

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
1. Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West (RB West) der LSBB. 2. Belange des RB West werden durch die Bauleitplanung bezüglich der Landesstraßen L 50 bzw. L 146 OD Bernburg berührt. 3. Grundsätzlich ist das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334,) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187, 188) zu beachten. 4. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ der Stadt Bernburg könnte auch die verkehrliche Erschließung des ca. 5 ha großen Plangebietes geordnet bzw. verbessert werden. Als öffentliche Verkehrsfläche wurde nur die „Kleine Mauerstraße“ mit Anbindung an die „Mauerstraße“ (Gemeindestraße) festgelegt. Die gewerblich genutzten Flächen sollen über die bestehenden Zufahrten zur „Parkstraße“ (L 50), zur „Mauerstraße“ und zur „Gröbziger Straße“ erschlossen werden. Die bestehende Zufahrt des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH zur „Parkstraße“ soll erweitert werden. Mit dem Entwurf zur Bauleitplanung sind die Schleppkurvennachweise für das Bemessungsfahrzeug für alle Fahrbeziehungen (von und zur Landesstraße L 50) vorzulegen. Die erforderlichen Sichtfelder auf die bevorrechtigten Fahrzeuge der L 50 sind nachzuweisen (RASt 06).	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Für eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird gegenwärtig keine Notwendigkeit gesehen. Deshalb soll die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht verändert werden. Für die Erweiterung der bestehenden Zufahrt des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH zur „Parkstraße“ sollen wie angeregt Schleppkurvennachweise für das Bemessungsfahrzeug für alle Fahrbeziehungen von und zur Landesstraße L 50 dadurch vorgelegt werden, dass die Begründung um entsprechende Abbildungen ergänzt wird. Die Planzeichnung soll im Bereich der bestehenden Zufahrt des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH zur Parkstraße im Zuge der L 50 um die Sichtfelder für die Annäherungssicht auf die bevorrechtigten Fahrzeuge auf der Parkstraße ergänzt werden.	Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen. Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Die Bereiche der Ein- und Ausfahrten zur L 50 bzw. L 146 sind im Plan eindeutig darzustellen.	Die Anregung soll dadurch berücksichtigt werden, dass die bestehenden Ein- und Ausfahrten zur Parkstraße (L 50) und zur L 146 (Grundstück Gröbziger Straße 47) in die Planzeichnung eingetragen werden. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung von Ein- bzw. Ausfahrten in der Änderung des Bebauungsplans wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten und soll nicht erfolgen.	Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Um die fachgerechte Entsorgung der Abfallbehälter zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug mit einer Länge von 11,50 m befahren werden kann. Sollten Sackgassen errichtet werden, ist entsprechend der DGUV Regel 114-601 i. V. m. RAST 06 Bild 58 ein Wendehammer für die Befahrung von Entsorgungsfahrzeugen einzuplanen (3-achsig, Länge 11,50 m). Um die Entsorgung zukünftig sicher zu stellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu beachten. Begründung: Zum Schutz der öffentlichen Sicherheit, des Wohles der Allgemeinheit und im Sinne der Unfallverhütung sind in Sackgassen Wendehammer entsprechend der oben genannten Richtlinien einzuplanen.	Zunächst ist klarzustellen, dass mit der Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans keine Sackgasse errichtet werden wird. Vielmehr handelt es sich bei der im Plangebiet gelegenen Sackgasse um die seit langer Zeit dort vorhandene Kleine Mauerstraße. Die Kleine Mauerstraße weist gegenwärtig keine Wendeanlage auf, selbst das Wenden mit Pkw ist in dieser Straße bisher nicht möglich. Die bislang rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans sieht die Errichtung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m vor. Eine Wendeanlage mit einem solchen Durchmesser ist für das Wenden mit 2-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend bemessen und entspricht Bild 57 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006 (RASt 06). Für das Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug wäre ein kleinerer Wendekreis mit einem Durchmesser von 12 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,0 m ausreichend. Der Bebauungsplan ist im September 2003 in Kraft getreten und in den seitdem vergangenen 15 Jahren ist die festgesetzte Wendeanlage nicht errichtet worden. Die Errichtung einer Wendeanlage an der Kleinen Mauerstraße mit dem bisher festgesetzten Durchmesser für den Wendekreis würde auf dem Betriebsgelände des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH die parallel zur Kleinen Mauerstraße verlaufende Betriebsstraße und damit die Zufahrt zur Halle 4 (Montagehalle) des Unternehmens von der Mauerstraße vollständig überdecken. Zudem befindet sich zwischen der Betriebsstraße und der Kleinen Mauerstraße im Bereich der geplanten Wendeanlage eine Höhendifferenz von ca. 50 cm. Die Verwirklichung der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlage der Kleinen Mauerstraße erscheint daher ausgeschlossen. Der vorhandene Platz zwischen dem gegenwärtigen Fahrbahnrand der Kleinen Mauerstraße und der benachbarten Betriebsstraße des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH ist jedoch auch für die in der Anregung geforderte Wendeanlage für ein Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen nicht ausreichend. Der verfügbare Platz ist gerade noch ausreichend bemessen für einen Wendehammer für das Befahren mit Pkw auf der Grundlage der RAST 06, Bild 55. Durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans dürfen bestehende Konflikte nicht verschärft und neue nicht geschaffen werden. Die im Entwurf der Änderung des Bebauungsplans eingetragene Wendeanlage für Pkw (RASt 06, Bild 55) verbessert gegenüber dem gegenwärtigen Zustand eindeutig die Verkehrssituation. Gegenwärtig fahren die Müllfahrzeuge des Kreiswirtschaftsbetriebs rückwärts wieder aus der Kleinen Mauerstraße aus. Nach der in der Anregung genannten Regel der Deutschen Ge-	Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	setzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) 114-601 „Branche Abfallwirtschaft Teil I: Abfallsammlung“ (Ausgabe Oktober 2016, S. 26 f.) ist das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen durchaus zulässig, aber nach Möglichkeit zu vermeiden. Die zurückzulegende Strecke soll nicht länger als 150 m sein. Die Kleine Mauerstraße ist deutlich kürzer als 150 m. Nach § 10 Abs. 4 Satz 1 der Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises sind die Abfallbehälter mit einem Füllvolumen bis einschließlich 240 Liter vom Anschlusspflichtigen und anderen Abfallbesitzer oder seinem Beauftragten am Abfuhrtag rechtzeitig so bereitzustellen, dass das Sammelfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen und Plätzen an die Stellplätze für Abfallbehälter heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind. Die gegenwärtig geübte Praxis in der Kleinen Mauerstraße zeigt, dass die Sammelfahrzeuge an die Stellplätze für die Abfallbehälter in der Kleinen Mauerstraße heranfahren können. Im Vergleich zu dem gegenwärtigen Befahren der Kleinen Mauerstraße mit Sammelfahrzeugen mögen sich im Vergleich mit einer Wendeanlage für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge in gewissem Umfang Schwierigkeiten und Zeitverluste ergeben. