# Stadt
# Bernburg (Saale)

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

## Kennwort: „Südlich Martinsplatz“

# BEGRÜNDUNG

**2. Entwurf**
Stand: 14.03.2019


**PLANVERFASSER:**
**Stadt Bernburg (Saale)**
**Planungsamt**
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 659-300

**BAUMEISTER**
**INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d


BERNBURG
STADT PLANUNG
SAALESTADT IN ANHALT

# Inhaltsverzeichnis


1. VERANLASSUNG ..... 3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES ..... 9
2.1 Abgrenzung ..... 9
2.2 Beschreibung ..... 9
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG ..... 10
3.1 Raumordnung ..... 10
3.2 Flächennutzungsplan ..... 16
3.3 Landschaftsplan ..... 17
3.4 Einzelhandel ..... 17
4. ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS ..... 23
5. PLANINHALTE ..... 25
5.1 Art der baulichen Nutzung ..... 25
5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 28
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 33
5.4 Verkehrsflächen ..... 34
5.5 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung ..... 38
5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... 41
5.7 Immissionsschutz ..... 41
5.8 Bäume ..... 57
6. HINWEIS ..... 58
7. VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT ..... 58
7.1 Merkmale des Bebauungsplans ..... 59
7.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete ..... 61
7.3 Einschätzung ..... 64
8. EINGRIFFSREGELUNG ..... 65
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG ..... 71
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN ..... 71
11. FLÄCHENBILANZ ..... 72
LITERATURVERZEICHNIS ..... 73

# 1. Veranlassung

**Bisherige Entwicklung**

In den Jahren 2001 bis 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ erarbeitet und erhielt im April 2003 seine Rechtskraft. Mit der damaligen Planerarbeitung sollte die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich gesteuert und damit die Sicherung einer gesunden Stadtentwicklung durch sozial gerechte, umweltschonende Bodennutzung ermöglicht werden.

Der traditionell gewerblich geprägte Standort war zu dem Zeitpunkt von einem grundlegenden Strukturwandel betroffen. Die Landmaschinenfabrik an der Mauerstraße wurde im Jahr 1856 errichtet. Nach Aufgabe der Rabewerk Bernburg GmbH wurde das Betriebsgrundstück am Jahresanfang 2001 zu großen Teilen durch die Pöttinger Sätechnik GmbH (nun Pöttinger Deutschland GmbH) übernommen, die sich um den Erhalt des Standortes zur Landmaschinenproduktion bemühte und sich in den folgenden Jahren beständig weiter entwickelte und ihr Betriebsgrundstück auf zuvor brachliegende Flächen erweiterte. Darüber hinaus hatte sich ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger am Standort etabliert, ebenso Autohändler und Serviceeinrichtungen.

An dem Standort befindet sich das älteste Sätechnikwerk Europas. Am Standort Bernburg entwickelte sich ein modernes Fertigungswerk, in dem hochinnovative Aussaatgeräte hergestellt werden. Die Produktpalette umfasst mechanische, pneumatische und Mulchsaatmaschinen. Das österreichische Familienunternehmen hat seinen Standort Bernburg in den letzten Jahren kontinuierlich zum Kompetenzzentrum für Sätechnik ausgebaut.

In dem Bebauungsplan wurde besonderes Augenmerk auf die Sicherung und den Erhalt des Wohnungsbestandes der Zimmerstraße (heute: Kleine Mauerstraße) gelegt. Mittels Festsetzung von Emissionskontingenten in Form flächenbezogener Schallleistungspegel wurde die Ausnutzbarkeit des eingeschränkten Industriegebiets und der Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung verträglich gestaltet.

Da der Bereich nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in keinem planmäßigen Einzelhandelszentrum liegt, wurden sog. zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Der Lebensmittelmarkt unterlag dem Bestandsschutz. Zwischenzeitlich erfolgte die Wiedernutzung ehemaliger Gebäude zu Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Jobcenter, Postverteilzentrum usw.

Durch die Pöttinger Deutschland GmbH ist an dem Standort eine weitere Expansion beabsichtigt. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Nutzungs- und Expansionsabsichten des Unternehmens entgegen und erschweren den Betriebsablauf. Demzufolge soll der Bebauungsplan geändert werden sowie die Festsetzungen überprüft und ggf. angepasst werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Lidl Vertriebs-GmbH & Co KG, Bernburg die Erweiterung ihres Lebensmittelmarktes an der Parkstraße. Die Absicht soll in der Änderung

des Bebauungsplans auf ihre städtebauliche Verträglichkeit untersucht und ein entsprechend verträgliches Maß planungsrechtlich ermöglicht werden.

Zu Beginn des Verfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrats am 21.06.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt und dessen städtebauliche Ziele dokumentiert wird. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ wurde am 08.05.2003 als Satzung beschlossen ist rechtsverbindlich seit dem 04.09.2003.

**Verfahrensart**

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum „Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Bei der Änderung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 wird mit 47.098 m² eine zulässige Grundfläche von deutlich mehr als 20.000 m² und deutlich weniger als 70.000 m² festgesetzt. Diese zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Größe der Baugebiete des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 für die Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete mit Ausnahme des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,85. Das Allgemeine Wohngebiet weist eine

Grundflächenzahl von 0,4 auf. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Für diesen Bebauungsplan wird eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB durchgeführt, diese Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung. Im Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die Absätze 1 bis 3 des § 13a gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans. Deshalb sind diese Vorschriften auch für die Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Zwar kann der Bau einer Industriezone für Industrieanlagen nach Nr. 18.5 der Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Dies gilt jedoch nur für den bisherigen Außenbereich und auch nur für den Bau und nicht für eine Änderung.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan geändert wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen liegt nach Nr. 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m². Dieser Schwellenwert wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht überschritten, weil die im Plangebiet bereits vorhandenen Gewerbegebiete und das eingeschränkte Industriegebiet insgesamt diesen Schwellenwert bereits längst überschritten haben. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 94 werden weder ein Gewerbe- noch ein Industriegebiet festgesetzt.

Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Geschossfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1.200 m². Die Änderung des Bebauungsplans lässt kein Einkaufszentrum zu.

Bei der beabsichtigten Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel im Gewerbegebiet GE 5 handelt es sich nach Auffassung der Stadt Bernburg (Saale) nicht um einen Handelsbetrieb mit Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO. Der Salzlandkreis hat diese Einschätzung geteilt. Deshalb begründet die Änderung des Bebauungsplans auch hinsichtlich der Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Schließlich ist im Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit festzustellen, dass durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Die beiden dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und „Nienburger Auwald-Mosaik“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 2,2 km westlich dieses Geltungsbereichs und von etwa 1,5 km nordöstlich dieses Geltungsbereichs.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebau-

ungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Lebensmittelmarkt als Gebäude mit Publikumsverkehr Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. In der Umgebung des Plangebiets ist dies mit dem Werk Bernburg des Unternehmens Solvay Chemicals GmbH jedoch der Fall. In den Informationen gemäß Störfall-Verordnung des Unternehmens[1] werden die einstufungsrelevanten Stoffe im Betriebsbereich des Unternehmens aufgeführt. Diese sind:

- Wasserstoffperoxid ($H_2O_2$)
- Wasserstoff ($H_2$)
- Ammoniakwasser ($NH_4OH$)

Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes kann der „Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“[2] der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit herangezogen werden. Für einen der drei genannten Stoffe (Ammoniak) wird in Anhang 1 dieses Leitfadens ein Achtungsabstand angegeben. Dieser Stoff gehört danach zur Klasse II mit einem Achtungsabstand von 500 m. Da das Werk Bernburg des Unternehmens Solvay Chemicals GmbH vom Plangebiet einen Mindestabstand von ca. 850 m aufweist, bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfüg-

[1] https://www.solvay.de/de/binaries/Bernburg-Stoerfallbroschuere-2017-10-23-321358.pdf
[2] https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html

bar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Änderung des Bebauungsplans soll zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Bei der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Mit dem gewählten Aufstellungsverfahren wird der bisherige Bebauungsplan von dessen 1. Änderung mit der Folge überlagert, dass die Festsetzungen der 1. Änderung die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans verdrängen, ohne sie aufzuheben.

**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) stellt die Flächen im Gebiet des Bebauungsplans mit Ausnahme der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der Kleinen Mauerstraße als Gewerbliche Baufläche dar. Die Wohngrundstücke an der Kleinen Mauerstraße werden als Wohnbaufläche dargestellt.

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Planzeichnung**

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Weiter werden für die Planunterlage für die Änderung des Bebauungsplans ergänzende Vermessungen verwendet.

# 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

## 2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Parkstraße.
Im Osten durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.
Im Süden durch die zu der Gröbziger Straße gehörigen Grundstücke des Holzfachhandels, eines Lebensmittelmarktes und eines Reihenhauses.
Im Westen durch die Mauerstraße.
Die gesamte Fläche ist etwa 5,06 ha groß.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 45/1 und 1006 der Flur 5 der Gemarkung Bernburg und folgende Flurstücke der Flur 30 der Gemarkung Bernburg:

40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/1, 48/2, 2000, 2002, 2004, 2012, 2013, 2014, 2020, 2021, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027

## 2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Martinsplatzes und der Parkstraße. Es umfasst die Grundstücke, die durch das Unternehmen Pöttinger Deutschland GmbH, durch einen Lebensmittelmarkt, durch das Jobcenter und das Postverteilzentrum genutzt werden, sowie die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der Kleinen Mauerstraße und die Fläche der Kleinen Mauerstraße.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu eben und fällt leicht in östliche Richtung ab. Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen 72 und 76 m ü. NHN auf.

Nach Norden grenzen die Parkstraße und die Grünfläche des Martinsplatzes sowie die Wohnbebauung zwischen Martinsplatz und Liebknechtstraße an. Westlich schließen sich die Mauerstraße und die gemischt genutzte Bebauung der westlichen Seite der Mauerstraße an. In Richtung Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 94. Östlich befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und die gewerblich genutzten Grundstücke an der südlichen Seite der Parkstraße.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um das Betriebsgelände des Standorts des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH und die oben genannten Nutzungen. Das Plangebiet ist weitgehend überbaut. Im Plangebiet ist nur eine geringe Anzahl an Gehölzen vorhanden und zwar vorwiegend im nordwestlichen und östlichen Randbereich.

# 3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

## 3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsame Planungen Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten.

Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegt.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Landkreisreform im Jahr 2007 in der Planungsregion Magdeburg. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

**Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Verbesserung der Standortbedingungen des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH und damit dieser Zielstellung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird das vorhandene Flächenpotential im Plangebiet genutzt und eine optimale bauliche Ausnutzung der im Plangebiet bereits gewerblich genutzten Flächen ermöglicht.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet weist eine Entfernung von etwa 700 m zum Bahnhof Bernburg auf. Die Haltestelle „Martinsplatz“ liegt unmittelbar nördlich vom Plangebiet und wird täglich von drei Buslinien angefahren.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe
- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln. Mit der Änderung dieses Bebauungsplans wird das Mittelzentrum Bernburg als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum weiter entwickelt.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen nach Ziel 30 gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind gemäß Ziel 31 räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass
- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Bernburg werden durch das Einzelhandelskonzept, dessen Fortschreibung und dessen Umsetzung durch nachfolgende Bebauungspläne wie diesem Bebauungsplan räumlich konzentriert.

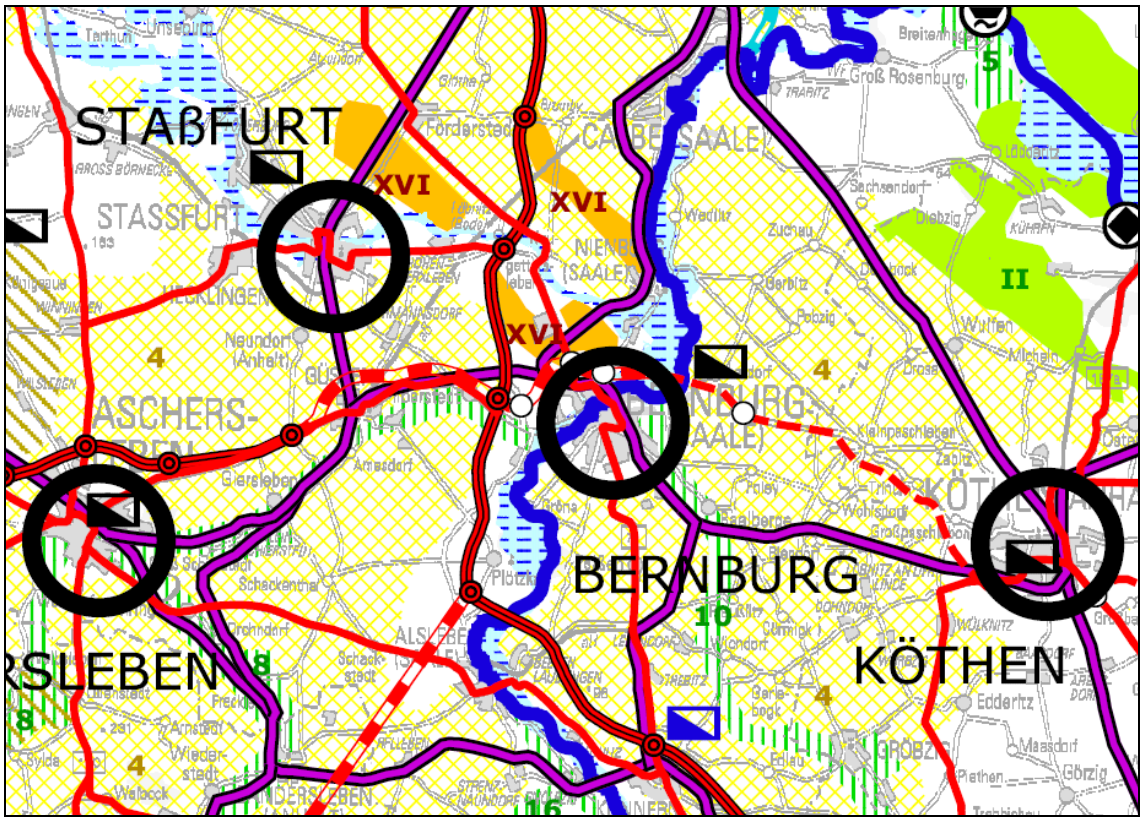



Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

Mittelzentren sind gemäß Ziel 34 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Der Zentrale Ort soll nach Ziel 37 durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist nach Ziel 41 insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a.

- eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte
- die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe
- die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Insofern werden mit der Änderung des Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen wird gemäß Ziel 58 der bereits vorhandener Standort Bernburg festgelegt. Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln. Damit soll eine Neuausweisung von Baugebieten an anderer Stelle vermieden werden. Das dient der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort. Der Bebauungsplan entwickelt einen Teil dieses landesbedeutsamen Standorts weiter.

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.

Die östlich an das Gebiet des Bebauungsplans angrenzende Bahnstrecke 6420 Bernburg-Friedenshall – Bernburg ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans als überregionale Schienenverbindung eingetragen. Die L 50 im Zuge der Parkstraße nördlich des Plangebiets ist im Landesentwicklungsplan als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

**Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

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

Das Vorhaben dient einer marktgerechten und zukunftsfähigen Nahversorgung in Bernburg und entspricht insoweit den regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele 5.2 und 5.2.2 sind erfüllt.

Der Ausbau der östlich an das Plangebiet grenzenden Bahnstrecke (Aschersleben) – Bernburg – Köthen – Dessau soll gemäß Ziel 5.8.1.2 Nr. 1 vorrangig durch- oder weitergeführt werden (einschließlich Elektrifizierung).

Die Regionalverbindung Könnern – Bernburg – (Calbe/West – Schönebeck – Magdeburg) ist nach Ziel 5.8.1.3 des REP A-B-W dauerhaft zu erhalten und auszubauen. Die Schieneninfrastruktur vorhandener Nebenstrecken der DB sowie noch betriebene Anschlussbahnen sind nach Ziel 5.8.1.4 des REP A-B-W insbesondere zur Abwicklung des Güterverkehrs zu erhalten.

Die nördlich im Zuge der Parkstraße angrenzende L 50 ist im REP A-B-W als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung und die südwestlich angrenzende L 146 als Straße mit regionaler Bedeutung eingetragen.

