie ist keine Anregung, die als Gegenstand des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes zu behandeln wäre.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten in diesem Planverfahren ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>