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich um eine bestehende Sackgasse handelt, der beengten Platzverhältnisse, der vorhandenen Höhenunterschiede und der gegenwärtig geübten Praxis wird an der im Entwurf der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Wendeanlage (nur) für Pkw festgehalten. Im Vergleich dazu werden die hierdurch ggf. vorhandenen Schwierigkeiten und Zeitverluste für noch hinnehmbar gehalten. Um ein irrtümliches Befahren der Kleinen Mauerstraße mit größeren Fahrzeugen als Pkw zu vermeiden, sollte am Anfang der Kleinen Mauerstraße das Verkehrszeichen 357 „Sackgasse“ durch ein Zusatzschild ergänzt werden, das auf die fehlende Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge hinweist. Diese Beschilderung ist jedoch nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Seitens des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ bestehen keine Bedenken und Einwände zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich den in der Begründung unter Punkt 5.5 getroffenen Angaben zur Trink- und Löschwasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung. Die im 2. Absatz unter Punkt 5.6 getroffene Aussage zur möglichen Bebauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen, können wir in dieser Form nicht mittragen. Das zu unseren Gunsten vorhandene Leitungsrecht für den kreuzenden Mischwasserkanal ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Baubeschränkung im Grundbuch gesichert. Änderungen zugunsten einer möglichen Be- und Überbauung im Schutzstreifen unserer Abwasserleitung (MW) können wir nicht zustimmen. Sollten Änderungen und Erweiterungen unserer Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden, sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach einer gesonderten Abstimmung mit dem Geschäftsführer des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ soll die in der Begründung in Kapitel 5.6 „Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ getroffene Aussage geändert werden. Danach dürfen im Schutzstreifen des Mischwasserkanals keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden und keine Einwirkungen bzw. Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder den Betrieb der vorhandenen Leitung gefährden. Jede bauliche Veränderung ist mit dem Wasserzweckverband im Vorfeld abzusprechen. Die Begründung soll entsprechend geändert werden. Diese Anregung ist nicht Gegenstand der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans, sondern deren Verwirklichung.	Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ändern.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
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. Derzeit wird der 2. Entwurf erarbeitet. betroffene REP-Festlegungen: - Mittelzentrum Bernburg (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf) Das Vorhaben soll in der Stadt Bernburg verwirklicht werden, dabei ist bereits ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 772 m² vorhanden, der nun auf 1.119 m² erweitert werden soll. Die Stadt Bernburg gehört zu den Mittelzentren. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Kap 4.1 Z 19 REP MD, 1. Entwurf). Ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel soll aufgrund der Atypik des Falls nicht ausgewiesen werden. Bernburg hat ein Einzelhandelskonzept von 2006, welches 2017 aktualisiert wurde. Danach befindet sich der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb an einem solitären Nahversorgungsstandort, wobei bereits gegenwärtig eine intensive Wettbewerbssituation aufgrund der sieben weiteren Lebensmitteldiscounter, einem SB-Warenhaus und zwei Supermärkten vorherrscht, die durch die negative Bevölkerungsentwicklung und dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau sich eher verstärken wird. Trotz der Überschneidung der Einzugsbereiche der Einzelhandelsbetriebe wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Erweiterung keine städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie den anderen Versorgungsbe- reichen haben wird und somit das Kongruenzgebot gewahrt bleibt. Gemäß Z 36 Kap. 4.3 REP MD, 1. Entwurf sind die Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Nach Auffassung der RPM stehen die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes dem Vorhaben nicht entgegen. Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Im Vorfeld des genannten Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Bernburg in der Fassung vom 12.03.2018 erstellt. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse wurde die IHK zu einer Stellungnahme aufgefordert, die Ihnen am 06.04.2018 zugegangen ist. Die in der genannten Stellungnahme vom 06.04.2018 aufgeführten Bedenken konnten auch durch die überarbeitete Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in der Fassung vom 31.07.2018 nicht entkräftet werden. Im Zuge der geplanten Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes von 772 m² Verkaufsfläche auf 1.119 m² wird die Kaufkraftabschöpfungsquote auf 52 bis 53 % ansteigen. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg (Saale) handelt es sich beim Planstandort um einen solitären Nahversorgungsstandort. Deren Entwicklung soll zwar zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung positiv begleitet werden, jedoch sollen diese Standorte nicht über die Nahversorgung hinausgehen und keine negativen Auswirkungen auslösen. Im vorliegenden Fall wird die Zielgröße von rund 40% Kaufkraftabschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet deutlich überschritten. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg vom Mai 2017 wurde die beabsichtigte Erweiterung bewertet und abgelehnt. Bereits damals wurde festgestellt, dass die Nahversorgungsfunktion am Standort überschritten ist. Im	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit Bezug auf das GMA-Gutachten (Seite 44 f.) beträgt die rechnerische Abschöpfungsquote für das Lidl-Vorhaben mit ca. 1.119 m² VK rd. 52 bis 53 % für das im 700 m-Bereich zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial. Damit wird die 40 %-Regel rechnerisch grundsätzlich nicht eingehalten, was bei der Abwägung des Gesamtvorhabens angemessen zu berücksichtigen ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Vorgehensweise lediglich eine Modellrechnung gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Bernburg (Saale) darstellt, die zwar Orientierungscharakter besitzt, aber keine unmittelbare Wirkung hat, sondern als Grundsatz für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung und bei der Bauleitplanung einzubeziehen ist. Mit Blick auf das anhand der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten durch den Lidl-Markt erschlossene Einzugsgebiet, die Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) und die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes ist zu konstatieren, dass der Lidl-Markt faktisch Kaufkraftzuflüsse aus angrenzenden Stadtbereichen generiert. Mit der hohen gutachterlichen Umsatzprognose für Lidl wird diesem Umstand Rechnung getragen, wobei dies auch zum Überschreiten der 40 %-Regel beiträgt. Dies ist auch bereits heute für den Bestandsmarkt von Lidl der Fall. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Kaufkraftabschöpfungsquote des erweiterten Lidl-Marktes mit 52 bis 53 % die Zielgröße von rund 40 % deutlich überschritten wird. Dieser Wert wird jedoch auch bereits durch den vorhandenen Markt überschritten. Maßgeblich für das Ausmaß der Überschreitung ist auch die zur sicheren Seite hin geschätzte Umsatzprognose.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Einzelhandelskonzept wurde die geplante Erweiterung des Marktes schließlich abgelehnt. Dieser Position schließt sich die IHK an. Sachliche Gründe, die eine Änderung der damaligen Position der Stadt begründen würden, sind weder erkennbar noch in den Planunterlagen dargelegt. Eine Vermischung mit Aufwertungsmaßnahmen durch den Abriss leerstehender Gebäude ist eine sachfremde Begründung. In der Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit gelangt die Auswirkungsanalyse zum Fazit, dass Anhaltspunkte vorliegen, wonach das Vorhaben der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO im Sinne einer atypischen Fallgestaltung unterworfen ist. Da die Wettbewerbsintensität bereits sehr hoch ist und das Vorhaben zur Erweiterung eben nicht nur der Nahversorgung dient, was auch in einem für eine städtebaulich integrierten Lage recht hohen Anteil der Streuumsätze von 10 % zum Ausdruck kommt, sondern darüber hinausgehende Kaufkraftzuflüsse generiert, liegen Anhaltspunkte vor, wonach eine Realisierung dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Gemäß § 7 und § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Das Vorhaben zum Bau eines Vollsortimenters am Holzplatz wird in der Analyse zwar verbal erwähnt, jedoch in den weiteren Analysen nicht weiter be-	Im Hinblick auf eine mögliche atypische Fallgestaltung für das Vorhaben von Lidl gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO liegen trotz der Lage im Gewerbegebiet nach GMA-Einschätzung Anhaltspunkte dazu vor. So sind im direkten und weiteren Standortumfeld Wohnbereiche der Kernstadt von Bernburg (Saale) vorhanden, wobei durch die im 700 m-Umkreis ansässige Wohnbevölkerung von ca. 5.100 Einwohnern eine erhebliche Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung zu konstatieren ist. Direkt südlich an den Lidl-Standort angrenzend sowie auch westlich, auf der anderen Seite der Mauerstraße, sowie nördlich der Parkstraße am Martinsplatz ist Wohnen die räumlich an das Gebiet des Bebauungsplans angrenzende Nutzungsart. Damit ist der Standort als integriert zu bewerten. Hier wurden höhere erzielbare Marktanteile bzw. eine höhere Umsatzleistung für den Lidl-Markt angesetzt, als dies gegenwärtig der Fall ist. Dies entspricht dem worst-case Ansatz der Untersuchung. Weiterhin ist der Standort durch seine Lage an der Parkstraße im Zuge der Landesstraße 50 bzw. an der Mauerstraße verkehrlich günstig gelegen, so dass hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens keine Problematik bestehen dürfte. Auch ist das Hauptsortiment des erweiterten Lidl-Marktes als der Nahversorgung dienend zu klassifizieren, indem der Anteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Fläche beträgt. Zwar liegt der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bernburg, jedoch trägt er zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung bei, so dass hinreichende Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen. Hinsichtlich der angeregten kumulierten Analyse ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass eine einfache „Aufsummierung der Umverteilungsquoten“ der jeweils eigenständigen Vorhaben nicht erfolgen kann, da in einer gemeinsamen Betrachtung starke wettbewerbliche Interdependenzen zwischen beiden räumlich naheliegenden	Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist. Der Stadtrat beschließt, dass eine

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
trachtet. Aus Sicht der IHK sind beide Vorhaben zusammen zu betrachten und die städtebaulichen Auswirkungen beider Vorhaben nicht isoliert voneinander, sondern kumuliert zu analysieren. Zudem kann die Aussage auf Seite 50 nicht nachvollzogen werden. Wenn der geplante Vollsortimenter einen höheren Umsatz generiert als die bislang am Standort vorhandenen Discounter, verändern sich zwangsläufig auch die Kaufkraftströme. Somit ist eine Kaufkraftumverteilung zu erwarten, die auch wieder Rückwirkungen auf das Vorhaben von Lidl haben.	Standorten zu erwarten wären. Für die Option der Schließung beider Discounter am Standort Holzhof wurde eine Verkaufsfläche für den Vollsortimenter von ca. 2.700 m² als städtebaulich verträglich eingestuft. Sollte dagegen nur Norma den Standort Holzhof verlassen und der Anbieter Netto weiterhin verbleiben, ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters auf ca. 2.200 m² Verkaufsfläche anzuraten. Die höchsten Auswirkungen werden in Szenario 2 zu erwarten sein, welches lediglich die Schließung von Norma beinhaltet. Durch die GMA wurde ergänzend eine kumulative Untersuchung vom Lidl-Markt an der Parkstraße und dem geplanten Vollsortimenter am Holzhof durchgeführt. Dabei wird das Szenario 2 nur mit der Schließung des Norma-Marktes als das mit den stärksten Auswirkungen behaftete Szenario angesetzt. Folgende Aspekte sind anzuführen: Mit der Schließung eines oder beider Discounter am Holzhof (Norma / Norma und Netto) wird modellhaft angenommen, dass diese Umsätze durch den geplanten leistungsfähigen Vollsortimenter zukünftig voll gebunden werden würden. Zwar ist eine gewisse Betriebstypenaffinität der Kunden zu unterstellen, so dass die bisher durch die Discounter gebundenen Umsätze auch anderen Lebensmittel-Discountern (z.B. Lidl-Markt an der Parkstraße) in Bernburg zugutekommen. Da diese wiederum aber durch den Vollsortimenter, Holzhof, Umsatzeinbußen zu erwarten haben, die über den Umsatzzugewinn aufgrund der Discounter-Schließungen hinausgehen, ist ein rechnerischer Verbleib dieser Umsätze am Standort Holzhof gerechtfertigt. Im Falle der parallelen Modernisierung und Erweiterung von Lidl, Parkstraße, ändert sich diese Situation, indem sich eine attraktive Discounteralternative in direkter räumlicher Nachbarschaft zum Holzhof-Areal entwickelt bzw. sich modernisiert. Dies würde eine reduzierte Umsatzprognose für den Vollsortimenter zur Folge haben, da v. a. preissensible Kundengruppen aus dem fußläufigen Nahbereich verstärkt zum modernen Lidl tendieren. Daraus ergeben sich als Folge geringere Umverteilungswirkungen in Bernburg durch den Vollsortimenter. Wesentlich für die Umsatzentwicklung des Lidl-Marktes ist dagegen die entstehende Konkurrenzsituation durch den modernen und leistungsfähigen Vollsortimenter, der dem Lidl-Markt grundsätzlich Kunden entzieht. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des Lidl-Marktes wird diesem Fakt zwar entgegengehalten, allerdings sind erhebliche Kannibalisierungseffekte zwischen beiden Standortlagen zu erwarten, die zu einer geringeren Umsatzprognose beider Vorhaben führen. Für Lidl dürfte die Umsatzausweitung gegenüber der Einzeluntersuchung bei weitem nicht	Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	die + ca. 1,7 Mio. € / + ca. 38 % bedeuten, die bei alleiniger Begutachtung zu erwarten sind. Die Konsequenz sind für die Einzelvorhaben (Lidl und Vollsortimenter) jeweils geringere Umverteilungsquoten gegenüber weiteren Betrieben in Bernburg (Saale). Dies gilt auch für Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen. Weiterhin ist auf die angesetzte Methodik bei der Berechnung der Umsatzprognose beider Vorhaben hinzuweisen. So wurden hier jeweils Maximalwerte im Hinblick auf die erzielbaren Marktanteile angesetzt, so dass in jedem Fall der worst-case abgebildet wurde. So wurde ein vergleichsweise hoher Umsatzzuwachs infolge der geplanten Lidl-Erweiterung und -Modernisierung unterstellt. Der Umsatzzuwachs von ca. 1,7 Mio. € entspricht einer Umsatzausweitung um ca. 38 %. Zwar lässt sich dies mit einer deutlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche und mit einem moderneren Marktantritt von Lidl begründen, allerdings sind nach Auskunft von Lidl i. d. R. keine derart hohen Umsatzzuwächse zu prognostizieren, zumal sich auch die grundlegenden Standortrahmenbedingungen (Lage, Anfahrbarekeit, Einzugsgebiet) nicht wesentlich verändern. Nach Auskunft der Fa. Lidl ist erfahrungsgemäß bei derartigen Erweiterungen, wie sie beim Lidl-Markt in Bernburg in der Parkstraße geplant sind, ein Umsatzzuwachs von ca. 5 bis 8 % verbunden. Insgesamt würden in einer modellhaften, kumulativen Betrachtung die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen rechnerisch jeweils noch unterhalb des 10 %-Orientierungswertes liegen, ab dem reine wettbewerbliche Effekte in städtebauliche Folgen (z.B. Leerstandsbildung von strukturprägenden Magnetbetrieben) umschlagen können. In Bezug auf die derzeitige Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen in Bernburg (Saale) bzw. den solitären Nahversorgungsstandorten ist ein derartiges Kippen der Situation bzw. der Marktaustritt eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes aus gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Die geplante Lidl-Erweiterung und -Modernisierung dämmt vor dem Hintergrund des Entstehens eines leistungsfähigen Vollsortimenters im direkten Wettbewerbsnahumfeld die verstärkt entstehenden Umsatzeinbußen des Bestandsmarktes ein, wohingegen Auswirkungen gegenüber anderen Standortlagen in Bernburg geringer ausfallen. Insgesamt sind auch bei einer gemeinsamen Betrachtung keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Bernburg (Saale) oder in anderen Gemeinden zu erwarten.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Leider werden die Bestandsumsätze des vorhandenen Anbieters weiterhin nur geschätzt. Ein Abgleich mit den realen Ist-Zahlen würde eine transparente Einordnung der Berechnungsergebnisse zur Umsatzumverteilung ermöglichen.	Durch die GMA wurde ergänzend eine kumulative Untersuchung vom Lidl-Markt an der Parkstraße und dem geplanten Vollsortimenter am Holzhof durchgeführt. Danach liegen die Bestandsumsätze des Marktes nach Auskunft der Fa. Lidl unterhalb der im Gutachten verwendeten Zahlen. Gleichwohl wurden höhere Umsatzzuwächse im Gutachten unterstellt, um hier den worst-case abzubilden. Mit diesen Aussagen können die im Gutachten verwendeten Zahlen eingeordnet werden, auch wenn konkrete Bestandsumsätze weiterhin nicht angegeben werden.	Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert sich wie folgt: 1. Ziele der Raumordnung Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (i. V. m. § 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. Es gelten die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD). Die Regionalversammlung Magdeburg hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (1. Entwurf REP MD) 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, als sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg als die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 LEntwG LSA durch die Landkreise beauftragte Stelle ist zu beteiligen. Hintergrund des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des ansässigen Lidl-Marktes. Die Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu entwickeln (Z 34 LEP 2010 LSA). Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Z 46 LEP 2010 LSA). Die Stadt Bernburg ist im LEP 2010 LSA als Mittelzentrum festgelegt (Z 37 Nr. 3. LEP 2010 LSA). Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich (Kongruenzgebot) des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010 LSA). Die geplante Erweiterung des Lidl Marktes darf mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
nicht wesentlich überschreiten, ist städtebaulich zu integrieren und darf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Z 48 LEP 2010 LSA). In einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes wurde festgestellt, dass städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die gemäß § 2 Abs. 2 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24, Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale)). Daher sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben (§ 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA). 2. Planungsgebot und Planungsgrundsätze Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und sofern die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dies erfordert. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB). Vorliegend soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden, um zum einen den vorhandenen gewerblichen Betrieb planungsrechtlich zu sichern sowie seine Erweiterungsabsichten zu ermöglichen und zum anderen die Erweiterungsabsichten des bestehenden Lidl-Einkaufsmarktes umzusetzen. Diese Zielstellung entspricht dem Grundsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB aufgeführten Grundsätze werden in der Begründung durch eine ausreichende Untersuchung gewürdigt. 3. Planzeichnung Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV. Der gewählte Maßstab lässt ausreichend die Planinhalte und das Plangebiet erkennen.	Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Den Verfahrensvermerken ist zu entnehmen, dass in der Präambel und in Nr. 1 von „dem Bebauungsplan“ gesprochen wird. Entsprechend der Begründung handelt sich nicht um eine Neuaufstellung eines Planes, sondern um eine Änderung. Hieraus ergibt sich eine redaktionelle Überarbeitung. In diesem Zusammenhang erlaube ich mir auf den § 3 PlanZV zu verweisen, demzufolge ist auf der Planzeichnung für die Öffentlichkeit und die TÖB kenntlich zu machen, welche PlanZV zu Grunde gelegt wurde. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sollten mit dem Planzeichen Nr. 6.4. gekennzeichnet werden. Der Begründung auf Seite 33 (Punkt 5.4) ist zu entnehmen, dass von der Pöttinger Deutschland GmbH der Ausbau einer Zufahrt von der Parkstraße (L 50) geplant ist. Diese Zufahrt ist in der Planzeichnung nicht eindeutig erkennbar und bedarf der Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt. Die bestehende Ein- und Ausfahrt von der Parkstraße (nordwestlich) ist lt. Luftbild für den Lidl-Markt. Die textlichen Festsetzungen müssen uneindeutig und städtebaulich begründet sein: TF 1.2 Hier erfolgen die Festsetzungen der maximalen Verkaufsfläche und die Sicherung des bestehenden Marktes. Allerdings erfolgt keine weitere Differenzierung nach der Bernburger Liste. Dies verwundert, da in anderen Verfahren, die den Einzelhandel betreffen, entsprechende Sortimentsfestlegungen erfolgen. Vorliegend heißt es nur: für Lebensmittel.	Die Präambel der Verfahrensvermerke soll so geändert werden, dass nicht von einem Bebauungsplan, sondern von der Änderung eines Bebauungsplans gesprochen wird. Die Vorschrift des § 3 PlanZV enthält entgegen der Anregung keine Regelung, nach der auf der Planzeichnung kenntlich zu machen wäre, welche PlanZV zugrunde gelegt wurde. Bei dem Planzeichen 6.4 handelt es sich um Festsetzungen von Ein- bzw. Ausfahrten und zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Die Zufahrt von der Parkstraße (L 50) zum Gelände der Pöttinger Deutschland GmbH ist in der Planzeichnung tatsächlich nicht eindeutig erkennbar. Diese Zufahrt soll deshalb deutlicher als bisher in die Planzeichnung eingetragen werden. Für eine darüber hinaus gehende Festsetzung dieser Zufahrt und der bestehenden Zufahrt von der Parkstraße zum Lidl-Markt mit dem Planzeichen 6.4 gibt es städtebaulich keinen Bedarf und diese Festsetzung soll deshalb nicht erfolgen. Die Zufahrt von der Parkstraße zum Gelände der Pöttinger Deutschland GmbH ist bereits mit der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West abgestimmt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll neu formuliert werden. Danach sollen mit Rückgriff auf die so genannte „Bernburger Liste“ des Einzelhandelskonzeptes im Gewerbegebiet GE 5 gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO lediglich Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus	Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern. Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist. Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Die festgesetzte GRZ im allgemeinen Wohngebiet mittels der Höchstgrenze lt. § 17 BauNVO wird bereits bei einigen Grundstücken überschritten. Diese Festsetzung spiegelt folglich nicht den Bestand wider. 4. Begründung Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geführt. Mit dem gewählten Verfahren, wird der jetzige Bebauungsplan von der hier vorliegenden 1. Änderung mit der Folge überlagert, dass diese Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Zu bedenken ist, dass bei Unwirksamkeit des späteren Rechts - also der 1. Änderung - nicht automatisch das festgesetzte Recht des jetzigen Bebauungsplanes wieder greift. Aus diesem Grund kann es zweckmäßig sein, diese Problematik nochmals zu prüfen und in der Begründung einen Hinweis aufzunehmen, der die neue Rechtslage kennzeichnet. 5. Weitere Hinweise Die Stadt Bernburg (Saale) veröffentlicht ihre Beschlüsse im „Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale)“. Hierzu verweise ich auf das BGH-Urteil vom 20.12.2018. Die Stadt sollte prüfen, ob sie hieraus für die öffentlichen Bekanntmachungen Änderungen ableiten muss.	zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig sind. Planzeichnung und Begründung sollen entsprechend geändert werden. Es ist zutreffend, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei einigen Grundstücken bereits überschritten wird. Die Änderung des Bebauungsplans schränkt die Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % genauso wenig ein wie der bislang rechtskräftige Bebauungsplan. Im Gegensatz zu der Grundflächenzahl für die gewerblich genutzten Teilflächen des Plangebiets werden für eine Überschreitung der Obergrenze für die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet keine städtebaulichen Gründe gesehen. Deshalb soll die GRZ für das Allgemeine Wohngebiet nicht verändert werden. Die Begründung soll entsprechend der Anregung um einen Hinweis ergänzt werden, der die neue Rechtslage kennzeichnet. Mit dem in dieser Anregung genannten Urteil ist offensichtlich das Urteil des BGH vom 20.12.2018 mit dem Aktenzeichen I ZR 112/17 gemeint. Mit diesem Urteil hat der Bundesgerichtshof	Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist. Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Die beabsichtigte Planänderung geht konform mit den Belangen des ÖPNV, insbesondere des öffentlichen Straßenpersonennahverkehrs (ÖSPV) einschließlich integrierter Schülerbeförderung. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen „Bernburg, Gröbziger Straße“ und „Bernburg, Martinsplatz“ an das derzeitige Liniennetz des ÖSPV im Stadtgebiet Bernburg (Saale) angebunden. Mit den dort ankommenden und abfahrenden Stadt- und Regionalbuslinien bestehen Zugangsmöglichkeiten zu den Nahverkehrsangeboten im Schienenverkehr am Bahnhof Bernburg (Saale). Die untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass von der Anpflanzung von Eschen abgeraten wird. Die heimischen Eschen werden derzeit durch das sogenannte Eschentriebsterben massiv in ihrer Verbreitung und Entwicklung beeinträchtigt.	entschieden, dass eine Kommune nicht berechtigt ist, ein kommunales Amtsblatt kostenlos im gesamten Stadtgebiet verteilen zu lassen, wenn dieses presseähnlich aufgemacht ist und redaktionelle Beiträge enthält, die das Gebot der „Staatsferne der Presse“ verletzen. Dieses Urteil bezieht sich nicht auf die Zulässigkeiten von Bekanntmachungen, sondern auf die Zulässigkeit des Verteilens von kostenlosen kommunalen Amtsblättern. Überdies werden nach der am 04.01.2019 in Kraft getretenen Fassung der Hauptsatzung der Stadt Bernburg (Saale) Bebauungspläne und Flächennutzungspläne nach Baugesetzbuch sowie deren Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen nunmehr im „Amtsblatt für den Salzlandkreis“ öffentlich bekannt gemacht. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach der textlichen Festsetzung 5 sind in dem Gewerbegebiet GE an den festgesetzten Standorten Bäume der Arten Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) oder Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) anzupflanzen. Es bestehen somit Alternativen zu der in der Anregung genannte Art Esche. Darüber hinaus handelt es sich um die Artenliste, wie sie bereits in der textlichen Festsetzung 12 Buchst. a in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans für großkronige Bäume enthalten ist.