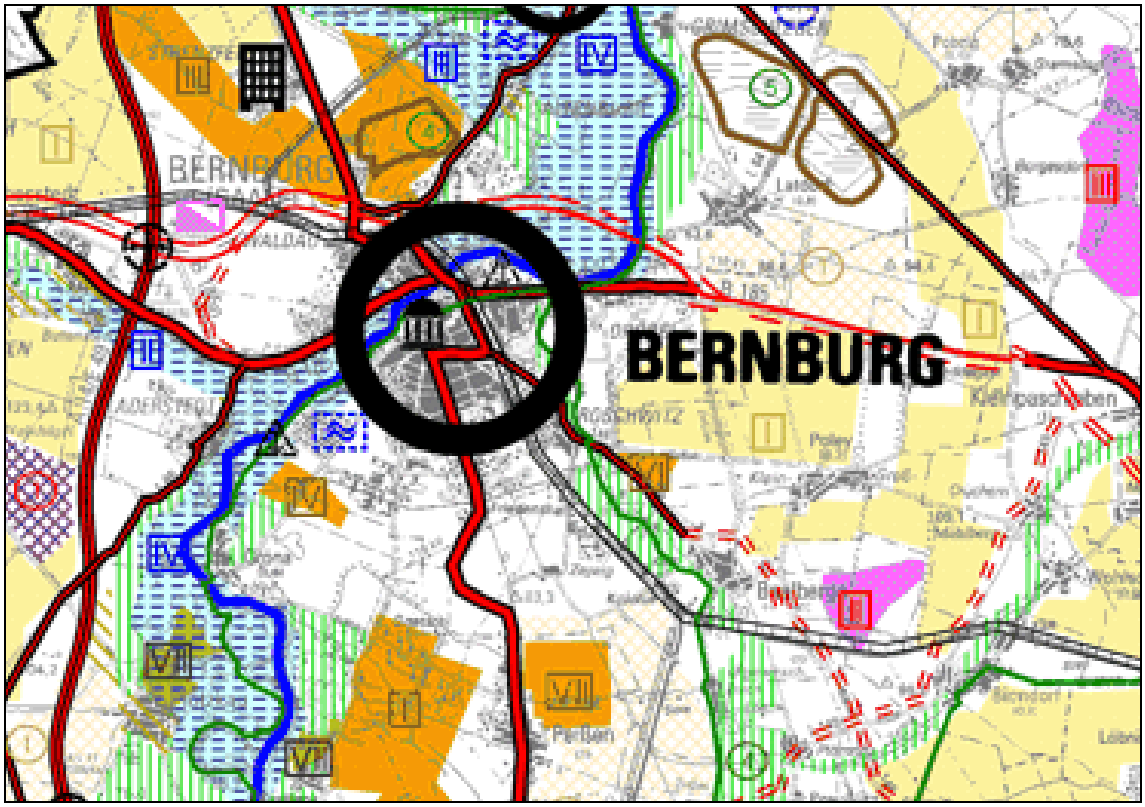



Abbildung 2: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

**Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg**

Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 13 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die, unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, koordinierend gesteuert wird.

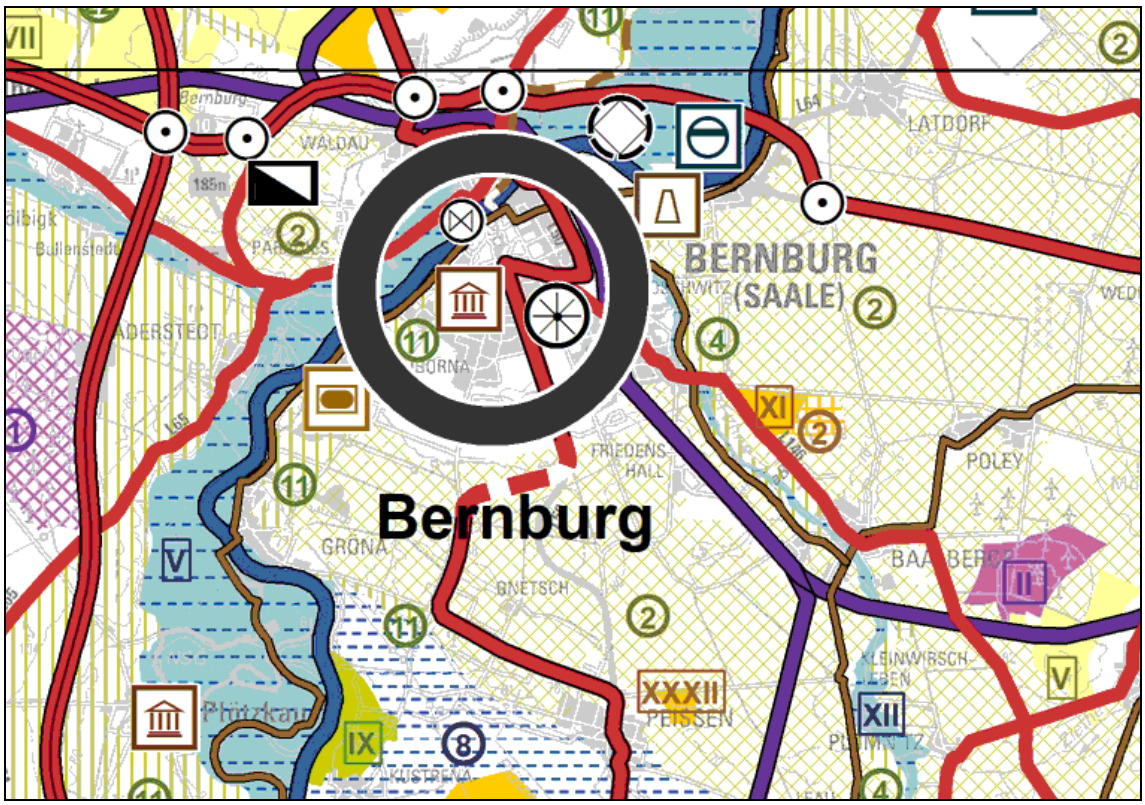



Abbildung 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums kann der Festlegungskarte 2.1.2 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Mittelzentrums.

Innenstädte sind gemäß Ziel 36 als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Die Innenstadt als Einzelhandelsstandort wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen Fortschreibung und dessen Umsetzung durch nachfolgende Bebauungspläne wie diesem Bebauungsplan erhalten und entwickelt.

**Landesplanerische Feststellung**

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde hat in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 04.02.2019 ausgeführt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, 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.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wurde am 13. August 2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 6. September 2007 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gebiet der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der Kleinen Mauerstraße als Wohnbaufläche und ansonsten als Gewerbliche Baufläche dar.

Das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet, die Gewerbegebiete sowie das Allgemeine Wohngebiet sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

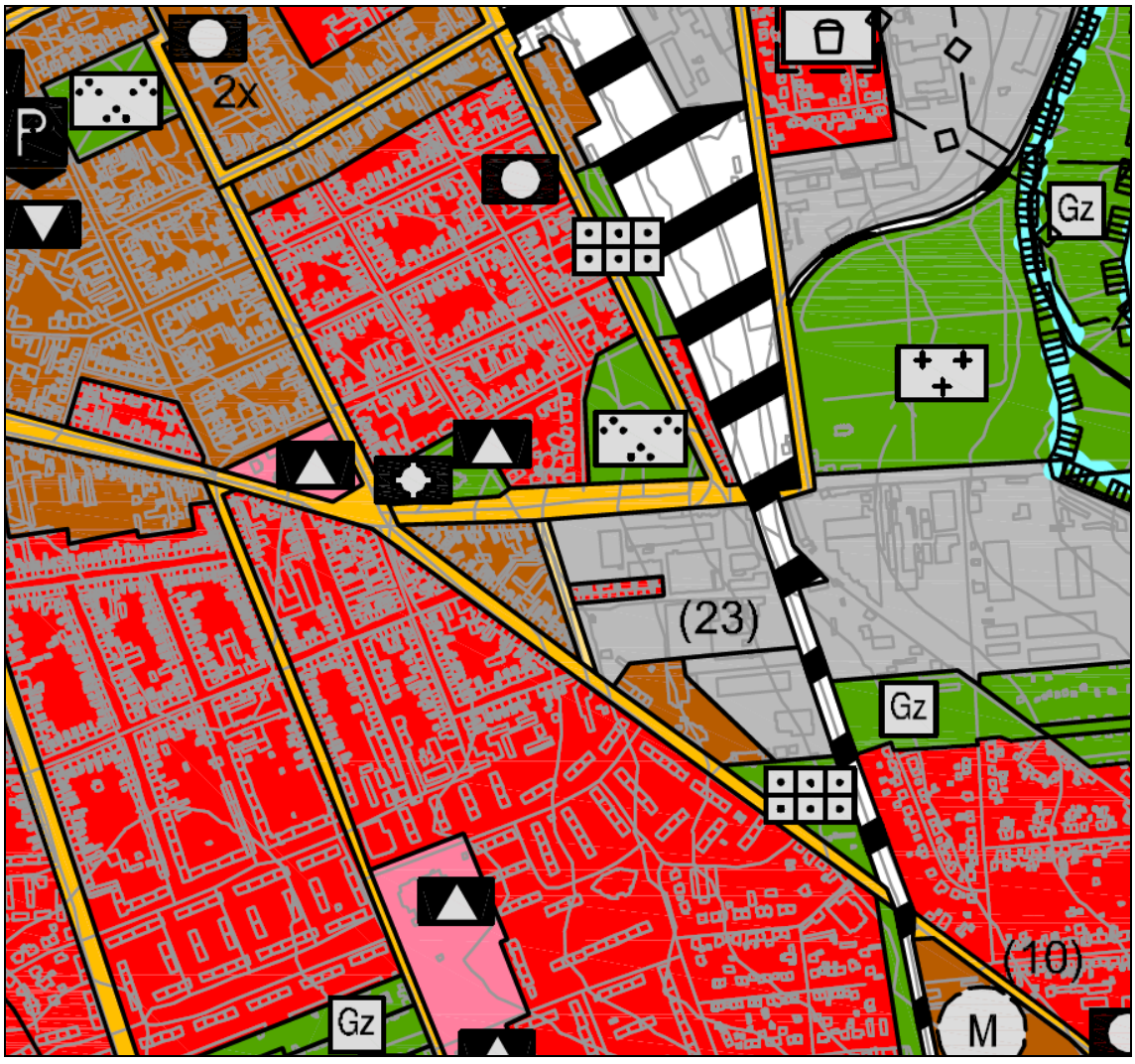



Abbildung 4: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale)

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003 Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003

Die Parkstraße und die Mauerstraße sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Östlich sind die Bahnanlagen der Deutschen Bahn als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die südlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 94.

Der Bebauungsplan entspricht den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans vom 6. September 2007 und steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen.

## 3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält in seiner 1. Fortschreibung (Oktober 2004) für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmenvorschläge. Grundsätzlich sollen nach dem Landschaftsplan Baumreihen und -alleen in hitze- und windexponierten Straßenzügen sowie auf Plätzen gepflegt und ergänzt werden. Längs der Parkstraße ist im Plangebiet eine Baumreihe vorhanden, die gegenwärtig von der Mauerstraße aus bis etwa zur Mitte des Plangebiets reicht. Der Bebauungsplan hat bereits in seiner bisher rechtskräftigen Fassung eine Verlängerung dieser Baumreihe in Richtung Osten um ca. 60 m festgesetzt, diese Verlängerung wurde bisher nicht verwirklicht. Sie soll deshalb in der 1. Änderung erneut festgesetzt werden. Damit wird diese Zielstellung zumindest teilweise weiter verfolgt.

## 3.4 Einzelhandel

**Einzelhandelskonzept**

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit Anpassung an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung zum Einzelhandel hat der Stadtrat am 22. Juni 2017 beschlossen.

In der Fortschreibung werden die Entwicklungsabsichten des örtlichen Einzelhandels beurteilt. In der Fortschreibung werden die einzelhandelsspezifischen Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufgezeigt sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Bernburg (Saale) im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche entwickelt.

Nach den fortgeschriebenen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung soll die landesplanerische Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gesichert und ausgebaut werden. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Bernburg (Saale) bleibt es, einer drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang auf den gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren und insbesondere der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie ferner auf integrierten Nahversorgungsstandorten und zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten. Diese sind zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

Eine räumlich-funktional gegliederte Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild soll gesichert und gestärkt werden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Stadtteil- und Grundversorgungszentren sowie an solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten auf der einen sowie dem Sonderstandort auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet soll insbesondere durch funktionsfähige Grundversorgungszentren gesichert und – wo möglich – ausgebaut werden. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Grundversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

Gewerbegebiete sollen für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert werden. Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Im Einzelhandelskonzept wird das Plangebiet dem Standort „Rabewerk“ zugeordnet, der aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 94 besteht. An diesem Standort befinden sich sechs Betriebe, die eine Verkaufsfläche von knapp 2.300 m² auf sich vereinen. Dabei handelt es sich um drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto Marken-Discount und Norma), die durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt werden. Die Standorte werden im Einzelhandelskonzept als solitäre Nahversorgungsstandorte eingestuft, das hier lokalisierte Einzelhandelsangebot kann sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines Grundversorgungszentrums übernehmen.

Das bedeutet, dass an dem Standort zukünftig kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die

wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) auswirken. Der Erhalt des nahversorgungsrelevanten Angebotes ist wünschenswert sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung ist nach wie vor unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich möglich.

**Auswirkungsanalyse**

Für die geplante Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters im Plangebiet wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA 2018) erarbeitet, die nachweist, dass hierdurch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden. Mit der Auswirkungsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung in Bernburg (Saale) und im Einzugsgebiet des erweiterten Marktes überprüft. Im März 2019 wurde eine ergänzende Stellungnahme zum GMA-Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Bernburg (Saale), Parkstraße 1“ erarbeitet (GMA).

Die Firma Lidl plant den am Standort Parkstraße 1 langjährig ansässigen Lidl-Markt zu modernisieren und zu erweitern. Der Lebensmittelmarkt soll von genehmigten ca. 772 m² (inkl. Eingang und Pfandraum) auf ca. 1.119 m² Verkaufsfläche (= VF) erweitert werden. Die Verkaufsflächenerweiterung soll dabei in erster Linie dazu dienen, den Einkaufskomfort für die Kunden, u. a. durch breitere Gänge und eine großzügigere Warenanordnung zu steigern. Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist hingegen nicht vorgesehen.

Von der geplanten Verkaufsfläche von 1.119 m² entfallen auf den Verkaufsraum rd. 1.065 m² sowie auf den Türkoffer rd. 54 m². Die Erweiterungsfläche beträgt somit rd. 347 m² VF. Die Nebenfläche beträgt ca. 496 m², sodass sich eine Bruttogeschossfläche von insgesamt rd. 1.615 m² ergibt. Die zusätzliche Verkaufsfläche soll durch einen Anbau am südlichen Rand des Gebäudekörpers (giebelseitig) erfolgen. Ferner sind zusätzliche Nebenflächen (Backlager und Pfandraum) sowie eine Neugestaltung des Eingangsbereiches auf der Westseite der Immobilie vorgesehen. Hier ist auch geplant, die Einkaufswagen aus dem Vordachbereich in eine gesonderte Einkaufswagenbox auf dem Parkplatz auszulagern. Ergänzend ist noch eine Erweiterung der Frühanlieferung auf der Ostseite des Gebäudes geplant.

Mit dem Erweiterungsvorhaben geht zugleich eine Reduzierung der zur Verfügung stehenden Kundenstellplätze einher. So entfallen im südlichen Bereich sowie im westlichen Bereich des Grundstücks Stellplätze. Zukünftig ist vorgesehen den Kunden insgesamt 151 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Diese gruppieren sich nördlich und westlich der Immobilie in Richtung Parkstraße bzw. Mauerstraße.

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Lidl-Marktes (= Gesamtvorhaben mit 1.119 m² VF) wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Das Marktanteilkonzept stellt die aus Gutachtersicht maximal erreichbare Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar. Es wird ermittelt, welchen Anteil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in den jeweiligen

Zonen das Vorhaben von Lidl an sich binden kann. Unter Gegenüberstellung dieser Marktanteile mit der vorhandenen Kaufkraft im relevanten Sortimentsbereich (Food / Nonfood I) in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes wird somit der Umsatz ermittelt, den Lidl am Standort Parkstraße voraussichtlich erzielt. Aus diesem Umsatz lässt sich wiederum die Flächenleistungen je m² Verkaufsfläche ableiten.

