

Stadt Bernburg (Saale)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

**Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“,
Teilbereich „Grundversorgungszentrum
an der Kustrenaer Straße“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 15.07.2020

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

SALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | VERANLASSUNG..... | 1 |
| 2. | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES..... | 6 |
| 2.1 | Abgrenzung..... | 6 |
| 2.2 | Beschreibung..... | 6 |
| 3. | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG..... | 7 |
| 3.1 | Raumordnung..... | 7 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 12 |
| 3.3 | Landschaftsplan..... | 13 |
| 3.4 | Einzelhandel..... | 14 |
| 4. | ZIELE UND ZWECKE DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS..... | 26 |
| 5. | PLANINHALTE..... | 27 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 27 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 30 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 30 |
| 5.4 | Verkehrsflächen..... | 31 |
| 5.5 | Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung..... | 32 |
| 5.6 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 34 |
| 5.7 | Immissionsschutz..... | 35 |
| 6. | KENNZEICHNUNG..... | 36 |
| 7. | VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT..... | 37 |
| 7.1 | Merkmale des Bebauungsplans..... | 37 |
| 7.2 | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete..... | 40 |
| 7.3 | Einschätzung..... | 43 |
| 8. | EINGRIFFSREGELUNG..... | 43 |
| 9. | MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG..... | 44 |
| 10. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN..... | 44 |
| 11. | FLÄCHENBILANZ..... | 45 |
| | LITERATURVERZEICHNIS..... | 46 |

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

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.

Für die Versorgung des Bedarfes an Eigenheimstandorten wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ aufgestellt. Eine 1. Änderung des Bebauungsplans wurde veranlasst, um der enormen Nachfrage nach Garagen gerecht zu werden. Der im Bebauungsplan vorgesehene Rückbau des Garagenkomplexes an der Halleschen Straße wurde verworfen, stattdessen wird mit der 1. Änderung die Erweiterung des Garagenkomplexes zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde ein ursprünglich auf einer Telekommunikationstrasse geplanter Gehweg überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ soll nunmehr erneut geändert werden. Es ist beabsichtigt, den in dem Plangebiet ansässigen nicht-großflächige Lebensmittelmarkt zu erweitern. Der Bebauungsplan beschränkt dessen Verkaufsfläche bislang auf höchstens 800 m². Eine Erweiterung entspricht den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes 2016, das den Standort als Teil des „Grundversorgungszentrums an der Kustrenaer Straße“ definiert.

Der Bebauungsplan sieht bislang eine Verkaufsflächenbeschränkung für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel u. ä.) auf 400 m² und mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten („innenstadttypische“) auf 200 m² vor; mittels abweichender Festsetzung wird dem vorhandenen Lebensmittelmarkt ein erweiterter Bestandsschutz mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche eingeräumt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel fußen auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2006.

Mit der zuletzt erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2016 wurde der Standort des Lebensmittelmarktes in das „Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße“ einbezogen. Er übernimmt damit gemeinsam mit dem 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 m² zuzüglich Backshop, die mit einer Gesamtnutzfläche bzw. Geschossfläche von bis zu 1.600 m² einhergehen soll. Die Absicht wurde auf ihre städtebauliche Verträglichkeit untersucht und bewertet und ein entsprechend verträgliches Maß wird als planungsrechtlich zulässig ermöglicht.

In dem Zusammenhang soll zudem die verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes an eine veränderte Erschließungskonzeption angepasst werden.

Zu Beginn des Verfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrats am 27.02.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgelegt und deren städtebauliche Ziele dokumentiert wird. Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst dessen Teilbereich „Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße“. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ wurde am 23.06.2011 als Satzung beschlossen ist rechtsverbindlich seit dem 07.07.2011.

Verfahrensart

Die 3. 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 3. 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. 1 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 weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 hat eine Flächengröße von weniger als 8.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Bebauungspläne aufgestellt.

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 eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach Nr. 18.6 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 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 von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird durch die Änderung des Bebauungsplans überschritten, weil der im Plangebiet bereits vorhandene Lebensmittelmarkt nach der Bauakte im Bestand zulässigerweise eine Geschossfläche von 1.133 m² aufweist.

Wird ein Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UVPG gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG nur durchgeführt, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 zum UVPG enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Da dieser Prüfwert vor der 3. Änderung des Bebauungsplans noch nicht erreicht worden ist, wird für die 3. Änderung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

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 1,2 km westlich dieses Geltungsbereichs und von etwa 2,9 km nordöstlich dieses Geltungsbereichs.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 3. 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 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. Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt mit einem Lebensmittelmarkt als Gebäude mit Publikumsverkehr eine Nutzung fest, die in diesem Sinne ein Schutzobjekt ist.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist dies nicht der Fall.

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 3. 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 verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird die 3. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 3. Änderung 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 3. 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 3. Änderung mit der Folge überlagert, dass die Festsetzungen der 3. Änderung in deren räumlichem Geltungsbereich 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 Stra-

ßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den nördlichen Rand des Grundstücks des vorhandenen Lebensmittelmarktes und den südlichen Rand eines Abschnittes des Gnetscher Weges.