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Aus dem Punkt Eingriffsregelung auf S. 65 geht hervor, dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich müssen die betreffenden Flächen bzw. Grundstücke am Aufstellungsverfahren teilnehmen und durch textliche Festsetzungen manifestiert sein. Offensichtlich ist vorliegend noch nicht bekannt, wo diese Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung soll bis Satzungsbeschluss vorliegen. Die Stadt hat jedoch zu prüfen, ob eine erneute Auslegung der Planunterlage mit den entsprechenden Festsetzungen dann erforderlich ist. Darüber hinaus ist zu beachten, sollten Flächen außerhalb der Stadt Bernburg (Saale) in Anspruch genommen werden, bedürfen diese eines Beschlusses der betroffenen Einheits- oder Verbandsgemeinde. Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass das Ziel der Planung die Sicherung und der Erhalt des Wohnungsbestandes der Zimmerstraße (heute: Kleine Mauerstraße) ist, bei gleichzeitiger Sicherung und Entwicklung der sich im Plangebiet befindenden Gewerbeansiedlungen sowie die Schaffung der Zulässigkeit weiterer gewerblicher Ansiedlungen. Mit Hilfe der textlichen Festsetzung von Emissionskontingenten in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde im Sinne von §§ 1 und 50 BImSchG versucht, Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung verträglich zu gestalten. Der mit der Planung einhergehenden schalltechnischen Untersuchung (ALB Bericht BER 17.211.01 P	Wie bereits in der Begründung zum Entwurf und auch in der Anregung ausgeführt, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und diese sollen extern durchgeführt werden. Da sich der Standort dieser Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und dessen 1. Änderung befindet, können diese Maßnahmen nicht durch Festsetzungen erfolgen. Vielmehr soll die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden. Somit enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen. Deshalb wird es auch durch die Kenntnis des Standorts der Ausgleichsmaßnahmen nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Festsetzungen im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB kommen, die zur Verpflichtung einer erneuten Auslegung der Planunterlagen führen würden. Beabsichtigt ist, dass die Kompensationsverpflichtung durch vertragliche Vereinbarung von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mit befreiender Wirkung für den Verursacher des Eingriffs in einem von deren Ökopool-Projekten übernommen wird. Da die Durchführung der Ökopool-Projekte der Landgesellschaft bereits mit den jeweiligen Standortgemeinden abgestimmt ist, bedarf es keines gesonderten Beschlusses der jeweils Einheits- oder Verbandsgemeinde. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
vom 14.11.2018) und der daraus abgeleiteten textlichen Festsetzungen kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefolgt werden. Gegen die Planung bestehen seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen Planentwurf. Bei dem geplanten Gebiet handelt es sich weder um ein Risiko- noch um ein Überschwemmungsgebiet. Der Abhandlung zur Abwasserbeseitigung ist nichts hinzuzufügen. Seitens des Fachdienstes Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst wird ausgeführt, dass durch die Stadt Bernburg (Saale) zu prüfen ist, ob sich durch die beabsichtigte Planänderung Veränderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Bernburg (Saale) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Ebenso ist die Erforderlichkeit einer anlassbezogenen Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse der Stadt Bernburg (Saale) zu prüfen. Die Zufahrt zu dem in Rede stehenden Bereich ist für Einsatzfahrzeug der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu gewährleisten, insbesondere in der Kleine Maurerstraße. Der Beginn der Baumaßnahme Wendehammer ist mit der örtlich zuständigen Feuerwehr, dem Rettungsdienst und der Integrierten Leitstelle abzustimmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 der „Verordnung über die Mindeststärke und -ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren“ (MindAusrVO-FF) sind durch eine Risikoanalyse die notwendige Ausrüstung (Fahrzeuge und Geräte) sowie die Anzahl der zu besetzenden Funktionen der freiwilligen Feuerwehren zu ermitteln. Die Risikoanalyse ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 dieser Verordnung regelmäßig zu überprüfen und anlassbezogen fortzuschreiben. Ob die Aufstellung des Bebauungsplans ein Anlass für eine Fortschreibung der Risikoanalyse ist, ermittelt die Stadt Bernburg (Saale) im Rahmen der ohnehin regelmäßig erfolgenden Überprüfungen der Risikoanalyse. Eine solche Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans. Dies gilt entsprechend für die Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) der Freiwilligen Feuerwehr Bernburg. Die Gewährleistung der Zufahrt zu den genannten Bereichen kann durch eine entsprechende Beschilderung gewährleistet werden. Eine entsprechende Beschilderung ist nicht Gegenstand der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans, sondern deren Verwirklichung. Der Beginn der Baumaßnahme am Wendehammer an der Kleinen Mauerstraße soll wie angeregt mit der Freiwilligen Feuerwehr Bernburg, dem Rettungsdienst und der Integrierten Leitstelle abgestimmt werden.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Der Fachdienst Gesundheit hat den Planentwurf nach der Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß § 6 GDG LSA geprüft. Dem Planentwurf wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die in der Planänderung dokumentierten Angaben zum Schallschutz, gegenüber der Wohnbebauung eingehalten werden. Zum derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich aus fachlicher Sicht keine weiteren Forderungen. Der Planentwurf wurde auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts überprüft. Die Überprüfung ergab, dass im Bereich der Planänderung eine kampfmittelgefährdete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) ausgewiesen ist. 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 (<i>hier nicht wiedergegeben</i>) 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/Umsetzung eingereicht werden (Bearbeitungszeit ca. 3 Monate). Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der PI ZD 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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft nicht die Aufstellung, sondern die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Begründung soll um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden.	Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. 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 (August-Bebel-Straße 19, 39120 Magdeburg) sind unverzüglich zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Derzeit befindet sich der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG, Bernburg beabsichtigt die Erweiterung ihres Lebensmittelmarktes an der Parkstraße. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll u.a. diese Erweiterung in einem städtebaulich verträglichen Maß planungsrechtlich ermöglicht werden. Infolge dessen soll auf Grundlage einer durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erfolgte Auswirkungsanalyse sowie auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet unter Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen wie folgt festgesetzt werden: „Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche VF von bis zu 1.120 m² zulässig.