Die Gesamtumsatzleistung des erweiterten Lidl-Marktes wird mit ca. 5,9 Mio. € ermittelt. Hiervon entfallen ca. 5,4 Mio. € auf den Food- und Nonfood I-Bereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood II). Mit einer Flächenproduktivität von ca. 5.270 € / m² VF wird eine für einen Lidl-Markt unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation v. a. auch im Discountsegment sowie wegen des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus im Einzugsgebiet nicht zu erwarten.

Es wird zunächst ermittelt, welches Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich des Planstandortes ermittelt werden kann. Hierbei wird zunächst von einem 500 m- und einem 700 m-Radius sowie von einer Gehdistanz von max. 10 Gehminuten ausgegangen. Die Umsatzprognose berücksichtigt bereits die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (inkl. zentraler Versorgungsbereiche).

Mit dem prognostizierten Umsatz im Food- und Nonfood I-Bereich würde das im fußläufigen Nahbereich vorhandene Kaufkraftpotenzial zu einem erheblichen Teil ausgeschöpft, sofern nur dieses Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stünde. So würde aus dem auch städtebauliche Barrieren berücksichtigenden fußläufigen Nahbereich auf Basis einer 10 Gehminuten-Isochrone, die modellhafte Abschöpfungsquote in diesem Fall rein rechnerisch etwa 52 - 53% für das Gesamtvorhaben von Lidl mit ca. 1.119 m² VF betragen.

Aufgrund der Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsgebieten der solitären Nahversorgungsstandorte, aber auch der Anbieter im Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“ und im Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ sowie auch in der Innenstadt wird deutlich, dass die 40%-Regel[3] unter Anrechnung des Gesamtumsatzes rechnerisch nicht eingehalten werden kann. Beim zusätzlichen Umsatz hingegen wird eine Konformität mit der Regel erreicht. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass es sich bei dem Gesamtvorhaben nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der ausschließlich der Nahversorgung dient, sondern der auch Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generieren muss. Damit kann festgestellt werden, dass die Kriterien keiner oder einer möglichst geringen Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen der entsprechenden Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen nicht gegeben ist. Dieser Fakt ist bei der Abwägung des Vorhabens angemessen zu berücksichtigen.

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 Bau-

[3] Nach der 40%-Regel kann bei einem Einzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort von einer Nahversorgungsfunktion ausgegangen werden, wenn die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt

leitplanung 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 Lidl faktisch Kaufkraftzuflüsse aus angrenzenden Stadtbereichen generiert. Mit der hohen gutachterlichen Umsatzprognose für den Lidl-Markt 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.

Ferner ist auch keine Orientierung am sog. funktionalen Versorgungsgebiet gegeben. Die im Einzelhandelskonzept vorgegebene Größenordnung von 40% Kaufkraftabschöpfung wird bei einer Erweiterung mit Bezug auf den Gesamtumsatz überschritten. Allerdings werden die weiteren Kriterien erfüllt. Es handelt sich bei dem erweiterten Lidl-Markt, ebenso wie bei dem Bestandsmarkt, um einen Lebensmittelmarkt, der überwiegend ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führt. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören gemäß Bernburger Liste Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren. Auf diese Sortimente (Food und Nonfood I) entfallen etwa 91 - 92% des Umsatzes. Die übrigen dem Nonfood II-Sortiment zuzuordnenden Bestandteile sind als branchenübliche Randsortimente zu definieren, die gerade im Discountsegment einem häufigen (wöchentlichen) Wechsel unterliegen.

Ferner weist der Standort bereits per Definition als integrierter (solitärer) Nahversorgungsstandort eine städtebaulich integrierte Lage auf und ist auch fußläufig für über 5.000 Personen erreichbar. Zudem verfügt der Standort über eine – wenn auch nicht optimale – Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz.

Zur Ermittlung der durch den erweiterten Lidl-Markt ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Etwa 3,9 Mio. € des prognostizierten Gesamtumsatzes im Food und Nonfood I-Bereich des erweiterten Lidl-Marktes in Höhe von rd. 5,4 Mio. € (= rd. 72%) werden bereits heute am Standort gebunden und sind daher nicht umverteilungsrelevant. Etwa 1,5 Mio. € (= rd. 28%) gehen hingegen zu Lasten der anderen Bestandsmärkte. Dieser Betrag verteilt sich unter Berücksichtigung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung auf die Anbieter (v. a. andere Lebensmittelmärkte) im Einzugsgebiet. Dabei werden näher gelegene und ähnlich strukturierte Lagen (Lebensmittelmärkte / Systemwettbewerber vorhanden) stärker gewichtet. Zu beachten ist, dass der Bestandsumsatz sowie die Bestandsverkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes bei der Berechnung nicht einbezogen werden.

Zusammengefasst wird in der Auswirkungsanalyse festgehalten, dass durch eine geplante Erweiterung des Lidl-Marktes städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Weder wird die verbrauchernahe Versorgung noch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in anderen Gemeinden beeinträchtigt. Der Standort Parkstraße übernimmt vielmehr auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden angrenzenden Wohngebiete und ist zudem als Nahversorgungsstandort gem. Einzelhandelskonzept Bernburg (Saale) ausgewiesen. Demnach liegen Anhaltspunkte vor, wonach das Vorhaben der Regelvermu-

tung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO im Sinne einer atypischen Fallgestaltung unterworfen ist.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt ab einer Geschossfläche von 1.200 m² die Vermutung, dass Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Einzelhandelsstruktur und Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Die Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

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.

Nach der Rechtsprechung können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mit einer Geschossfläche über 1.200 m² sogenannte Nahversorger sein, die keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben und damit auch in anderen Baugebieten als Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Sie können zugelassen werden, wenn der Non-Food-Anteil weniger als 10% der Verkaufsfläche beträgt, der Standort verbrauchernah ist, ein vorhandenes Versorgungszentrum oder ein angestrebtes Versorgungszentrum nicht gestört wird, das prognostizierte Verkehrsaufkommen gebietsverträglich und das Vorhaben städtebaulich integriert ist.

Dabei ist gerade bei Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen, dass die Kundenfrequenz im Lebensmitteleinzelhandel nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt. An städtebaulich integrierten Standorten ist daher bei großflächigen Lebensmittelmärkten in der Regel nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die Stadt Bernburg (Saale) geht davon aus, dass die im Zuge der Modernisierung des Lidl-Lebensmittelmarktes beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.119 m² und rd. 1.615 m² Geschossfläche ohne wesentliche Sortimentsveränderung keine negativen Auswirkungen auf Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Einzelhandelsstruktur und Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt haben kann, die ein eigens festgesetztes Sondergebiet erforderten. Der Salzlandkreis teilt diese Einschätzung.

Abschließend wird in der Auswirkungsanalyse geprüft, ob die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes kompatibel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Sachsen-Anhalt bzw. in der Planungsregion Magdeburg ist.

In der ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse (GMA 2019) wird zusätzlich eine kumulative Betrachtung der Erweiterung des Lidl-Marktes mit der aktuell ge-

planten Ansiedlung eines Vollsortimenters am Areal Holzhof (Gröbziger Straße) durchgeführt und auf mögliche städtebauliche Auswirkungen hin untersucht. In der kumulativen Betrachtung werden verschiedene Szenarien betrachtet. 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. Es wird auch der Fall einer zeitlich parallelen Modernisierung und Erweiterung des Lidl-Marktes an der Parkstraße untersucht.

Die höchsten Auswirkungen werden in dem Szenario zu erwarten sein, welche lediglich die Schließung von Norma beinhaltet. Für die kumulative Untersuchung der Erweiterung des Lidl-Marktes und dem geplanten Vollsortimenter am Holzhof wird daher dieses Szenario angesetzt.

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.

Mit Blick auf die Lage, die Distanz und die Versorgungsfunktion weiterer Nahversorger in Bernburg erfüllen diese jeweils eigene Nahversorgungsfunktion für ihren zugewiesenen Verflechtungsbereich, wobei v. a. im fußläufigen Nahbereich eine ausgeprägte und eingefahrene Kundenbindung zu erwarten sein dürfte. Diese fußläufige Nahversorgungsfunktion werden die weiteren Nahversorgungsanbieter auch ungeachtet der beiden Vorhaben (Lidl und Vollsortimenter) erfüllen können.

Insgesamt sind Wechselwirkungen zwischen beiden Planvorhaben (Erweiterung Lid-Markt und Errichtung Vollsortimenter) sowie den Wettbewerbern in Bernburg zu erwarten, wobei viele Parameter Einfluss darauf nehmen. Im Hinblick auf die geschätzten Umsätze von Lidl sind diese nach anerkannter gutachterlicher Methodik aus dem Marktanteilkonzept abgeleitet, wobei auf die konkreten Standortrahmenbedingungen eingegangen wurde. Die Komplexität einer gemeinsamen Untersuchung mit dem Parallelvorhaben Vollsortimenter Gröbziger Straße bedingt hier eine gewisse Unsicherheit. Gleichwohl wurden höhere Umsatzzuwächse im Gutachten unterstellt, um hier den worst-case abzubilden. Nach Auskunft der Fa. Lidl liegen die Bestandsumsätze des Marktes unterhalb der im Gutachten verwendeten Zahlen.

# 4. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die 1. Änderung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 1. Änderung des Bebauungsplans ist auch die Ermittlung und Zulassung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an der Parkstraße.

Für die Wohnnutzungen und die gewerblich-industrielle Nutzung im Plangebiet und deren unmittelbare Nachbarschaft sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) als von der Stadt Bernburg (Saale) beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Mit diesen Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Steuerung der weiteren Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und ihre Sortimente verbunden. Diese Steuerung erfolgt auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) mit Stand vom Juli 2017.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die 1. Änderung bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

# 5. Planinhalte

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans als eingeschränktes Industriegebiet (GIe), als Gewerbegebiete (GE) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

**Industriegebiet**

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Das Industriegebiet im Plangebiet wird als eingeschränktes Gebiet festgesetzt, weil die festgesetzten Lärmemissionskontingente etwas geringere Lärmemissionen als in Industriegebieten üblich zulassen.

Im eingeschränkten Industriegebiet GIe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig (textliche Festsetzung 1.1). Industriegebiete dienen vorrangig der Ansiedlung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, weil sie dort zu erheblichen Belästigungen führen würden. Das eingeschränkte Industriegebiet ist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Industriegebiet für die „klassische industrielle Nutzung“ vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind in zahlreichen Baugebieten der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart im eingeschränkten Industriegebiet GIe keine unzumutbare Beschränkung darstellt.

Im eingeschränkten Industriegebiet GIe sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.4). Tankstellen sind in zahlreichen Baugebieten der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart im eingeschränkten Industriegebiet GIe keine unzumutbare Beschränkung darstellt. Zudem liegt das eingeschränkte Industriegebiet GIe nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, so dass diese Festsetzung auch nicht unzumutbar ist.

**Gewerbegebiet**

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind gemäß § 8

Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Im Gewerbegebiet GE 5 sind 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. Branchenübliche über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevante Randsortimente sind im Gewerbegebiet GE 5 auf einer Fläche von höchstens 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zulässig. Randsortimente müssen in einem sinnvollen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des Handelsbetriebs stehen.
Die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimente sind:

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

(textliche Festsetzung 1.2)

Ein Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) sowie die Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt. Dies erfolgt durch den Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Industriegebiet und in den Gewerbegebieten GE1 bis GE 4. Einzelhandelsbetriebe sind in zahlreichen Baugebieten der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss

dieser Nutzungsart in den festgesetzten Industriegebieten keine unzumutbare Beschränkung darstellt.

Im Gewerbegebiet GE 5 sind dagegen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht ausgeschlossen. Damit soll der bestehende Nahversorgungsstandort seine planungsrechtliche Berechtigung behalten. Hinsichtlich der beabsichtigten 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.

Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimenten hinaus zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind hingegen auch im Gewerbegebiet GE 5 unzulässig, um dem Ziel der Erhaltung und Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt gerecht zu werden.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Hauptsortiment (z.B. Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen.

Nach der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzepts (S. 99) ist das zentrenrelevante Randsortiment von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Ansiedlungsregel 3 in Kapitel 6.8, S. 117) zu begrenzen. Danach sollten die zentrenrelevanten Randsortimente im Regelfall 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Zwischen dem Hauptsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.3). In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.5). Tankstellen sind in zahlreichen Baugebieten der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 keine unzumutbare Beschränkung darstellt.

Im eingeschränkten Industriegebiet GIe, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)[4] in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i (A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen

[4] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

ist (siehe auch Kapitel 5.7 „Immissionsschutz“). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel $L_r$ Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). (textliche Festsetzung 1.7)

Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Umweltvorsorge im Hinblick auf benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet und in der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

**Allgemeines Wohngebiet**

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.6). Tankstellen sind in zahlreichen Baugebieten der Stadt Bernburg (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart im Allgemeinen Wohngebiet WA keine unzumutbare Beschränkung darstellt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im eingeschränkten Industriegebiet GIe, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Im eingeschränkten Industriegebiet GIe und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 wird die **Grundflächenzahl** mit 1,0 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 5 wird die Grundflächenzahl mit 0,85 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich, im Gewerbegebiet GE 5 leicht, überschritten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Ohne die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl kann das Planungsziel, die Nutzungs- und Expansionsabsichten des im Plangebiet ansässigen Landma-

schinenherstellers zu ermöglichen, nicht ermöglicht werden. Städtebaulich ist es sinnvoll, am vorhandenen Standort eine bauliche Ausnutzung des Betriebsgeländes mit Überschreitung der Obergrenze zu ermöglichen. Die Alternative hierzu wäre die Aufgabe dieses Betriebsstandorts und die Inanspruchnahme eines Standorts auf bisher unbebauten Flächen am Stadtrand.

Nach dem Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplans sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl wird das vorhandene Flächenpotential im Plangebiet genutzt und eine optimale bauliche Ausnutzung der im Plangebiet bereits gewerblich genutzten Flächen ermöglicht.

Die Landmaschinenfabrik an der Mauerstraße wurde im 19. Jahrhundert errichtet. Gegenwärtig wird das Betriebsgelände an allen Seiten von anderen Nutzungen begrenzt, eine Erweiterung der von der Landmaschinenfabrik genutzten Flächen ist nicht möglich.

Für die verschiedenen Teilgebiete der gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet wurde die gegenwärtig bereits überbaute Grundfläche ermittelt. Bis auf die Teilfläche, auf der sich der Lebensmittelmarkt befindet, weisen alle Teilgebiete gegenwärtig eine Grundflächenzahl zwischen 0,95 und 1,0 auf. Deshalb wird auf diesen Teilgebieten die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Auf der Teilfläche des Lebensmittelmarktes (Gewerbegebiet GE 5) liegt die ermittelte Grundflächenzahl bei ca. 0,83. Hier wird die Grundflächenzahl mit 0,85 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl lässt auch die geplante Erweiterung des Marktes zu, denn die Grundfläche für die Erweiterung des Gebäudes für den Markt befindet sich auf Flächen, die bereits gegenwärtig mit Stellplätzen überbaut sind.

Mit der Änderung der festgesetzten Grundflächenzahl sollen nicht nur die Nutzungs- und Expansionsabsichten des im Plangebiet ansässigen Landmaschinenherstellers ermöglicht werden. Es soll auch erreicht werden, dass durch die zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen keine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mehr bewirkt wird und die Festsetzung der Grundflächenzahl an den Bestand der bereits errichteten baulichen Anlagen angepasst wird. Damit wird das Gesamtmaß an durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten versiegelter Flächen auf dem Betriebsgelände auch für künftige bauliche Veränderungen in diesem Gebiet planungsrechtlich abgesichert.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl berücksichtigt die Belange der Wirtschaft und erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) bei Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO schließt eine Beeinträchtigung von gesundheitlichen Belangen durch die Überschreitung aus. Im Hinblick auf die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben die gesundheitlichen Belange Bedeutung, soweit sie städtebaulich relevant sind

und sich in Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans niederschlagen können bzw. soweit sie durch Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden können. Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans und den benachbarten Nutzungen sind Beeinträchtigungen gesundheitlicher Belange nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der der Beurteilung von städtebaulichen Missständen dient. Danach sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen in Bezug auf

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
g) die vorhandene Erschließung,
h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind gemäß § 6 Abs. 1 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandflächen). Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen (§ 6 BauO LSA) wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a BauGB) gewährleistet. Die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch bauliche Anlagen ist nicht Gegenstand von Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Verwaltungsakte. Bei der Änderung des Bebauungsplans können nur solche Vorschriften berücksichtigt werden, deren Einhaltung im Bebauungsplan unmittelbar überprüfbar ist. Eine bestimmte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b BauGB) kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. c BauGB) wird durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Eine vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten besteht an der Kleinen Mauerstraße. Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich auch unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten durch die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl keine grundsätzlich anderen Auswirkungen.

