

Der Oberbürgermeister

Amt: Planungsamt

AZ: II/612301/Sz

Beschlusskontrolle: 18.09.2020

**Beschlussvorlage- Nr. 0191/20** öffentlich

Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Wohngebiet Süd-West", Teilbereich "Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße" – Wiederholter Aufstellungsbeschluss

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung</b> <b>Planungs- und</b> <b>Umweltausschuss</b>	<b>11.08.2020</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung</b> <b>Stadtrat</b>	<b>27.08.2020</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen**

- Die für die im Betreff genannte Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel
- Ja in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR stehen im Haushaltsplan 2020
- Nein  im Produkt ... auf dem Konto ... zur Verfügung
- nicht zur Verfügung

**Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**

Amt: Planungsamt

(ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Senze

Amt: Planungsamt

mitgezeichnet: Wiemann, Dittrich

\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

**Kurze Inhaltsangabe (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):**

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ soll geändert werden. Es ist beabsichtigt, den in dem Plangebiet ansässigen nicht-großflächige Lebensmittelmarkt zu erweitern. Der Bebauungsplan beschränkt dessen Verkaufsfläche bislang auf höchstens 800 m<sup>2</sup>.

Eine Erweiterung entspricht den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes 2017, das den Standort als Teil des ‚Grundversorgungszentrums an der Kustrenaer Straße‘ definiert. Als förmlicher Beginn des Bebauungsplanverfahrens soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

**Begründung:**

In den Jahren 2008 bis 2011 wurde im Zuge des Rückbaus eines großen Teils der Plattenbausiedlung der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ erarbeitet und erhielt im Juli 2011 seine Rechtskraft. Mit der damaligen Planerarbeitung sollte die Nachnutzung der entstandenen Brachflächen als Einfamilienhausgebiet ermöglicht werden. Ein beträchtlicher Teil des Plangebietes wurde mittlerweile bebaut. Zwischenzeitlich wurden zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes geändert.

Der Bebauungsplan sieht bislang eine Verkaufsflächenbeschränkung für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel u. ä.) auf 400 m<sup>2</sup> und mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten („innenstadttypische“) auf 200 m<sup>2</sup> vor; mittels abweichender Festsetzung wird dem vorhandenen Lebensmittelmarkt ein erweiterter Bestandsschutz mit höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingeräumt. Die Einzelhandelsfestsetzungen des Bebauungsplanes fußen auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2006.

Mit der zuletzt erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde der Standort des Lebensmittelmarktes in das ‚Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße‘ einbezogen. Er übernimmt damit gemeinsam mit dem passage-ähnlichen Einzelhandels- und Dienstleistungskomplex westlich der Kustrenaer Straße die Funktion der Grundversorgung der Bevölkerung der südwestlichen Bernburger Kernstadt. Entsprechend sollen hier zukünftig Entwicklungen des Einzelhandels und damit auch Erweiterungen möglich sein.

Der Vorhabenträger und zugleich Eigentümer des Lebensmittelmarktes beabsichtigt eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop, die mit einer Gesamtnutzfläche bzw. Geschossfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> einhergehen soll. Die Absicht soll auf ihre städtebauliche Verträglichkeit untersucht und bewertet und ein entsprechend verträgliches Maß als planungsrechtlich zulässig ermöglicht werden.

Zu Beginn des Verfahrens wurde hierfür am 27.02.2020 ein Aufstellungsbeschluss (BV-Nr. 84/19) gefasst, mit dem der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt und dessen städtebauliche Ziele dokumentiert wurden. Im Zuge der Erarbeitung und Abstimmung der Planung mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung auf die Grundstücke des Vorhabenträgers zu beschränken. Deshalb soll der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Die zuvor beabsichtigte Anpassung der verkehrlichen Erschließung an eine veränderte Erschließungskonzeption soll in einem späteren Änderungsverfahren behandelt werden.

Die Planung soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden; mittels städtebaulichen Vertrages wurde die Erbringung der Planungsleistungen an den Vorhabenträger übertragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale), folgenden Beschluss zu fassen:

**Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt die Aufhebung des Beschlusses 84/19 vom 27.02.2020 sowie die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“, Teilbereich „Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße“, gemäß nachfolgender Beschlussformulierung.**

**Beschluss über die (wiederholte) Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“, Teilbereich „Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße“**

Der Bebauungsplan Nr. 63 mit dem Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“ soll geändert werden. Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, östlich der Kustrenaer Straße.

Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung befinden sich somit die im Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke 7/3 (teilweise), 36/4, 36/5, 37/6, 37/7, 1027, 1029, 1031, 1034 und 1035 (teilweise), allesamt in der Flur 13 der Gemarkung Bernburg gelegen.

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Ermittlung und Zulassung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes an der Kustrenaer Straße
- Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes

Das Änderungsverfahren soll als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet Südwest“, Teilbereich „Grundversorgungszentrum an der Kustrener Straße“