“ Hierzu gebe ich Ihnen folgende bauplanungsrechtlichen Hinweise: 1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass <u>nur bestimmte Arten</u> der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind. 2. Hierfür bedarf u.a. besonderer städtebaulicher Gründe. <u>Zu 1. ... bestimmte Arten der in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen</u> Die Differenzierungen nach § 1 Abs. 9 dürfen sich nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen. Es muss sich um objektiv bestimmbare Typen von Anlagen handeln, die von den übrigen Anlagentypen dieser Art der Nutzung ausreichend abgrenzbar sind. Das BVerwG hat hierzu in dem Urt. v. 22.5.1987 - 4 C 77.84 (juris) ausgeführt, dass der Bebauungsplan bzw. dessen Begründung erkennen lassen muss, dass mit den Festsetzungen ein bestimmter Typ von baulichen oder sonstigen Anlagen erfasst wird, wobei für die Umschreibung und Abgrenzung des Typs der Anlage auch auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abgestellt werden kann. Eine Planung konkreter einzelner Projekte werde aber durch § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 nicht gestattet. Im Zusammenhang mit Beschränkungen des Einzelhandels hat das BVerwG Regeln zur Bestimmung von Anlagearten bei Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO entwickelt, die auf andere Arten (Unterarten) von Nutzungen übertragen werden können. Danach kann allein mit der Festlegung von Obergrenzen der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ein bestimmter Einzelhandelsbetrieb nicht umschrieben werden. Die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche trage die Umschreibung eines Typs von baulicher	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen, die auf die Größe von Verkaufsflächen von Handelsbetrieben abstellen, sind nach Leitsatz 2 des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.05.1987 (Az. 4 C 77.84) nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagentypen) zutreffend gekennzeichnet werden. Die nach den Festsetzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans höchstzulässige Verkaufsfläche von 1.120 m² führt nicht zu einem bestimmten Typ von Handelsbetrieben. Deshalb ist eine solche Festsetzung tatsächlich unzulässig. Für den Bereich des vorhandenen Lidl-Marktes soll weder ein Kerngebiet noch ein Sondergebiet	Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Anlage nicht gleichsam in sich selbst, vielmehr müsse die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über einer bestimmten Größe generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse eine bestimmte Art von baulichen Anlagen darstellen. Diese Erklärung des vom planerischen Zugriff erfassten Anlagentyps sei auch nicht gleichzusetzen mit den nach § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründen. Es bedürfe vielmehr einer eigenständigen Begründung dafür, warum Anlagen bestimmter Größe eine bestimmte Art von Anlagen sind (vgl. EZBK/Söfker, 130. EL August 2018, BauNVO § 1 Rn. 102). Demzufolge ist eine anlagen- und einzelfallbezogene Regelung unzulässig (vgl. EZBK/Söfker, 130. EL August 2018, BauNVO § 1 Rn. 103). Dass es sich bei dem festgesetzten Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche VF von bis zu 1.120 m² um einen Anlagentyp i. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO handelt, ergibt sich aus der Begründung zu der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht. Vielmehr lässt die Begründung die Vermutung zu, dass die Festsetzung der Planung eines konkreten einzelnen Projektes dient, nämlich der Erweiterung des vorhandenen Lidl-Marktes. Insofern ist diese Festsetzung in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze unzulässig. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) jedoch ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauNVO gestützt werden, wenn in einem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011 - Az: 4 BN 43/10 Rn. 7, juris). Die Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit, bedürfte jedoch der Festsetzung eines Sondergebietes. Da es sich bei der Stadt Bernburg nach dem Zentrale-Orte-System um ein Mittelzentrum handelt, wird allerdings auch nicht die Erforderlichkeit gesehen, hier eine Verkaufsflächenbegrenzung vorzunehmen. Sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass es mit einer geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu wesentlichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO kommt, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an dieser Stelle auch ohne eine Verkaufsflächenbegrenzung im Bebauungsplan zulässig. Insofern ist die Festsetzung in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze nicht erforderlich.	festgesetzt werden, sondern ein Gewerbegebiet. In dem Gewerbegebiet GE 5 sollen daher gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig sein. Insofern sollen Planzeichnung und Begründung so geändert werden, dass auf die Festsetzung einer Obergrenze für die Verkaufsfläche verzichtet wird. Hinsichtlich der Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden, ob das Vorhaben nicht zu wesentlichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO führt.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<u>Zu 2. ... besondere städtebauliche Gründe</u> Weiter mangelt es an der erforderlichen Darlegung besonderer städtebaulicher Gründe für eine solche Festsetzung. Auf Seite 23 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausreichend begründet, warum aus städtebaulicher Sicht in den Teilgebieten des Gewerbegebietes GE 1 bis GE 4 auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen wird. Ziel dieser Festsetzung soll die Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt sein. Im Hinblick auf dieses Ziel ist es aus städtebaulicher Sicht allerdings nicht nachvollziehbar, warum im GEe ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel zulässig sein soll. Soweit in diesem Teilgebiet auch noch andere in einem Gewerbegebiet üblichen Nutzungen zulässig wären (zu denken wäre z.B. an eine mögliche Nachnutzung des Einzelhandelsbetriebes nach Aufgabe der aktuellen Nutzung als Lagerhaus o. ä.), würde dies dem benannten Ziel nicht entgegenstehen. Soll im GEe tatsächlich ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und keine andere gewerbliche Nutzung zulässig sein, bedarf dies einer eigenen nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung. Ist ein Ausschluss der anderen gewerblichen Nutzungen in diesem Teilgebiet nicht vorgesehen, bedarf es einer solchen Festsetzung nicht, da Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel zunächst grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig sind. Ich bitte Sie die bauplanungsrechtlichen Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Nach der textlichen Festsetzung 1.2 des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche VF von bis zu 1.120 m² zulässig. Diese Formulierung bedeutet nicht, dass dort andere nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wären. Auch die übrigen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen im Entwurf der Änderung des Bebauungsplans schränken die Zulässigkeit von in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzung nicht ein. Für den Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen bedarf es einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe enthält der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans keine entsprechende textliche Festsetzung. Insofern beruht diese Anregung offenbar auf einem Missverständnis. Mit dem 2. Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wird die textliche Festsetzung 1.2 allerdings klarstellend umformuliert. Die bauplanungsrechtlichen Hinweise des Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen sollen entsprechend der vorstehenden Abwägung im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