Die Art der Nutzungen von bebauten und unbebauten Flächen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. e BauGB) wird durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden lediglich durch die Grundflächenzahl überschritten. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem gegenwärtigen Zustand, so dass eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver-

hältnisse durch das Maß der Nutzung von Flächen nicht zu erwarten ist. Der Zustand der Nutzungen von bebauten und unbebauten Flächen kann durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Bei den Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. f BauGB) und von den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden können, handelt es sich im Wesentlichen um Lärm. Da die Änderung des Bebauungsplans im eingeschränkten Industriegebiet GIe und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 Lärmemissionskontingente festsetzt, sind insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen nicht zu erwarten.

Veränderungen der leitungsmäßigen Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. g BauGB) werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes soll durch eine zusätzliche Zufahrt von der Parkstraße aus verändert werden. Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets wird sich durch die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht verändern, da die Grundflächenzahl faktisch bereits gegenwärtig überschritten wird.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage der Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ergibt, dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung nur überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl darf ein höherer Anteil an der Grundstücksfläche als bisher mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Dadurch darf der Boden auch auf einem höheren Flächenanteil als bisher versiegelt werden. Durch diese zusätzlich zulässige Bodenversiegelung entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Diese nachteiligen Umweltauswirkungen sind nach § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch Maßnahmen auszugleichen. Vorgesehen ist, diese nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anpflanzung von Bäumen auszugleichen. Hierzu soll am östlichen Rand des Plangebiets eine Baumreihe angepflanzt werden. Die positiven Wirkungen der Bäume auf das Stadtklima gleichen die Beeinträchtigungen durch das erhöhte Maß an Bodenversiegelungen aus. Die Anpflanzung dieser Bäume wird durch Eintragung der geplanten Baumstandorte in die Planzeichnung und eine ergänzende textliche Festsetzung abgesichert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung erfüllt sind.

Im eingeschränkten Industriegebiet GIe und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 wird die **Höhe baulicher Anlagen** durch ein Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Oberkante der Gebäude im Industriegebiet GI und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 dürfen durch heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aufbauten auf Gebäuden um bis zu 3,0 m überschritten werden (textliche Festsetzung 2). Mit dieser textlichen Festsetzung werden nicht beabsichtigte Härten durch die festgesetzten Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) vermieden.

Dabei wird das Höchstmaß in der 1. Änderung grundsätzlich in gleicher Höhe wie in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen werden in m ü. NHN festgesetzt. Gemessen an den gegenwärtigen Geländehöhen im Plangebiet sind damit im östlichen Bereich des Plangebietes Gebäude mit einer Höhe von bis zu 20 m zulässig. Zur Mauerstraße hin werden Gebäude nur mit einer Höhe von bis zu 10 m zugelassen. Dazwischen gibt es einen Bereich, in dem Gebäude mit einer Höhe von bis zu 15 m zulässig sind, so dass die zulässigen Gebäudehöhen von Osten her in Richtung der Mauerstraße und den dortigen Wohnnutzungen reduziert werden.

Eine **Baumassenzahl** (BMZ) wird für das eingeschränkte Industriegebiet GIe und die Gewerbegebiete festgesetzt. Die Obergrenze für die Baumassenzahl in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 könnte angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ohne die Festsetzung einer Baumassenzahl überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt. Wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans werden dort bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt. Davon abweichend wird auf dem Grundstück Kleine Mauerstraße 1b unmittelbar an der Ecke zur Mauerstraße bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt.

Dies entspricht jeweils der dort vorhandenen Anzahl Vollgeschosse. Geschosse gelten gemäß § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

**Bauweise**

Auf den gewerblich genutzten Teilflächen im Plangebiet ist keine bestimmte Bauweise ausgeprägt. Dort wird deshalb keine Bauweise festgesetzt, die Festsetzung einer Bauweise erscheint dort städtebaulich nicht erforderlich.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind alle Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden. Deshalb wird dort eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die dort vorhandene Bauweise für die Zukunft planungsrechtlich gesichert bleibt. Davon abweichend wird wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für das Grundstück Kleine Mauerstraße 1b keine Bauweise festgesetzt.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Auf einer Baulinie muss gebaut werden. Eine Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Eine Baulinie wird nur festgesetzt entlang der vorderen Grenzen der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA. Dort sind bisher alle Gebäude ohne vorderen Grenzabstand errichtet worden. Dieses einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung an der nördlichen Seite der Kleinen Mauerstraße soll mittels der festgesetzten Baulinie erhalten werden.

Die Baugrenzen werden weitgehend wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 5 wird die südliche Baugrenze mit 3,0 m mit einem geringeren Abstand zum Allgemeinen Wohngebiet WA als bisher festgesetzt. Dieser Umstand berücksichtigt die geplante Erweiterung des dort vorhandenen Lebensmittelmarktes. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 2023 wird die südliche Baugrenze auf die gemeinsame Grenze mit dem Allgemeinen Wohngebiet WA gelegt, um dem dort vorhandenen Gebäude Rechnung zu tragen und einen möglichen Ersatzneubau an gleicher Stelle zuzulassen.

Entlang der Parkstraße wird von der Mauerstraße aus bis auf Höhe Bahnhofstraße die vordere Baugrenze mit einem Abstand von 19,0 m festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass neue Gebäude mit großem Abstand zur Straße errichtet werden müssen, so dass sich eine großzügige Straßenraumgestaltung ergibt. In dem Abschnitt längs der Parkstraße unmittelbar vor dem Bahnübergang wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zur Straße festgesetzt. Bisher war die Baugrenze dort auf der vorderen Grundstücksgrenze eingetragen. Diese Verschiebung der Baugrenze dient der Gestaltung des Straßenraums.

Am östlichen Rand erhält die Baugrenze im nördlichen Abschnitt mit 10,0 m einen größeren Abstand zu den angrenzenden Bahnanlagen. Für die dort vorgesehene Anpflanzung einer Baumreihe soll damit ausreichend Fläche freigehalten werden.

Am südlichen Rand des Plangebiets wird die Baugrenze auf der Plangrenze festgesetzt. Damit dürfen dort Gebäude unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Dies entspricht überwiegend der dort bereits vorhandenen Bebauung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf. Damit ist die dort bauplanungsrechtlich festgesetzte Baugrenze gegenüber der bauordnungsrechtlichen Vorschrift über die Abstandsflächen vorrangig.

Die Baugrenzen entlang der Mauerstraße und der Gröbziger Straße werden wie bisher auf der vorderen Grundstücksgrenze bzw. an der Gröbziger Straße mit einem Abstand von 4,0 m festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs des vorhandenen Mischwasserkanals nunmehr in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Damit ist es möglich, auch im Bereich des Mischwasserkanals eine Halle zu errichten, innerhalb derer die Nutzung so erfolgt, dass der Mischwasserkanal für den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ erreichbar bleibt.

## 5.4 Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Parkstraße an die Landesstraße 50 und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Fläche der Kleinen Mauerstraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße ist eine bereits bestehende Sackgasse, mit der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird keine Sackgasse neu errichtet werden. Die Straße dient allein der Erschließung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets WA. Die gewerblich genutzten Flächen werden verkehrlich direkt über Parkstraße und Mauerstraße erschlossen.

Die Kleine Mauerstraße ist im Bebauungsplan bisher in einer Breite von 9,50 m und damit erheblich breiter als im Bestand festgesetzt. Die Fahrbahn der Straße weist gegenwärtig eine Breite von 4,0 m auf und verfügt nur auf der Nordseite über einen Gehweg. Trotz der sehr schmalen Fahrbahnbreite erscheint eine Verbreiterung der Fahrbahn in einem absehbaren Zeitraum ausgeschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wird deshalb nur in der tatsächlich vorhandenen Breite festgesetzt. Als südlicher Rand der tatsächlichen Straßenverkehrsfläche wird dabei der Verlauf des Zauns zwischen der Kleinen Mauerstraße und dem Betriebsgelände des Landmaschinenherstellers angenommen.

Die Kleine Mauerstraße weist gegenwärtig keine Wendeanlage auf. Gegenwärtig müssen selbst Pkw entweder in der Kleinen Mauerstraße beim Einfahren oder beim Aus-

fahren rückwärts fahren. Deshalb wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans an der Kleinen Mauerstraße vor dem Haus Nr. 13 eine Fläche für die Errichtung eines Wendehammers vorgehalten. Diese Fläche ist ausreichend bemessen für einen Wendehammer für das Befahren mit Pkw auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06, Bild 55) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV).

Abweichend zu Bild 55 wird dabei entsprechend der vorhandenen Fahrbahnbreite für die Fahrbahn eine Breite von 4,0 m statt 4,75 m angesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers ist so bemessen, dass die Freihaltezone von 1,0 m um die Fahrbahn des Wendehammers noch innerhalb der Verkehrsfläche liegt. Der Standort der Wendeanlage wird so gewählt, dass in die betrieblichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen baulich nicht eingegriffen werden muss.

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, in den seitdem vergangenen 15 Jahren ist die festgesetzte Wendeanlage nicht errichtet worden. Die Verwirklichung der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlage der Kleinen Mauerstraße erscheint wegen der geringen verfügbaren Fläche zwischen der gegenwärtigen Fahrbahn der Kleinen Mauerstraße und der benachbarten des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH ausgeschlossen. Der verfügbare Platz ist gerade noch ausreichend bemessen für den gewählten und festgesetzten Wendehammer für das Befahren mit Pkw auf der Grundlage der RASt 06, Bild 55. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans eingetragene Wendeanlage für Pkw (RASt 06, Bild 55) verbessert gegenüber dem gegenwärtig vorhandenen baulichen Zustand eindeutig die Verkehrssituation.

Nach der Regel der Deutschen Gesetzlichen 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.

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.

Der Bebauungsplan gibt keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vor. Gleichwohl wird die gegenwärtige Aufteilung des Straßenraums (Bordverlauf) zur Information in die Planzeichnung eingetragen.

**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

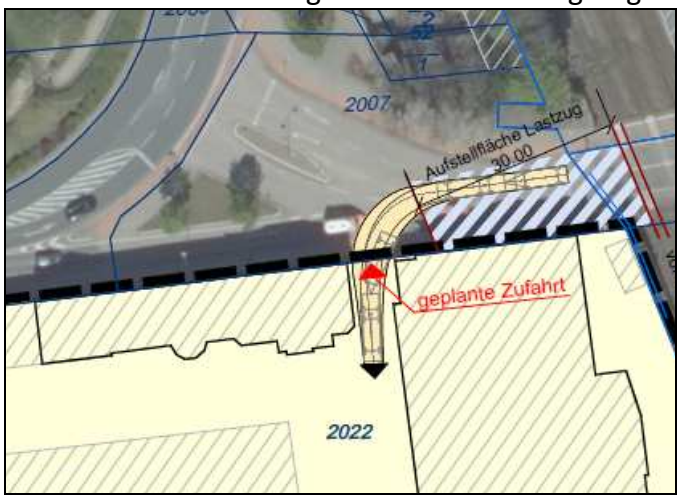
Von der Parkstraße, der Mauerstraße und der Gröbziger Straße aus bestehen Zufahrten zu den gewerblich genutzten Flächen. Vorgesehen ist der Ausbau der bestehenden Zufahrt zum Betriebsgelände des Unternehmens Pöttinger von der Parkstraße aus.

Für die Erweiterung der bestehenden Zufahrt des Unternehmens Pöttinger Deutschland GmbH zur „Parkstraße“ wurden Schleppkurvennachweise für das Bemessungsfahrzeug für alle Fahrbeziehungen von und zur L 50 geführt:

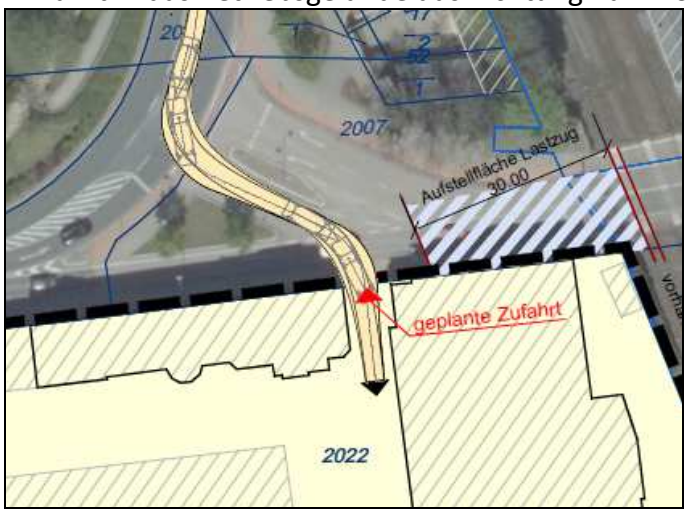
Ausfahrt aus dem Betriebsgelände in Richtung Hegestraße:

Ausfahrt aus dem Betriebsgelände in Richtung Parkstraße (L 50):

Einfahrt in das Betriebsgelände aus Richtung Hegestraße:




Einfahrt in das Betriebsgelände aus Richtung Bahnhofstraße:




Einfahrt in das Betriebsgelände aus Richtung Parkstraße:

**Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze werden auf allen gewerblich genutzten Flächen direkt auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitgestellt. Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA ist dies wegen der geschlossenen Bauweise nicht möglich. Die Bewohner des Wohngebiets stellen ihre Kraftfahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum unmittelbar

vor dem jeweiligen Gebäude ab. Nach der Errichtung der vorgesehenen Wendeanlage an der Kleinen Mauerstraße ist im Bereich der Wendeanlage ein Abstellen von Kraftfahrzeugen am Fahrbahnrand nicht mehr möglich.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet weist eine Entfernung von etwa 700 m zum Bahnhof Bernburg auf. Die Haltestelle „Martinsplatz“ liegt unmittelbar nördlich vom Plangebiet und wird täglich von drei Buslinien angefahren. Anlagen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

**Radverkehr**

Die Parkstraße ist in dem Abschnitt längs vom Plangebiet mit einem einseitigen straßenbegleitenden Radweg versehen.

## 5.5 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

**Versorgungsanlagen**

Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen nicht erforderlich.

Elektrizität
Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. In der Kleinen Mauerstraße und weiter auf dem Betriebsgelände von Fa. Pöttinger verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel. Im südöstlichen Eckbereich des Flurstücks 2013 befindet sich nahe der Bahnanlagen eine Trafostation. Eine weitere Trafostation steht im südwestlichen Eckbereich des Flurstücks 2004 unmittelbar an der Mauerstraße.

Nach Auskunft der Stadtwerke Bernburg ist für die im Plangebiet vorhandenen Stromkabel im Bebauungsplan keine Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich. Trafostationen können nach § 14 Abs. 2 BauNVO als der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Eine gesonderte Festsetzung der Flächen der Trafostationen als Flächen für Versorgungsanlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Trinkwasser
Das Plangebiet wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ mit Trinkwasser versorgt. Trinkwasserleitungen sind in der Mauerstraße, in der Kleinen Mauerstraße, in der Gröbziger Straße und in Abschnitten der Parkstraße vorhanden. Hydranten befinden sich an der Einmündung der Mauerstraße in die Gröbziger Straße, in der Mauerstraße vor Hausnummer 4, am östlichen Ende der Kleinen Mauerstraße und im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Parkstraße.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ erfolgen. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit Datum vom 2. April 2004 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ getroffen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Für Gewerbegebiete und für Allgemeine Wohngebiete bemisst sich der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossflächenzahl. In Industriegebieten ist für den Löschwasserbedarf die Baumassenzahl maßgeblich. Der Bebauungsplan setzt für kein Baugebiet eine Geschossflächenzahl fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird nur für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu drei Vollgeschossen beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

Bei Gewerbegebieten richtet sich der Löschwasserbedarf vorrangig nach der Geschossflächenzahl (GFZ). Der Bebauungsplan setzt jedoch für alle Baugebiete keine Geschossflächenzahl fest. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten von 2,4 darf gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auch wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt wird, nicht überschritten werden. Angesichts der in den Gewerbegebieten festgesetzten Grundflächenzahlen und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist es möglich, dass diese Obergrenze auch ausgeschöpft wird. In Gewerbegebieten mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 1 und 2,4 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 96 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen. Bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung beträgt in Industriegebieten der Bedarf an Löschwasser unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung 96 m³ je Stunde.