Im Osten durch den östlichen Rand des Grundstücks des vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Im Süden durch den südlichen Rand des Grundstücks des vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Im Westen durch den östlichen Rand der Kustrenaer Straße.

Die gesamte Fläche ist etwa 0,5 ha groß.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Bernburg:

7/3 (teilweise), 36/4, 36/5, 37/6, 37/7, 1027, 1029, 1031, 1034 und 1035 (teilweise)

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, östlich der Kustrenaer Straße. Es umfasst das Grundstück Kustrenaer Straße 89 des vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Das Gelände im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist nahezu eben und fällt kaum merklich in Richtung Westen ab. Das Plangebiet weist Geländehöhen um 83 m ü. NHN auf.

Auf dem Grundstück Kustrenaer Straße 89 befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Von der Kustrenaer Straße aus vor dem Markt befinden sich die Stellplätze des Marktes. An der Kustrenaer Straße wird die Fläche südlich von dem Grundstück Kustrenaer Straße 89 als Parkplatz für die Mieter des südlich hiervon längs der Kustrenaer Straße stehenden Wohnblockes genutzt. Die weiteren Flächen längs des Gehweges in der westlichen Verlängerung der Hans-Günther-Straße stellen sich als Rasenflächen dar. Die Stellplätze rückwärtig vom Lebensmittelmarkt längs der westlichen Seite der Oswald-Croll-Straße wurden früher durch die Mieter des inzwischen abgerissenen Wohnblocks an der östlichen Seite der Oswald-Croll-Straße genutzt.

In nordöstliche, östliche, südöstliche und südliche Richtung grenzen ausgedehnte Ra- senflächen an den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans an. Dabei han- delt es sich um die Grundstücke von längst abgerissenen früheren Wohnblöcken. Nörd- lich, westlich und unmittelbar südlich an der Kustrenaer Straße sind weiterhin unter- schiedliche Wohnnutzungen vorhanden. Südwestlich liegt das Gelände des Klinikum Bernburg.

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 raumbedeut- same 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-Wit- tenberg 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 Planungs- region 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 Regio- nalversammlung 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 be- findliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländli- chen 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 nied- rigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturie- rungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Ent- wicklungsaufgaben“.

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 Infrastruktur 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 3. Änderung des Bebauungsplans wird der vorhandene Einzelhandelsstandort im Plangebiet genutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Die Bushaltestelle „Kustrenaer Straße“ liegt 300 m nördlich vom Plangebiet und wird täglich von zwei 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 LSA 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 3. 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 der Änderung dieses Bebauungsplans räumlich konzentriert.

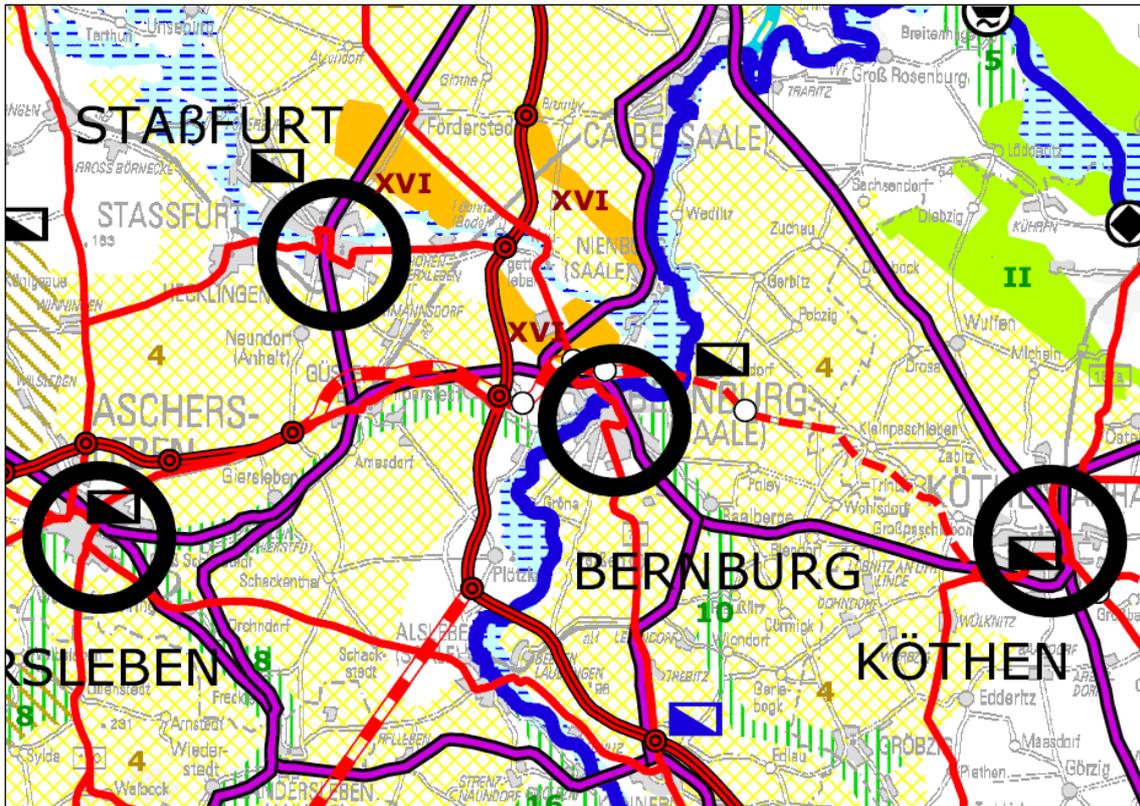


Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

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 Nahverkehrsbedienungs 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 3. 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.