➤ Landesplanerische Feststellung Die beantragte raumbedeutsame Planung, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“, ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. ➤ 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 Erweiterung des Lidl- Lebensmittelmarktes als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend einzustufen. ➤ Begründung der landesplanerischen Feststellung Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um das Betriebsgelände des Standorts des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH sowie um einen Lebensmittelmarkt, das Jobcenter und das Postverteilungszentrum. An der „Kleinen Mauerstraße“ befindet sich Wohnbebauung. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungs- und Expansionsabsichten sowie der Anforderungen an den Betriebsablauf des im Plangebiet ansässigen Landmaschinenherstellers. Ziel der Änderung ist auch die Ermittlung und Zulassung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an der Parkstraße. Die geplante Verkaufsfläche soll 1.119 m² betragen und dient der Modernisierung des Marktes. Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist nicht vorgesehen. 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. Der Stadt Bernburg (Saale) wurde gemäß dem LEP 2010, Z 37, die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde klargestellt, dass durch die Erweiterung des Lidl- Marktes städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Demnach liegen Anhaltspunkte vor, wonach das Vorhaben der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO im Sinne einer atypischen Fallgestaltung unterworfen ist. Nach der Auswirkungsanalyse ist die Erweiterung des Lidl-Marktes trotz der Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² an dessen Standort auch ohne die Festsetzung eines Sondergebietes zulässig. In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) aus dem Jahr 2017 ist der Lebensmittelmarkt „Lidl“ an der Parkstraße als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ der Stadt Bernburg (Saale) nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Hinweis: Zur planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 (eingeschränktes Gewerbegebiet) habe ich das Landesverwaltungsamt, Referat 305, zur fachaufsichtlichen Beurteilung einbezogen. Sie erhalten vom Referat 305 direkt eine Stellungnahme. ➤ Rechtswirkung Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. ➤ Hinweise aus dem Raumordnungskataster Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 (1) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel.: 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechtswert).	Vom Landesverwaltungsamt, Referat 305 „Bauwesen“ ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
➤ Hinweis zur Datensicherung 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. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.	Entsprechend der Anregung soll dem MLV als oberster Landesentwicklungsbehörde nach dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans mit deren Bekanntmachung eine Kopie der Bekanntmachung und die Planunterlage der in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplans übergeben werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
Mit der 1. Änderung des seit 2013 gültigen Bebauungsplanes soll die Expansion des im Plangebiet ansässigen Landmaschinen-Herstellers (Fa. Pöttinger) ermöglicht werden. Darüber hinaus soll die Erweiterung des im nordwestlichen Teil gelegenen Lebensmittel-Discounters zugelassen werden. Östlich des Plangebietes befindet sich der Betriebshof der Fa. Kreutschmann Recycling GmbH. Es handelt sich um eine nach §§ 4 ff Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. dem Anhang zur 4. BImSchV Nr. 8.12.3.2 V genehmigungsbedürftige Anlage. Zuständige Überwachungsbehörde für das Immissionsschutzrecht ist das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (ALB, Berlin, 14.11.2018) werden unter Nr. 4.4.2 Betrachtungen zur Vorbelastung vorgenommen. Dabei werden die Schallemissionen des Schrottplatzes unter Zugrundelegung einzuhaltender Immissionsanteile an den IO's 9 und 10 abgeschätzt, wobei hier von Immissionsrichtwerten für Mischgebiete (Nr. 6.1c) TA Lärm) von 60/45 dB(A) Tag/Nacht ausgegangen wurde. Anhand einer vorliegenden Schallimmissionsmessung aus dem Jahr 2005 (Öko-Control Schönebeck, Bericht Nr. 1-05-05-110, 26.04.2005) muss festgestellt werden, dass die für den Schrottplatz in Ansatz gebrachten Schallleistungspegel deutlich zu niedrig liegen. Seinerzeit wurde am Wohnhaus Richard-Rösicke-Straße 2a (IO 10) ein Gesamtbeurteilungspegel von 68,2 dB(A) tagsüber (werktags) ermittelt. Tabelle 3b: Beurteilungspegel TAG, werktags - Zusatzbelastung (<i>hier nicht wiedergegeben</i>) Der maßgebliche Immissionswert liegt - abweichend von der Annahme des Akustiklabors Berlin in Tab. 7 - bei 65 dB(A) tagsüber (Nr. 6.1 b) TA Lärm). Bei Überwachungsmessungen ist gem. Abschnitt 6.9 der TA Lärm ein um 3 dB(A) verminderter Beurteilungspegel heranzuziehen, so dass seinerzeit eine knappe Einhaltung des Immissionswertes von 65 dB(A) festgestellt wurde. Hauptemissionsquelle war das Beladen der Container mit Schrott am Lager 1: (<i>Foto hier nicht wiedergegeben</i>) Lageplan des Schrottplatzes: (<i>hier nicht wiedergegeben</i>) Somit daher bedarf es einer Überarbeitung der Schallimmissionsprognose unter Zugrundelegung realistischer Annahmen zur Vorbelastung durch den Schrottplatz.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bearbeiter der schalltechnischen Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans hat nach Eingang dieser Stellungnahme die in der Anregung genannte Schallimmissionsmessung aus dem Jahr 2005 beim Landesverwaltungsamt als obere Immissionsschutzbehörde angefordert. Die schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans wurde bereits unter Berücksichtigung der genannten Schallimmissionsmessung überarbeitet. Im Ergebnis der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich keine Veränderungen der Lärmemissionskontingente, aber in geringem Umfang Änderungen der richtungsabhängigen Zusatzkontingente. Planzeichnung und Begründung sollen entsprechend geändert werden.	Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.