Für die Versorgung der Gewerbegebiete mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 96 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten an den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Von den genannten Hydranten kann das gesamte Plangebiet innerhalb von einer Entfernung von 300 m erreicht werden.

Gas
Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. In der Mauerstraße und der Gröbziger Straße verläuft eine Hochdruckleitung DN 150. In der Kleinen Mauerstraße ist eine Gasleitung DN 50 vorhanden. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets liegen Hochdruckleitungen DN 50 zur Versorgung der Gebäude Mauerstraße 1 und Parkstraße 11. Diese Leitungen schließen im Bereich der Einfahrt zum Lebensmittelmarkt an die Parkstraße an. Zwischen dieser Einfahrt und der Einmündung der Mauerstraße in die Parkstraße liegt eine Hochdruckleitung DN 100. Nach Auskunft der Stadtwerke Bernburg ist für die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen im Bebauungsplan keine Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich.

Telekommunikation
Längs von Parkstraße, Kleiner Mauerstraße und Gröbziger Straße sowie abschnittsweise in der Mauerstraße sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Außerhalb von festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich im Plangebiet nur Telekommunikationslinien als Hausanschlüsse.

**Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Wendeanlage an der Kleinen Mauerstraße ist für ein Wenden mit Müllfahrzeugen nicht ausreichend bemessen. Nach Rücksprache mit dem Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises ist es möglich, dass die Müllfahrzeuge rückwärts wieder aus der Kleinen Mauerstraße ausfahren, so dass die Wendeanlage nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert werden muss.

Wertstoffe werden zum Teil über Wertstoffsammelbehälter erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wertstoffsammelbehälter.

**Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Das anfallende Abwasser wird über die Abwasserkanäle des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ abgeleitet, über das das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

In der Parkstraße, der Mauerstraße, der Gröbziger Straße und in der Kleinen Mauerstraße befinden sich Mischwasserkanäle, die das Abwasser in Richtung Kläranlage Bernburg leiten. Das Plangebiet wird gequert von einem Mischwasserkanal in der Kleinen Mauerstraße und deren Verlängerung in Richtung Bahnanlagen. Die gewerblich genutzten Flächen werden von einem Mischwasserkanal DN 250 gequert. Unmittelbar westlich der Bahnanlagen knickt der Mischwasserkanal (dort DN 400) in nördliche Richtung längs der Bahnanlagen ab und führt zur Parkstraße, wo der Mischwasserkanal die Bahnanlagen im Zuge des Bahnübergangs in der Parkstraße kreuzt.

Der Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ hat die Verlegung dieses Mischwasserkanals geplant, so dass der Kanal DN 400 die Bahnanlagen in gradliniger Verlängerung der Kleinen Mauerstraße kreuzen und weiter in der Richard-Rösicke-Straße in Richtung Parkstraße führen würde. Damit würde der gegenwärtig marode Mischwasserkanal in geänderter Trassierung erneuert. Nach Auskunft des Wasserzweckverbands vom 6. November 2018 wird diese Querung der Bahnanlagen durch den Mischwasserkanal auf unbestimmte Zeit zurückgestellt.

Für den Abschnitt des Mischwasserkanals im Bereich der gewerblich genutzten Flächen wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

## 5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des eingeschränkten Industriegebiets GIe und der Gewerbegebiete GE 2 bis GE 4 wird beiderseits eines Mischwasserkanals DN 250 ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands „Saale-Fuhne-Ziethe“ festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 6,0 m. (textliche Festsetzung 3)

Auf eine Regelung in der textlichen Festsetzung, dass bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, wird verzichtet. Im Schutzstreifen des Mischwasserkanals dürfen 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.

## 5.7 Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen und
- von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude,

so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die

nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der vorhandenen bzw. geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende Festsetzungen) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans (ALB 2019) geklärt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss im Vorgriff auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob und wie die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Gesamtbelastung eingehalten werden können. Werden Maßnahmen erforderlich, so sind diese mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern. Im vorliegenden Fall wird eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006) durchgeführt.

Damit wird das im Bebauungsplan bereits verfolgte Konzept der Begrenzung der möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für Teilgebiete weiterverfolgt und den geänderten Bedingungen (DIN 45691) angepasst. Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten $L_{EK}$ und ggf. von Zusatzkontingenten $L_{EK,zus}$ kann sichergestellt werden, dass bei vollständiger Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Gewerbeansiedlungen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm eingehalten werden.

Die im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ermittelten zulässigen Emissionskontingente ($LEK_{,i}$-Werte) werden so ermittelt, dass sie den „Bedarf“ der vorhandenen Gewerbebetriebe ggf. einschließlich gewisser Entwicklungspotenziale abdecken. Weiterhin werden gemäß DIN 45691 sog. Zusatzkontingente für definierte, gleichfalls festzusetzende Richtungssektoren berechnet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit folgende Anlagen und / oder Betriebe
- Produktionsstandort der Pöttinger Deutschland GmbH
- Verbrauchermarkt der Firma Lidl
- Jobcenter des Salzlandkreises
- Paketverteilstation der DHL

Bei den schalltechnisch relevanten Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebiets wird beachtet, dass der Bereich südlich des Plangebiets durch den Bebauungsplan Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ überplant wird. Auf der Fläche des Norma-Verbrauchermarkts und der Bernburg Holz GmbH soll zukünftig auf einer als Sondergebiet festgesetzten Fläche ein Lebensmittel-Vollsortimenter entstehen. Schalltechnisch berücksichtigt wird in diesem Gutachten der Prognosefall, in dem der Lebensmittelmarkt bereits realisiert ist. Die Eingangsdaten für die Berechnungen werden der Schallprognose S-2018-051 von Dipl.-Ing. Kammel für den Bebauungsplan Nr. 94 übernommen.

Grundlagen der Einstufung der baulichen Nutzung gemäß BauNVO für die Bereiche außerhalb des Plangebiets bilden, sofern für diese Bereiche keine Bebauungspläne existieren, die tatsächliche Nutzung sowie die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Daraus lassen sich folgende planungsrechtliche Einstufungen ableiten:

- Die Fläche, die direkt westlich an das Plangebiet angrenzt und auf der sich Wohnnutzungen und Kleingewerbe befinden, ist gemäß Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.
- Nördlich des Plangebiets sind entsprechend dem Flächennutzungsplan Wohnbauflächen rund um den Martinsplatz (Grünfläche) dargestellt.
- Die östlich an das Plangebiet und an die Bahntrasse angrenzende Fläche ist im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf dieser Fläche befinden sich vereinzelt Wohn- bzw Bürogebäude.
- Für den Bereich südlich des Plangebiets wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ aufgestellt. Neben einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist im westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen aus gewerblichen Anlagen und Betrieben erfolgen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“ und der TA Lärm.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Ermittlungen zur Notwendigkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor künftigen Gesamtbelastungen (Vor- und Zusatzbelastungen durch Gewerbe und Verkehr) durchzuführen. Im Bedarfsfall sind entsprechende Vorkehrungen vorzuschlagen. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind häufig auch die Anforderungen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für im Untersuchungsgebiet konkret vorhandene bzw. anzusiedelnde Betriebe und Anlagen, für die sicherzustellen ist, dass ihr Emissionsverhalten mit etwaigen Festsetzungen (z.B. von Geräuschemissionskontingenten) verträglich ist. Dadurch, dass Belange der Genehmigungsplanung in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist neben dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 auch die TA Lärm im Bauleitplanverfahren Abwägungsgrundlage.

Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 55 sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV vorhanden. Jedoch existieren nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG. Die Ansiedlung weiterer Anlagen bzw. die Erweiterung bestehender Anlagen ist planungsrechtlich zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll planungsrechtlich weder der Neubau von öffentlichen Straßen (Planstraßen) noch eine Änderung bestehender Straßen ermöglicht werden. Ansprüche auf Lärmschutz im Sinne der 16. BImSchV lassen sich daher nicht ableiten.

In der schalltechnischen Untersuchung sind die durch Anlagen und Betriebe, die vor allem innerhalb (vorhanden) und außerhalb (vorhanden und geplant) des Plangebietes

liegen, verursachten Geräuschimmissionen zu ermitteln. Die Beurteilung erfolgt durch Vergleich der an den Immissionsorten berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten. Dabei ist die Gesamtbelastung durch alle auf einen Immissionsort einwirkenden Schallquellen, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind, zugrunde zu legen.

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Immissionsorte an den jeweils schutzbedürftigen Nutzungen definiert, um insbesondere die Zulässigkeit der Geräuschimmissionen der Anlagen auf den Flächen des Plangebiets einschätzen zu können. Diese dienen außerdem als Bezugspunkte für die durchzuführende Geräuschkontingentierung.

Immissionsorte vor vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs werden an ausgewählten, zu den potenziellen Geräuschquellen im Untersuchungsbereich nächstgelegenen Gebäudeseiten im Abstand von 0,5 m zur Fassade positioniert. Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der Immissionsorte und der zugeordneten Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel), die in der Untersuchung verwendet werden.

| IO Nr.-Bezeichnung | Nutzung | Geschossanzahl | Fassade | IRW Beurteilungspegel dB(A) | | IRW Maximalpegel dB(A) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| IO 01 – Kleine Mauerstraße 15 | WA | 2 | S | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 02 – Kleine Mauerstraße 9 | WA | 2 | N | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 03 – Kleine Mauerstraße 7 | WA | 2 | S | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 04 – Kleine Mauerstraße 1a | WA | 2 | S | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 05 – Kleine Mauerstraße 1b | WA | 3 | N | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 06 – Mauerstraße 6 | MI | 3 | O | 60 | 45 | 90 | 65 |
| IO 07 – Martinsplatz 5 | WA | 3 | S | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 08 – Bahnhofstraße 38 | WA | 4 | SW | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 09 - Richard-Rösicke-Straße 2b | GE* | 2 | SW | 60 | 45 | 90 | 65 |
| IO 10 - Richard-Rösicke-Straße 2a | GE* | 2 | SW | 60 | 45 | 90 | 65 |
| IO 11 – Prießnitzstraße 23 | WA | 2 | W | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 12 – Gröbziger Straße 63a | MI | 2 | N | 60 | 45 | 90 | 65 |
| IO 13 – Gröbziger Straße 63b | MI | 2 | N | 60 | 45 | 90 | 65 |
| IO 14 – Maxim-Gorki-Straße 6 | WA | 4 | NW | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 15 – Gröbziger Straße 42 | WA | 5 | NO | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 16 – Gröbziger Straße 59 | WA | 4 | SW | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 17 – Gröbziger Straße 55 | WA | 4 | NO | 55 | 40 | 85 | 60 |
| IO 18 – Gröbziger Straße 45 | MI | 2 | O | 60 | 45 | 90 | 65 |

Für die Immissionsorte IO 09 und IO 10 wird der höhere Schutzanspruch (eines Mischgebiets) angesetzt, obwohl in früheren schalltechnischen Untersuchungen den Immissionsorten ein IRW von 65 dB(A) tags zugebilligt wurde. Dieser konservativ gewählte Ansatz soll sicherstellen, dass an den Immissionsorten IO 09 und IO 10 die Möglichkeit erhalten bleibt, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Für die geplanten Festsetzungen für die Gewerbe- bzw. Industriegebiete werden die Geräuschemissionskontingente im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt. Hierzu wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Dabei

werden als plangegebene Vorbelastung die vorhandenen Anlagen bzw. die Gewerbeflächen in der Umgebung des Plangebiets berücksichtigt.

Eine Voraussetzung für die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ist (in der Regel) die Gliederung eines Gebietes in Teilflächen. Die Art und Weise der zweckmäßigsten Gliederung hängt von den örtlichen Gegebenheiten und den beabsichtigten Nutzungen ab. Als Grenzen von Teilflächen können beispielsweise Grenzen des Gebietes, Bebauungsgrenzen, Flurstücksgrenzen, Straßen, Wege sowie einzelne Grundstücke gewählt werden (vgl. Anmerkung 1 der DIN 45691).

In der Norm DIN 45691 sind verschiedene Verfahren beschrieben, wie eine Geräuschkontingentierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist. Für dieses Projekt kommt eine Emissionskontingentierung zum Einsatz, da diese nach vorliegenden Erkenntnissen als die rechtssicherste gilt.

Basierend auf zulässigen Gesamt-Immissionswerten $L_{GI}$ am jeweiligen Immissionsort j, die den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. den IRW gemäß TA Lärm entsprechen (ggf. unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm) werden für die Teilflächen des Untersuchungsbereichs die maximal möglichen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ermittelt, mit denen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es darüber hinaus grundsätzlich möglich, Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$ als Zuschläge zum entsprechenden Emissionskontingent für die jeweilige Teilfläche i festzusetzen. Die Zuschläge für einzelne definierte Richtungssektoren (bezogen auf einen Vollkreis mit Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180° und Westen =270°) sind möglich, wenn sich in Schallausbreitungsrichtung innerhalb dieser Sektoren

- Immissionsorte erst in größerer Entfernung zu den geplanten Baugebieten befinden oder
- Nutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch befinden.

Damit ist der Einfluss der Schallquellen an diesen Immissionsorten bzw. deren Empfindlichkeit geringer.

Die Höhe der Geräuschvorbelastung ist für die IO nicht explizit bekannt. Messungen zur Ermittlung der Vorbelastung sind nicht sachgerecht, weil sie die maximal möglichen Geräuschimmissionen bei angenommener Vollauslastung der derzeit zum Teil brachliegenden Gewerbeflächen im Umfeld nicht berücksichtigen kann.

Daher wird die plangebende „Vorbelastung“ rechnerisch ermittelt. Hierzu werden die als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereiche mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln entsprechend den „Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Bebauungsplan“ (Niedersächsisches Landesamt für Immissionsschutz 1998) versehen. Diesen Erläuterungen können die Ansätze für immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für vorgesehene / vorherrschende Gebietsnutzungen entnommen werden.

Für die Flächen, welche sich östlich des Plangebiets befinden, wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel für Gewerbegebiete angesetzt und die daraus resultierenden Immissionen als Vorbelastung berücksichtigt.

Für die Fläche 9, auf der sich der Schrotthandel der Firma Kreutschmann GbR befindet, wird auf einen Schallmessbericht der öko-control GmbH und die darin aufgeführten Teil-Beurteilungspegel zurückgegriffen. Im Rahmen dieser Messungen wurde am maßgeblichen Immissionsort ein Beurteilungspegel tags von $L_r$ = 68,2 dB(A) ermittelt, der im Wesentlichen durch Beladevorgänge von Containern mit Schrott erzeugt wird.

Da das Ziel (und die zugehörigen erforderlichen Maßnahmen) formuliert wird, an dem maßgeblichen Immissionsort Richard-Rösicke-Str. 2a einen Beurteilungspegel tags von $L_r$ = 65 dB(A) einzuhalten, wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (allgemeine Tätigkeiten auf dem Gelände) sowie die Schallleistungspegel von Einzelschallquellen (spezifische Verladetätigkeiten) entsprechend angepasst, so dass rechnerisch der vorgenannte Wert erreicht wird. Ein Nachtbetrieb findet entsprechend der Ausführungen in dem oben genannten Bericht nicht statt.

Für die Berücksichtigung der gewerblichen Schallemissionen, welche vom Bebauungsplan Nr. 94 ausgehen, wird auf die zugehörige Schallprognose zurückgegriffen. Weitere mögliche (nicht plangebende) Vorbelastungen waren nicht zu berücksichtigen.

Nach Ermittlung der Ergebnisse für die Vorbelastung für die IO auf der Grundlage der vorgenannten Berechnungsansätze wird an Hand der Planwerte (energetische Differenzen zwischen IRW und plangegebener Vorbelastung) geprüft, wie hoch die Emissionskontingente für die Fläche bzw. das (nicht störende) Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 55 sein können. Dazu wird ein separates Berechnungsmodul der genutzten Software SoundPLAN verwendet. In Abhängigkeit von der Höhe der Emissionskontingente Tag und Nacht werden die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung ermittelt und geprüft, ob der jeweilige Planwert Tag und Nacht eingehalten wird. Danach wird ermittelt, ob und ggf. welche Zusatzkontingente für einzelne, festzulegende Richtungssektoren möglich sind.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der planungsrechtlich innerhalb des Plangebiets zulässigen schutzbedürftigen Räume zu treffen. Schutzbedürftig sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Gemäß Nr. 3.16 Anmerkung 1 der DIN 4109 „Schalldämmung im Hochbau“, Teil 1 „Mindestanforderungen“ (Ausgabe 07/2016) handelt es sich dabei um:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen (nicht jedoch sonstige Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume)
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Im Land Sachsen-Anhalt bauaufsichtlich eingeführt und damit im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist die Ausgabe der Normenreihe der DIN 4109 aus dem Juli

2016. Mit dieser Fassung haben sich die Festlegungen zum Schutz gegen Außenlärm gegenüber der Fassung aus dem Jahr 1989 teilweise grundlegend geändert.

Nach langjähriger Überarbeitung der DIN 4109 wurden im Juli 2016 die Teile 1 (Mindestanforderungen, 2 (Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) und weitere Teile veröffentlicht. Hinsichtlich der Festlegungen zum Schutz gegen Außenlärm ergeben sich nach der neueren Normenreihe ggf. strengere Anforderungen gegenüber der Fassung der DIN 4109 vom November 1989, weil der Schutz des Nachtschlafes bei der Festlegung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch einen Zuschlag auf den Beurteilungspegel nachts besondere Berücksichtigung findet.

Mit der „Verwaltungsvorschrift zur Einführung Technische Baubestimmungen (VV TB)“ vom 05.04.2018 wird die Fassung Juli 2016 der DIN 4109-1 bauaufsichtlich als Technische Baubestimmung, die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten ist, eingeführt. Der Entwurf der DIN 4109-1 vom Januar 2017 darf nach Nr. 5 der Anlage A 5.2/1 zur VV TB für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wird die Festlegung der Anforderungen auch in der Bauleitplanung nach DIN 4109 in deren Fassung von 2018 empfohlen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind auf der Grundlage der Beurteilungspegel des Verkehrslärms zu berechnen. Der Straßenverkehrslärm wird nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) und der Schienenverkehrslärm nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ (Schall 03) ermittelt.

**Geräuschkontingentierung**

Da die Geräuschimmissionen aller gewerblichen Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebiets im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden, können die Immissionsrichtwerte durch die Gewerbebetriebe im gesamten Untersuchungsbereich an den Immissionsorten (IO) ausgeschöpft werden. Weitere gewerblich bedingte Vorbelastungen wirken auf die IO nicht ein.

Die Planwerte $L_{PI}$ stellen die Immissionsbegrenzungen für die gewerblichen Geräuschimmissionen durch das Plangebiet dar. Diese sind wegen der Vorbelastungen aus dem Untersuchungsbereich geringer als die Immissionsrichtwerte.

Anhand der Planwerte wird rechnerisch für die festgelegten Immissionsorte geprüft, wie hoch die Emissionskontingente für die GE- und GI-Gebiete im Plangebiet maximal sein dürfen. Für die Geräuschkontingentierung wird ein separates Berechnungsmodul des Programms SoundPLAN verwendet. In Abhängigkeit von den Emissionskontingenten für Tag und Nacht werden die Teilimmissionspegel der Zusatzbelastung an jedem Immissionsort ermittelt und es wird geprüft, ob der jeweilige Planwert in Summe eingehalten wird. Anschließend wird berechnet, ob und welche Zusatzkontingente für einzelne, festzulegende Richtungssektoren möglich sind.

In der Ausbreitungsberechnung für die Geräuschkontingentierung ist gemäß DIN 45691 ausschließlich der horizontale Abstand zwischen dem jeweiligem Baugebiet sowie dem entsprechenden Immissionsort und nur die dadurch bedingte (sog. geometrische) Pegelabnahme durch Entfernung bei Abstrahlung in einen Vollraum einzu-

beziehen. Die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ sind für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert $L_{Pl,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen i überschritten wird.

Die Emissionskontingente werden in der Regel so bestimmt, dass insgesamt möglichst viel Schall im Rahmen der durch die Planwerte vorgegebenen Grenzen emittiert werden darf. Bei der Ermittlung der Geräuschkontingente nicht berücksichtigt werden weitere Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2 „Allgemeines Berechnungsverfahren“ (wie z.B. Abschirmung, Bodeneffekte, Luftabsorption) und auch keine Einflüsse durch Wind. Dies bedeutet u. a. auch, dass für jeden IO nur „ein Geschoss“ betrachtet werden muss. Die Vorgehensweise ist im Abschnitt 5 der DIN 45691 festgelegt.

In der konkreten Prüfungsphase (für eine bestimmte Anlage in der baurechtlichen oder gemäß BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV immissionsschutzrechtlichen Genehmigung) muss die Einhaltung der Festsetzungen zu den Emissions- und den Zusatzkontingenten unter Einbeziehung aller Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613-2 in der Ausbreitungsrechnung geprüft werden.

Grundsätzlich dient die Geräuschkontingentierung zur Aufteilung der zulässigen Geräuschemissionen bzw. Geräuschimmissionen auf die einzelnen Bauflächen in einem ausgedehnten Gewerbe- oder Industriegebiet. Zielsetzung der hier durchgeführten Geräuschkontingentierung ist die Ermittlung der Höhe der maximal möglichen Schallemissionen für Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet, mit denen sichergestellt ist, dass sowohl in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung als auch im Bestand die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden. Das ermittelte Emissionskontingent $L_{EK}$ wird für die Teilflächen jeweils für tags und nachts ausgewiesen.

Zur Bestimmung der schalltechnischen Vorbelastung an den zu betrachtenden Immissionsorten werden die Emissionsansätze in das Schallausbreitungsmodell übernommen und die zugehörigen Immissionsanteile bestimmt.

Außer an den Immissionsorten IO 09 und IO 10 werden durch die Vorbelastung an allen zu betrachtenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten. Die für die Geräuschkontingentierung zu berücksichtigenden Planwerte können daher durch energetische Subtraktion von Immissionsrichtwert und Vorbelastung ermittelt werden.

Die IRW tags an den Immissionsorten IO 09 und IO 10 werden durch die Fa. Kreutschmann GbR komplett ausgeschöpft. Für die durchzuführende Geräuschkontingentierung wird daher ein Planwert tags von IRW – 6 dB (entspricht dem Irrelevanzkriterium gemäß Kapitel 3.2.1 der TA Lärm) für die vorgenannten Immissionsorte angesetzt.

Ausgehend von den Ergebnissen für die Vorbelastung wurden für die Teilflächen des Plangebiets die möglichen Emissionskontingente Tag / Nacht ermittelt.

Der maßgebliche Immissionsort für die Geräuschkontingentierung ist der IO 01 „Kleine Mauerstraße 15“. Dies ist plausibel, da er einerseits über den höchsten Schutzanspruch (bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet) verfügt und andererseits aufgrund seiner exponierten Lage – zentral innerhalb des Plangebiets, von allen Kontingentflächen umgeben – den höchsten Schallimmissionen ausgesetzt ist.

An den weiteren Immissionsorten im Bereich der Kleinen Mauerstraße – und damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - sind die Unterschreitungen der Planwerte mit 1,6 dB bis 3,5 dB noch vergleichsweise gering. Die Unterschreitungen an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets zeigen ein Potenzial für die Vergabe von Zusatzkontingenten auf.

Die Summe der resultierenden Teil-Immissionskontingente schöpft an den meisten Immissionsorten tags und nachts die Planwerte nicht aus. Es verbleiben Restkontingente, die für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten erlauben würden.

Bei der Festlegung der Zusatzkontingente wurden folgende Randbedingungen berücksichtigt:

- Die Zusatzkontingente sollen möglichst übersichtlich festgesetzt werden, so dass die praktische Anwendbarkeit (z.B. im Genehmigungsverfahren) einfach möglich ist. Eine Unterteilung in zu viele Sektoren soll vermieden werden, auch wenn dadurch die Auslastbarkeit der kontingentierten Flächen im Hinblick auf mögliche Schallemissionen beschnitten wird.
- Für die Richtungssektoren A, D und G sollten die höchsten Zusatzkontingente zugelassen werden. Innerhalb dieser Sektoren befinden sich Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch oder einer entsprechend großen Entfernung zum Plangebiet.
- Im Richtungssektor B, in dem sich die Immissionsorte IO 07 und IO 08 befinden, und der im Wesentlichen Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan umfasst, werden Zusatzkontingente von 4 dB tags und 3 dB nachts zugelassen.
- Innerhalb des Richtungssektors C, in dem die Immissionsorte IO 09 und IO 10 liegen, werden Zusatzkontingente von 3 dB tags und 4 dB nachts vergeben.
- Für den Richtungssektor E, in dem sich die Immissionsorte IO 12 und IO 13 befinden, die südlich fast direkt an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 94 angrenzen, wird tagsüber ein Zusatzkontingent von 5 dB vergeben. Nachts ist die Vergabe eines Zusatzkontingents in Höhe von 1 dB möglich. Der große Tag-Nacht-Unterschied ist mit den sehr konservativen Emissionsansätzen nachts der Schallprognose für den Bebauungsplan Nr. 94 zu erklären.
- Innerhalb des Richtungssektors F werden Zusatzkontingente von 2 dB tags und nachts vergeben.
- Der Richtungssektor H, der die Wohnbebauung der Kleinen Mauerstraße beinhaltet, ist nur der Vollständigkeit halber mit aufgeführt. Für ihn ist keine Vergabe von Zusatzkontingenten möglich.

Somit sind zusätzlich zu den Emissionskontingenten $L_{EK}$ die Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren k möglich.

Der Bezugspunkt wurde willkürlich gewählt. Dieser und die Richtungssektoren gelten für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 55. Die Sektoren, für die keine Zusatzkontingente zulässig sind, müssen in der Festsetzung nicht explizit angegeben werden.

Die Richtungssektoren kennzeichnen keine Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets. Sie zeigen vielmehr an, dass für Immissionsorte, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, innerhalb dieser Richtungssektoren entsprechend höhere Immissionskontingente möglich sind.

Mit Bezug auf die „Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Bebauungsplan“ sind mit den ermittelten Emissionskontingenten tags und nachts für die einzelnen Teilflächen mit Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten so angeordnet werden, das sie in Richtung der Wohngebäude in der Kleinen Mauerstraße schallabschirmend wirken. Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z.B. Wandlüfter, aus betrieblichen Gründen geöffnete bzw. oft zu öffnende Tore und Türen lauter Räume) sollten so angeordnet werden, dass sie vornehmlich in Richtung Osten Schall abstrahlen.

Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

- Die für die verschiedenen Teilflächen ermittelten Emissionskontingente und die vorgesehenen Gebietsausweisungen weichen teilweise deutlich von den Ansätzen ab.
- Einschränkungen in der Auslastbarkeit der Gebiete hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen sind jedoch lediglich in Hinblick auf die Ausrichtung der Schallquellen gegeben. Aufgrund der hohen Zusatzkontingente in östlicher und westlicher Richtung ist eine Auslastbarkeit im Rahmen der für Gewerbegebiete / eingeschränkte Industriegebiete typischen Grenzen allgemein möglich.

**Gewerbelärm**

Als zusätzliche Information soll für zwei bestehende Gewerbebetriebe geprüft werden, ob durch die geplante Kontingentierung betriebliche Einschränkungen zu erwarten sind. Aus den Emissionskontingenten wird durch eine vereinfachte Ausbreitungsrechnung der zulässige Beurteilungspegel berechnet. Die Einhaltung dieses Beurteilungspegels ist im Folgenden für die Vorhaben

- Verbrauchermarkt der Lidl GmbH & Co. KG
- Sätechnik-Werk der Pöttinger Deutschland GmbH

durch eine Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.
Um die Zulässigkeit der vorgeschlagenen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 55 zu überprüfen, werden für die beiden vorgenannten Betriebe die entsprechenden Immissionskontingente und aktuellen Immissionssituation bestimmt.

Durch eine Geräuschimmissionsprognose unter Berücksichtigung aller geräuscherzeugenden Aggregate, Anlagenteile und Vorgänge auf den jeweiligen Betriebsgeländen sowie unter Einberechnung der Dämpfungen und abschirmenden Hindernisse war nachzuweisen, dass die Immissionsbegrenzungen eingehalten werden.

Immissionsrelevante Geräusche des Lidl-Discountmarkts gehen von folgenden Aggregaten / Anlagenteilen bzw. Vorgängen auf dem Betriebsgelände aus:

- Lkw-Fahr- und Verladevorgänge des Anlieferverkehrs
- Pkw-Fahrbewegungen des Kundenverkehrs

- Bewegungen sowie Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufskörbe
- Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) östlich des Gebäudes

Als Betriebszeit wurde der Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr angesetzt. Dies entspricht einer Erweiterung der aktuellen Öffnungszeiten um eine Stunde nach vorn bzw. nach hinten. Die Anlagen der TGA wurden als kontinuierlich emittierend angesetzt. Aus den Emissionsansätzen wurden die Geräuschimmissionen tags und nachts in der Nachbarschaft an den Immissionsorten berechnet.

Die sich aus der Geräuschkontingentierung ergebenden Immissionskontingente werden durch die von dem Lidl-Discountmarkt verursachten Geräuschimmissionen an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Die Höhe der Unterschreitungen von mehr als 4 dB tagsüber und mehr als 9 dB nachts zeigt, dass mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten für die Teilfläche 1 ein ausreichendes Entwicklungspotenzial vorhanden ist.

Die mit Hilfe der Geräuschkontingentierung verfolgten Ziele, die Emissionen des Plangebiets einerseits zu beschränken (um umliegenden Gewerbeflächen die Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beschneiden) und andererseits auch Entwicklungen im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht zuzulassen, konnten für diesen Teilbereich erreicht werden.

Immissionsrelevante Geräusche des Sätechnikproduktion gehen von folgenden Aggregaten / Anlagenteilen bzw. Vorgängen auf dem Betriebsgelände aus:

- Lkw-Fahr- und Verladevorgänge des Anlieferverkehrs
- Rangier- und Transportbewegungen der Sätechnikmaschinen auf dem Betriebsgelände
- Staplerverkehr für diverse Transportvorgänge auf dem Betriebsgelände
- Pkw-Fahrbewegungen des Mitarbeiter-und Kundenverkehrs
- Verschiedene zur Bahn hin orientierte Lüftungsanlagen (Konservierung, Lackiererei) bzw. teilgeöffnete Flächen in der östlichen Gebäudefassade (Rolltore etc.)

Im Bereich der Lüftungsanlagen wurden, da diese kontinuierlich – und somit auch im sensibleren Nachtzeitraum – in Betrieb sind, orientierende Schallmessung zur Schallleistungsbestimmung durchgeführt.
Als Betriebszeit wurde entsprechend der Rücksprache mit dem Betrieb ein kontinuierlicher 24 h-Betrieb angesetzt. Lkw-Fahrbewegungen, Verladungen im Freien bzw. Staplerverkehr im Nachtzeitraum finden aktuell nicht statt und wurden daher auch nicht berücksichtigt. Die Lüftungsanlagen wurden als kontinuierlich einwirkende Quellen angesetzt. Aus den vorangehend beschriebenen Emissionsansätzen wurden die Geräuschimmissionen tags und nachts in der Nachbarschaft an den Immissionsorten berechnet.

Die sich aus der Geräuschkontingentierung ergebenden Immissionskontingente werden durch die von dem Sätechnik-Produktion der Firma Pöttinger verursachten Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Die Höhe der Unterschreitungen von mehr als 5 dB tagsüber und mehr als 1 dB nachts zeigt, dass mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten für die Teilflächen 4 bis 6 ein ausreichendes Entwicklungspotenzial für die Firma Pöttinger vorhanden ist.

Die mit Hilfe der Geräuschkontingentierung verfolgten Ziele, die Emissionen des Plangebiets Nr. 55 einerseits zu beschränken (um umliegenden Gewerbeflächen die Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beschneiden) und andererseits auch die Entwicklungen auf dem Plangebiet aus schalltechnischer Sicht nicht zu beschränken, konnten für diesen Teilbereich ebenfalls erreicht werden.

**Verkehrslärm**

Generell sind für Verkehrslärmberechnungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Prognosewerte der Verkehrsbelastungen zugrunde zu legen. Für die Stadt Bernburg lässt sich am Beispiel der L 146 Gröbziger Straße, aber auch an den Angaben im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Bernburg (Saale) 2030 zeigen, dass das Straßenverkehrsaufkommen in den kommenden Jahren auf einem konstanten Niveau verbleibt bzw. leicht rückläufig ist. In der Untersuchung wird für eine Abschätzung zur sicheren Seite auf die Ergebnisse der Straßenverkehrszählungen aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen.

Mit Hilfe des Umrechnungsfaktors von 1,2 wurde das Schwerverkehrsaufkommen mit einem zulässigen Gesamtgewicht größer 3,5 t auf Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht größer 2,8 t umgerechnet. Die Kleine Mauerstraße war aufgrund ihrer reinen Erschließungsfunktion und dem damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommen nicht zu berücksichtigen. Der Lkw-Verkehr wurde anhand der Straßengattung gemäß Tabelle 3 der RLS-90 auf die maßgebenden Lkw-Anteile für Tag und Nacht ($p_T$ / $p_N$) aufgeteilt.

Für die Straßenabschnitte wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt. Einzig auf dem Straßenabschnitt der Parkstraße zwischen der Mauerstraße und dem lichtzeichengeregelten Knotenpunkt Parkstraße / Bahnhofstraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h tags und nachts beschränkt. Korrekturen für Fahrbahnoberflächen oder Steigungen bzw. Gefälle waren für keinen der betrachteten Straßenabschnitte anzusetzen.
Die erhöhte Störwirkung der lichtsignalgeregelten Knotenpunkte

- Parkstraße / Mauerstraße und
- Parkstraße / Bahnhofstraße

wurde durch den entfernungsabhängigen Zuschlag K bis zu einem Abstand von 100 m berücksichtigt.

Die Verkehrslärmberechnungen für die Bahntrassen, welche in Nord-Süd-Richtung östlich an dem Plangebiet vorbeiführen, wurden mit den verkehrlichen Ausgangsdaten für den Prognosehorizont 2025 durchgeführt. Diese wurden vom DB Umweltzentrum zur Verfügung gestellt.

Bei den schalltechnischen Berechnungen werden weiterhin berücksichtigt:

- Fahrbahnarten: den Berechnungen sind Schwellengleise zu Grunde zu legen. Sowohl im Kreuzungsbereich mit der Parkstraße als auch mit der Thomas-Müntzer-Straße befinden sich Bahnübergänge. Pegelzuschläge gemäß Tabelle 7 der Anlage 2 zur 16. BImSchV werden für die Reflexion an der Fahrbahn und für die erhöhte Schienenrauheit mit einem Zuschlag rechnerisch berücksichtigt.

- Pegelkorrekturen für besondere Fahrflächenzustände wie bspw. das „besonders überwachte Gleis“ oder Schienenstegdämpfer sind im Untersuchungsgebiet nicht anzuwenden.
- Bahnhofsbereich und Haltestellen: Der Bahnhof Bernburg befindet sich in mehr als 700 m Entfernung zum Plangebiet und wird daher schalltechnisch nicht berücksichtigt.
- Brücken, Viadukte und Kurvenradien sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Die Verkehrslärmberechnungen erfolgten für ausgewählte Einzelpunkte im Plangebiet. Für eine konservative Abschätzung, ob Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen vorzusehen sind, wurden Immissionsorte über den den relevanten Verkehrsschallquellen nächst gelegenen Baugrenzen berücksichtigt, da hier die höchsten Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wurden die bereits bei der Geräuschkontingentierung gewählten Immissionsorte IO 01 bis IO 05 berücksichtigt. Für die Gewerbegebiete (IO G01 bis IO G07) bzw. das eingeschränkte Industriegebiet (IO I01 bis IO I03) werden insgesamt zehn zusätzliche Immissionsorte gesetzt. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen sind über den der Bahnanlage nächst gelegenen Baugrenzen festzustellen.

Da vor den Fassaden planungsrechtlich zulässiger Gebäude die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts weniger als 10 dB beträgt, ist für Räume, die dem Nachtschlaf dienen können zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_a$ der Beurteilungspegel nachts zzgl. 13 dB zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist der Anteil des Schienenlärms am Gesamtpegel um 5 dB zu mindern. Unter Berücksichtigung des allgemein anerkannten Standes der Technik kann bei geringeren Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen deren Erfüllung als gewährleistet angesehen werden.

Für die parallel zur Bahn/zur Mauerstraße verlaufenden Baugrenzen ergeben sich danach Anforderungen von maximal 43/38 dB. Für den Fall, dass im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete Büronutzungen vorgesehen werden, ergeben sich Werte für erf. $R'_{w,ges}$ von maximal 32 dB. Für Unterrichtsräume wurde ein Wert für erf. $R'_{w,ges}$ von maximal 37 dB berechnet.

Nachfolgend werden prinzipielle Möglichkeiten für aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm diskutiert.

Maßnahmen zum Schutz vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg – wie z.B. Lärmschutzwände entlang der Mauerstraße und der Parkstraße – kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen im Bereich der Zuwegungen von Grundstücken.

Grundsätzlich wäre es möglich, für die berücksichtigten Straßen die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auszuweiten und/oder eine sog. lärm-

geminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche $D_{StrO}$ gemäß RLS-90 ist allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von $v_{zul}$ >60 km/h. Eine Ausweitung der Geschwindigkeitsreduzierung zumindest nachts auf 30 km/h würde für die genannten Straßen eine Minderung der Emissionspegel im Mittel um ca. 2,4 dB(A) bewirken. Die Minderung der Beurteilungspegel wäre jedoch ortsabhängig geringer, da noch andere Verkehrsschallquellen einwirken. Eine entsprechende Anordnung kann jedoch nur die zuständige Straßenverkehrsbehörde treffen. In den Berechnungen wäre eine Reduzierung nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird.

Wirksame aktive Schutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm der Eisenbahn sind nur direkt an den Gleisen (z.B. Schienenstegdämpfer, Schienenstegabschirmung, Hochgeschwindigkeitsschleifen) oder im Nahbereich der Gleise (Lärmschutzwände) sinnvoll. Bei der Realisierung der genannten Maßnahmen wären direkt an allen Gleisen der Fernbahn folgende Minderungsbeiträge zu erwarten:

- Schienenstegdämpfer (SSD): 2 dB
- Schienenstegabsorber (SSA): 3 dB
- Hochgeschwindigkeitsschleifen (High Speed Grinding – HSG): 3 dB

Für das Erreichen der genannten Minderungsbeiträge wäre es überdies erforderlich, dass eine oder mehrere der drei genannten Maßnahmen nicht nur auf der dem Vorhabengrundstück unmittelbar gegenüber liegenden Gleisabschnitten, sondern noch um ca. 100 m darüber hinaus in beide Richtungen realisiert würden. Lärmschutzwände wären für die oberen Geschosse der möglichen Bebauung nur wirksam, wenn sie eine ausreichende Höhe hätten. Fraglich ist überdies, ob solcherart Lärmschutzwände bei einem planfestgestellten Schienenweg ohne eine Planänderung errichtet werden könnten. Der Bebauungsplan kann dazu keine Festsetzungen treffen.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wären passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. In Frage kommen:

a) baulicher Schallschutz für die Außenbauteile
b) lärmoptimierte/lärmgeschützte Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten
c) bauliche Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von Beherbergungsstätten

Für die Maßnahmen im Punkt c) kämen „besondere Fensterkonstruktionen“ oder „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ in Betracht.

Unter der Bezeichnung „besondere Fensterkonstruktionen“ werden hier alle bautechnischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster an sich betreffen. Dazu zählen das sog. HafenCity-Fenster und baulich vergleichbare Konstruktionen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definiertes/begrenztes Ankippen) des Elements bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Zielwerts eines Beurteilungspegels innen nachts von 30 dB(A) zu ermöglichen.

Mit der Formulierung „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ sind solche Maßnahmen gemeint, die von „normalen“ kippbaren Fenstern im Außenbauteil des Aufenthaltsraums ausgehen und zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils mit dem gekippten Fenster zusätzliche (gekoppelte) baulich-technische Lösungen vorsehen. Diese Lösungen sind z.B.:

- vorgelagerte baulich geschlossene bebaute Außenwohnbereiche (in der Art eines Wintergartens), in deren äußerer Hülle sich öffenbare Elemente befinden
- sog. Prallscheiben
- vorgesetzte Läden
- baulich geschlossene Laubengänge
- Vorhangfassade

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem „Lärmschutzkäfig“ zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

**Textliche Festsetzungen**

Im Industriegebiet GI und in den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)[5] in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i (A bis C) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel $L_r$ Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

[5] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren i (A bis G) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$:

| Richtungssektor i | von | bis | $L_{EK,Tag,\ zus}$ | $L_{EK,Nacht,zus}$ |
|---|---|---|---|---|
| A | 272° | 283° | 9 | 10 |
| B | 283° | 338° | 4 | 3 |
| C | 338° | 143° | 3 | 8 |
| D | 143° | 158° | 8 | 7 |
| E | 158° | 226° | 4 | 2 |
| F | 226° | 248° | 2 | 2 |
| G | 248° | 263° | 10 | 10 |
| H | 263° | 272° | 0 | 0 |
| 0° ist Norden, Uhrzeigersinn | | | | |
| Bezugspunkt (Rechtswert, Hochwert): 690045, 5741220, Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM | | | | |

(textliche Festsetzung 1.7)

Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile der unten aufgeführten Raumarten mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109, Teil 1 (Ausgabe Januar 2018)[6] in Verbindung mit DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe Januar 2018)[7] aufweisen:

- für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
  - 43 dB in den der Bahnanlage zugewandten Fassaden in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und im eingeschränkten Industriegebiet GIe
  - 41 dB in den der Bahnhofstraße bzw. der Parkstraße zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 2
  - 38 dB in den der Mauerstraße zugewandten Fassaden in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sowie in den der Parkstraße zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 5
- für Unterrichtsräume
  - 37 dB in den der Bahnhofstraße bzw. der Parkstraße zugewandten Fassaden im Gewerbegebiet GE 2
  - 36 dB in den der Bahnanlage zugewandten Fassaden in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 und im eingeschränkten Industriegebiet GIe

Eine Minderung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
(textliche Festsetzung 1.8)

[6] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.
[7] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.7 und 1.8 wird nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

## 5.8 Bäume

**Erhalten von Bäumen**

An den festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (textliche Festsetzung 5.2)
Mit dieser textlichen Festsetzung werden all jene Bäume, insbesondere längs der Parkstraße mit Erhaltungsgebot belegt, die bereits nach der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans zu erhalten sind.

In dem Gewerbegebiet GE 4 ist auf einem 3,0 m breiten Streifen in der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern eine Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und als frei wachsende Hecke zu entwickeln. Die Sträucher sind in 2 Reihen einem Abstand von max. 2,0 m zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand untereinander von höchstens 15 m zu erhalten. Abgängige Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (textliche Festsetzung 5.1)
Bereits bisher war entlang der Kleinen Mauerstraße eine Hecke mit Bäumen als Gehölzstreifen zu pflanzen, um die Wohnbebauung von der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung optisch zu trennen und abzuschirmen. Die textliche Festsetzung 5.1 gewährleistet die Erhaltung dieser Bepflanzung. Abgängige Bäume sind anders als abgängige Sträucher nicht zu ersetzen, um Konflikte mit dem festgesetzten Leitungsrecht (textliche Festsetzung 3) zu vermeiden.

**Anpflanzen von Bäumen**

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind an den festgesetzten Standorten Bäume anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Arten Spitzahorn *(Acer platanoides)*, Esche *(Fraxinus excelsior)*, Stieleiche *(Quercus robur)* oder Winterlinde *(Tilia cordata)* zu verwenden. Die Bäume haben den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)[8] zu entsprechen und sind als mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)[9] für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens zweijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“

[8] Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) eingesehen werden.
[9] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

(Ausgabe Dezember 2016)[10] anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (textliche Festsetzung 4)

Mit dieser textlichen Festsetzung werden einerseits längs der Parkstraße die Bäume, die bereits nach der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans anzupflanzen waren und noch nicht angepflanzt worden sind, weiterhin mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Andererseits wird längs der Bahnanlagen ein Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt.

Durch die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl darf ein höherer Anteil an der Grundstücksfläche als bisher mit baulichen Anlagen überdeckt werden und ein höherer Flächenanteil als bisher versiegelt werden. Hierzu soll am östlichen Rand des Plangebiets eine Baumreihe angepflanzt werden. Die positiven Wirkungen der Bäume auf das Stadtklima gleichen die Beeinträchtigungen durch das erhöhte Maß an Bodenversiegelungen aus.

# 6. Hinweis

**Kampfmittel**

Die Überprüfung des 1. Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts 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.

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.

# 7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Für die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2

[10] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

zum BauGB zu erfolgen. Im Ergebnis dieser Prüfung muss die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls soll festgestellt werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wird anhand der Kriterien in Anlage 2 BauGB durchgeführt.

## 7.1 Merkmale des Bebauungsplans

**Ausmaß der Rahmensetzung**

Nach Nr. 1.1 der Anlage 1 zum BauGB ist ein Kriterium das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt. Nach § 35 Abs. 3 UVPG setzen Pläne einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Zu solchen Vorhaben zählen die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben sowie die Vorhaben, die nach Landesrecht (UVPG LSA) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen. Eine Festlegung zu solchen Vorhaben enthält der Bebauungsplan nicht.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Städtebauprojekte wird in Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 zum UVPG geregelt. Die Nr. 18.1 bis 18.7 gelten dabei nur für die Aufstellung von Bebauungsplänen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB, so dass die Nr. 18.1 bis 18.7 im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m².

In dem GE 5 des Plangebiets sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 lediglich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimente führen. Im Bebauungsplan wird weder eine Geschossfläche noch eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Bei der beabsichtigten Erwei-

terung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist davon auszugehen, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr handeln wird. Es handelt sich jedoch nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder einen sonstigen großflächigen Handelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, weil bei diesem Betrieb entgegen der Regelvermutung nach den Ausführungen in der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters (GMA 2018, S. 52) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Durch die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes sind danach städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten.

Deshalb wird der Schwellenwert nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG durch die Änderung des Bebauungsplans nicht überschritten.

**Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Gebiet der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der Kleinen Mauerstraße als Wohnbaufläche und ansonsten als Gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen dieser Darstellung.

Südlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ an. Eine Beeinflussung des Bebauungsplans durch den Bebauungsplan kann durch Immissionen aus dem Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans auf schutzbedürftige Nutzungen (wie Mischgebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung) im Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 94 entstehen. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen zum Lärmschutz im vorliegenden Bebauungsplan zumindest unter der Schwelle zur Erheblichkeit gehalten.

Der Stadt Bernburg (Saale) sind keine weiteren Pläne oder Programme bekannt, die mit der Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden könnten. Mit einer Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan ist damit nicht zu rechnen.

**Nachhaltige Entwicklung**

Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplans gefördert, weil die Änderung des Bebauungsplans der Umnutzung von Flächen dient. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereichs. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan geändert. Die Änderung des Bebauungsplans dient auch einer nachhaltigen Entwicklung, weil der geänderte Bebauungsplan die weitere bauliche Nutzung des Plangebiets unterstützt.

**Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme**

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe hierzu auch das Merkmal „Beeinflussung anderer Pläne oder Programme“). Außerdem ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung sind sowohl in den gewerblich genutzten Flächen keine Betriebe oder Anlagen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich stören. Insbesondere können Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) ausgeschlossen werden. Zudem gewährleisten die auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung erfolgten Festsetzungen zum Lärmschutz, dass keine erheblichen Lärmimmissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans überplant einen bereits überwiegend bebauten Bereich. Die vorhandene Bebauung stellt eine bereits vorhandene Überbauung nahezu der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche dar.

Auch sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt, denen eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans drohen könnte.

Deshalb sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

**Umweltvorschriften**

Aus den bereits unter dem Merkmal „Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme“ genannten Gründen ist die Änderung des Bebauungsplans für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften nicht von Bedeutung. Nach nationalen Umweltvorschriften zu schützende Gebiete werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Vorkommen von nach nationalen oder europäischen Rechtsvorschriften besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen Einwirkungsbereich sind nicht bekannt.

## 7.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

**Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die möglichen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans beziehen sich auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans wird für ein bereits bebautes Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches

eines gültigen Bebauungsplans aufgestellt. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans waren die Bodenversiegelungen überwiegend bereits vorher zulässig. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen sind – verglichen mit der gegenwärtig tatsächlich überbauten Fläche – nur in geringem Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen zu erwarten. Auf der Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist mit keinem Auftreten von erheblich beeinflussenden Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet oder dessen Umgebung zu rechnen. Die auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung erfolgten Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleisten, dass keine erheblichen Lärmimmissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplans zu erwarten sind.

**Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Kumulative Auswirkungen können durch Vorhaben, Pläne oder Programme entstehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung besteht der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 94 liegt südlich des Bebauungsplans Nr. 55, die Geltungsbereiche beider Pläne grenzen aneinander an.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 94 steht in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 55. Es kann jedoch wegen der unterschiedlichen Hauptnutzungen im Gebiet beider Bebauungspläne nicht von einem engen sachlichen Zusammenhang beider Pläne ausgegangen werden.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der hieraus resultierenden Entfernung zu Nachbarstaaten können grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

**Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. In deren Geltungsbereich sind keine Nutzungen vorhanden oder zulässig, die zum Beispiel bei Unfällen zu entsprechenden Risiken führen können.

**Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Durch die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten zulässigen Nutzungsarten sind keine Umweltauswirkungen mit einer größeren räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen zu erwarten. Dies wird auch durch die Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleistet.

**Bedeutung und Sensibilität voraussichtlich betroffener Gebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Hinblick auf deren Bedeutung für die Umwelt von geringer Bedeutung. Insbesondere ist das Gebiet bereits weitgehend überbaut. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen oder anderen Schutzgebieten. Es wird deshalb von einer geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Geltungsbereichs ausgegangen. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind gemäß textlicher Festsetzung zu erhalten.

**Gebiete**

Natura 2000-Gebiete
Die Natura 2000-Gebiete umfassen die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie die Vogelschutzgebiete, die gemeinsam das Netz Natura 2000 schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines Natura 2000-Gebiets. Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegenen beiden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und „Nienburger Auwald-Mosaik“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 2,2 km westlich dieses Geltungsbereichs und von etwa 1,5 km nordöstlich dieses Geltungsbereichs. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu den beiden Natura 2000-Gebieten sowie die zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Naturschutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Naturschutzgebiets.

Nationalparke
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Nationalparks.

Biosphärenreservat
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Biosphärenreservats. Das Biosphärenreservat „Mittelelbe“ weist eine Entfernung von ca. 11,5 km zum Plangebiet auf.

Landschaftsschutzgebiet
In der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneaue“ in einer Entfernung von ca. 400 m östlich. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem Landschaftsschutzgebiet sowie der zulässigen Arten der Nutzung ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgebiets zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, die durch den Bebauungsplan zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete
Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder eines Heilquellschutzgebiets noch in deren unmittelbarer Nähe. Das Überschwemmungsgebiet für die Saale westlich des Plangebietes reicht ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Gebiete mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen
Ob sich in dem von Umweltauswirkungen des Bebauungsplans betroffenen Gebiet Gebiete befinden, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, kann nur anhand allgemein zugänglicher Messergebnisse beurteilt werden. Aus der Messstation Bernburg des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) liegen für eine Reihe von Schadstoffen qualifizierte Messergebnisse vor, die im Immissionsschutzbericht 2016 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte im Jahr 2016 nicht überschritten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
Ein weiteres Merkmal sind mögliche Auswirkungen in Bezug auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind die durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bundesweit definierten Verdichtungsräume oder die in den Raumordnungsplänen landesweit bzw. regional ausgewiesenen Verdichtungsräume. Der Geltungsbereich liegt nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (siehe Kapitel 3.1) nicht innerhalb eines Verdichtungsraums, jedoch innerhalb des Mittelzentrums Bernburg als Zentralem Ort.
Zentrale Orte sind Gebiete mit in der Regel hoher Bevölkerungsdichte und insofern besonders schutzwürdigen Gebiete. Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

Kulturdenkmale
Nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wie Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale oder archäologische Flächendenkmale.

## 7.3 Einschätzung

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

# 8. Eingriffsregelung

**Grundlagen**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundenaturschutzgesetzes sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Grundlage für die bereits bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 in der bisher rechtskräftigen Fassung.

Der Untersuchungsraum für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55.

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans kann dem Kapitel 5 sowie der Planzeichnung entnommen werden.

**Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich**

Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung ist beim Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, maßgeblich. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Mit Erlass vom 16. November 2004 wurde ein Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt eingeführt. Dieses Bewertungsverfahren stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden. Bei der Anwendung der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verwendet.

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend sei-

ner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation differenziert zu erfassen. Ebenso differenziert ist die zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die Veränderung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche. Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die Differenz zwischen der Ausgangssituation vor dem Eingriff und dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung nach dem Eingriff mit der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen verglichen werden. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. In diesen Fällen ist zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter notwendig. Um eine grundsätzlich gleichrangige Bewertung aller betroffenen Schutzgüter in ihrer besonderen Ausprägung im Verfahren zu ermöglichen, ist die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen verbal-argumentativ zu ergänzen. Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z.B. bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Eine Umrechnung der Zusatzbewertung in Wertpunkte erfolgt nicht. Die jeweils betroffenen Flächen und Auswirkungen sind differenziert darzustellen und die funktionsbedingten Wertveränderungen bei der Bilanzierung gesondert gegenüberzustellen.
Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind insbesondere nach den in Anlage 2 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Nach den dort aufgeführten Kriterien sind durch die Änderung des Bebauungsplans

keine Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen.

Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft:

Das Gewerbegebiet und die eingeschränkten Gewerbegebiete werden dem Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (Code: BID) zugeordnet. Das eingeschränkte Industriegebiet wird als Biotoptyp „Industriefläche“ (Code: BIC) bewertet. Das Allgemeine Wohngebiet wird durch den Biotoptyp „Zeilenbebauung“ (Code: BSC) charakterisiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete werden als Biotoptyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) bilanziert.

Die Flächenanteile beruhen auf der im jeweiligen Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit der jeweils zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die im Bebauungsplan auch bisher weder eingeschränkt noch ausgeschlossen wird. Diese betragen bisher im eingeschränkten Industriegebiet, im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 0,8 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten 0 und 1 0,6. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die GRZ bisher 0,4.

Die bisher festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Kleinen Mauerstraße werden als Biotoptyp „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet. Die Grünfläche wird dem Biotoptyp „Scherrasen“ (Code: GSB) zugeordnet.

Die nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Bäume werden in der Änderung des Bebauungsplans in gleichem Umfang und am jeweils gleichen Standort erneut festgesetzt. Sie wirken sich deshalb auf die Bilanzierung der durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht aus und werden deshalb sowohl beim vorhandenen wie auch nachfolgend beim zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft nicht berücksichtigt.

Es ergibt sich für den Eingriffsraum im Gebiet des Bebauungsplans der folgende Biotopwert. Die Flächengrößen beruhen auf den Angaben in der Tabelle 2 „Bewertung der Planung (Festsetzungen des B-Plans) nach Osnabrücker Modell“ in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 (S. 21).

| Biotoptyp | Code | Biotop-wert je m² | Flächengröße im Bereich des Eingriffs in m² | Biotopwert im Bereich des Eingriffs |
|---|---|---|---|---|
| Industriefläche bzw. Gewerbegebiet *(80% des eingeschränkten Industriegebiets GIe, des Gewerbegebiets GE und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe)* | BIC, BID | 0 | 37.248 | 0 |
| Zeilenbebauung *(60% des Allgemeinen Wohngebiets WA)* | BSC | 0 | 1.531 | 0 |
| Scherrasen *(Grünfläche)* | GSB | 7 | 121 | 847 |
| Sonstige Grünanlage, nicht parkartig *(20% des eingeschränkten Industriegebiets GIe, des Gewerbegebiets GE und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe)* | PYY | 10 | 9.312 | 93.120 |
| Sonstige Grünanlage, nicht parkartig *(40% des Allgemeinen Wohngebiets WA)* | PYY | 10 | 1.021 | 10.210 |
| Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) *(Straßenverkehrsflächen)* | VSB | 0 | 1.336 | 0 |
| Summe = Biotopwert | | | 50.569 | 104.177 |

Tabelle 1: Bilanzierung Biotopwert

Für die Ausgangssituation im Eingriffsraum ergibt sich ein Biotopwert von 104.177.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft:

Die Baugebiete werden den gleichen Biotoptypen wie bisher zugeordnet. Anpassungen erfolgen lediglich entsprechend der geänderten Grundflächenzahlen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Kleinen Mauerstraße werden bereits im Bestand dem Biotoptyp „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB). Das eingeschränkte Industriegebiet GIe und die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 werden wie bereits im Bestand bilanziert. Bei der Aufteilung auf die Biotoptypen „Gewerbegebiet“ (Code: BID) und „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) wird die geänderte Grundflächenzahl im eingeschränkten Industriegebiet GIe und in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 zugrunde gelegt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind alle bereits vor Ort vorhanden und als Grünflächen gestaltet. Auch die Bäume auf den Pflanzbeeten auf dem Parkplatz des Lebensmittel-

marktes sind bereits vor Jahren gepflanzt worden. Deshalb wird für den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft für den Biotoptyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) abweichend vom Bewertungsmodell nicht der gegenüber dem Biotopwert niedrigere Planwert verwendet. Stattdessen wird für diesen Biotoptyp ein Planwert in der Höhe des Biotopwerts verwendet.

Für die festgesetzte Anpflanzung einer Baumreihe längs der Bahnanlagen werden heimische Arten bestimmt. Diese Baumreihe wird deshalb als Biotoptyp „Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen“ (Code: HRB) bewertet. Ein weiterer anzupflanzender Baum wird als Biotoptyp „Sonstiger Einzelbaum“ (Code: HEX) berücksichtigt. Bei diesen Bäumen wird je Baum eine übertraufte Fläche von 20 m² je Baum angesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für das Gebiet des Bebauungsplans ergibt.

| Biotoptyp | Code | Planwert je m² | Flächengröße in m² | Planwert |
|---|---|---|---|---|
| Industriefläche *(100% des eingeschränkten Industriegebiets GIe und der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4)* | BIC, BID | 0 | 40.037 | 0 |
| Gewerbegebiet *(85% des Gewerbegebiets GE 5)* | BID | 0 | 6.039 | 0 |
| Zeilenbebauung *(60% des Allgemeinen Wohngebiets WA)* | BSC | 0 | 1.531 | 0 |
| Sonstige Grünanlage, nicht parkartig *(15% des Gewerbegebiets GE 5)* | PYY | 10 | 1.066 | 10.660 |
| Sonstige Grünanlage, nicht parkartig *(40% des Allgemeinen Wohngebiets WA)* | PYY | 10 | 1.021 | 10.210 |
| Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) *(Straßenverkehrsflächen)* | VSB | 0 | 875 | 0 |
| Summe | | | 50.569 | 20.870 |
| Sonstiger Einzelbaum *(1 Baum, 20 m²)* | HEX | 5 | 20 | 100 |
| Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen *(8 Bäume, 20 m² je Baum)* | HRB | 9 | 160 | 1.440 |
| Gesamtsumme = Planwert | | | – | 22.410 |

Tabelle 2: Bilanzierung Planwert

Für den Zustand nach Durchführung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Planwert von 22.410.

Bilanzierung Eingriffe:

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

| | |
|---|---|
| Biotopwert | 104.177 |
| - Planwert | 22.410 |
| = Differenz | 81.767 |

Der Biotopwert ist größer als der Planwert. Die mit der Planung eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind somit auszugleichen.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde erfolgen. Somit enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Beabsichtigt ist, dass die Kompensationsverpflichtung durch vertragliche Vereinbarung von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mit befreiender Wirkung für den Verursacher des Eingriffs in eines 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 betroffenen Standortgemeinde.

Der Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird in dem Ökopoolprojekt „Jakobsgrube bei Athensleben“ durchgeführt. Das Ökopoolprojektgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Braunkohleabbaugebiets mit der Bezeichnung „Jakobsgrube“ zwischen Groß Börnecke und Athensleben nördlich der Kreisstraße 1302 im Salzlandkreis.

Nachdem sich der Abbau der Braunkohle ab dem Jahr 1930 im Gebiet nicht mehr rentierte, wurden der Tagebau aufgegeben und anschließend Teile geflutet (zum Beispiel Löderburger See). Infolge des untertägigen Braunkohleabbaus können noch heute Geländeabsenkungen beobachtet werden, die zu erheblichen Veränderungen des Reliefs führen. So entstanden die Athenslebener Seen. Die restlichen terrestrischen Bereiche wurden an die Landwirtschaft zurückgeführt. Weite Teile der Umgebung des Athenslebener Teichgebiets werden bei Hochwasser durch Grundwasseranstiegen (Bode) überflutet.

Das Projektgebiet wird im Jahresverlauf durch schwankende Grundwasserstände geprägt, wobei die Vernässungsbereiche sich in der Tendenz ausweiten. Es ist damit zu rechnen, dass die Geländeabsenkungen noch nicht ihr Endausmaß erreicht haben. Aus diesem Grund wird von einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung für dieses Ökopoolgebiet abgesehen und stattdessen, unter Berücksichtigung einer Zonierung, der ungestörten bzw. gelenkten Sukzession überlassen.

# 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

**Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Errichtung der Wendeanlage an der Kleinen Mauerstraße ist ggf. die Teilung von Flurstücken erforderlich.

**Entschädigungen**

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung der Baugebiete entstehen keine Entschädigungsansprüche.

**Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Parkstraße, die Mauerstraße und über die Kleine Mauerstraße. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nur für den Bau der geplanten Wendeanlage an der Kleinen Mauerstraße erforderlich. Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserleitungen ist – abgesehen von der geplanten Umverlegung des Mischwasserkanals in der östlichen Verlängerung der Kleinen Mauerstraße – voraussichtlich nicht erforderlich.

**Ausgleichsmaßnahmen**

Außerhalb des Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Durchführung durch vertragliche Vereinbarungen gesichert werden soll. Hierfür ist die Übernahme der Kompensationsverpflichtung mit befreiender Wirkung für den Verursacher des Eingriffs durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt in eines von deren Ökopool-Projekten beabsichtigt.

# 10. Wesentliche Auswirkungen

**Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der weit überwiegend bereits bebauten Flächen, wegen der festgesetzten Lärmemissionskontingente und der Arten der baulichen Nutzung in den Baugebieten nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt.

**Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um ein bereits weit überwiegend bebautes Gebiet. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

**Verkehr**

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist wegen der im Plangebiet bereits weit überwiegend vorhandenen Nutzungen nur in geringem Umfang ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

**Wirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für Erweiterungen einer vorhandenen Landmaschinenfabrik und für eine Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelhandelsbetriebs, so dass die Änderung des Bebauungsplans insofern die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) stärkt.

**Städtischer Haushalt**

Die Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung und durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Die Durchführung und Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll auf Kosten des Investors erfolgen.

# 11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

| Nutzungsart | Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m² | Flächenanteil in % |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet WA | 2.552 | 5 |
| eingeschränktes Industriegebiet GIe | 10.745 | 21 |
| Gewerbegebiete GE | 36.397 | 72 |
| Straßenverkehrsflächen | 875 | 2 |
| Gesamt | 50.569 | 100 |

Tabelle 3: Flächenbilanz

# Literaturverzeichnis

ALB, Akustik-Labor Berlin (2019):
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“ der Stadt Bernburg (Saale). Version 3. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2018):
Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Bernburg (Saale), Parkstraße 1. Dresden.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2017):
Immissionsschutzbericht 2016. Halle.

# Ausgewählte Rechtsvorschriften

## Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370), berichtigt am 12.04.2018 (BGBl. I S. 472)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

## Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)