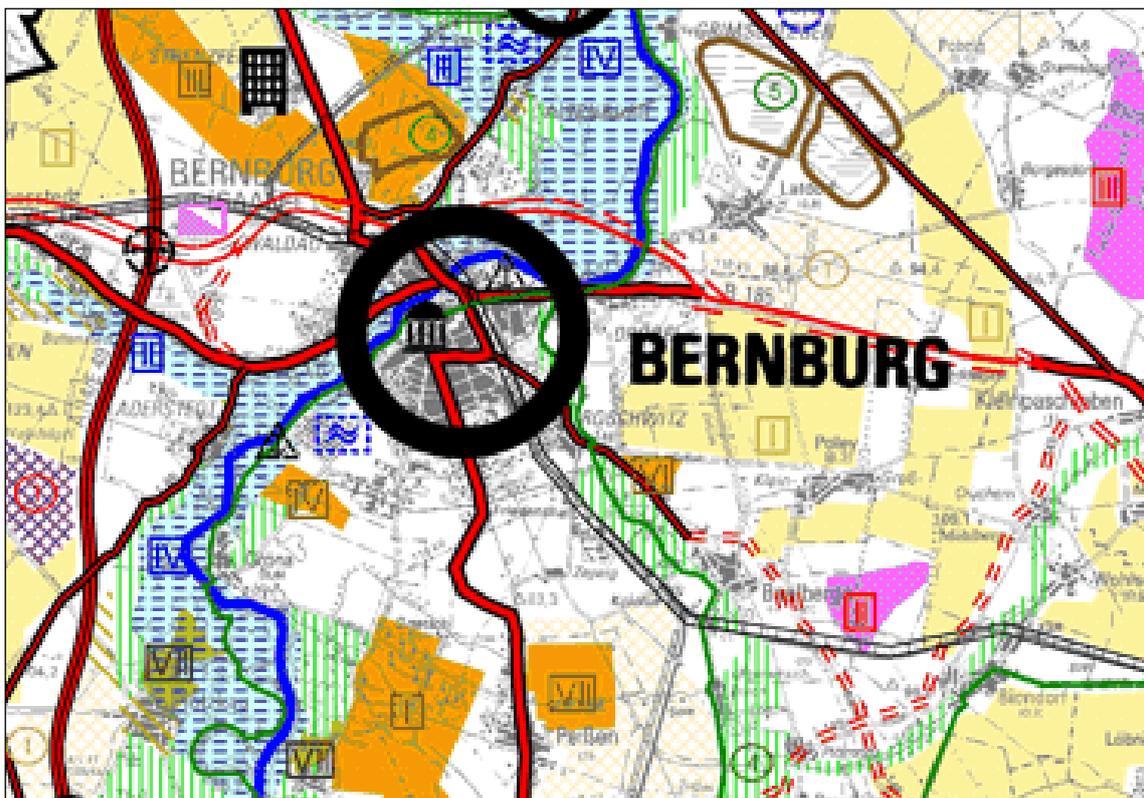


Abbildung 2: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

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

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 der 3. Änderung des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist somit nicht 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 an das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Kustrenaer Straße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Südwestlich sind die Flächen des Klinikum Bernburg als Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung 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 Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung. 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.

Folgende Ziele des Landschaftsplans zu den Grundzügen der Bauleitplanung sind für den Geltungsbereich relevant:

- Im Rahmen der Ausweisung von Baugebieten sollte die in der Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden, um einen ausreichenden Mindestbegrünungsanteil zu gewährleisten und den Versiegelungsgrad gering zu halten.

Für das festgesetzte Sondergebiet kann die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten von 0,8 nicht unterschritten werden. Mit einer niedrigeren Grundflächenzahl könnte der erweiterte Lebensmittelmarkt und eine angemessene Anzahl Stellplätze nicht auf dem Grundstück des Marktes untergebracht werden.

Folgende Maßnahmen und Ziele zum Entwicklungsbereich „Bergstadt – Randzone“ sind für den Geltungsbereich relevant:

- Erhalt, Anlage und Ergänzung innerstädtischer Alleen und Baumreihen
Entlang der Kustrenaer Straße ist die Anlage einer Baumreihe wegen der räumlichen Lage der bereits vorhandenen Stellplätze und wegen der vorhandenen Leitungsrechte aus Platzgründen nicht möglich.

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 vorrangliches 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.

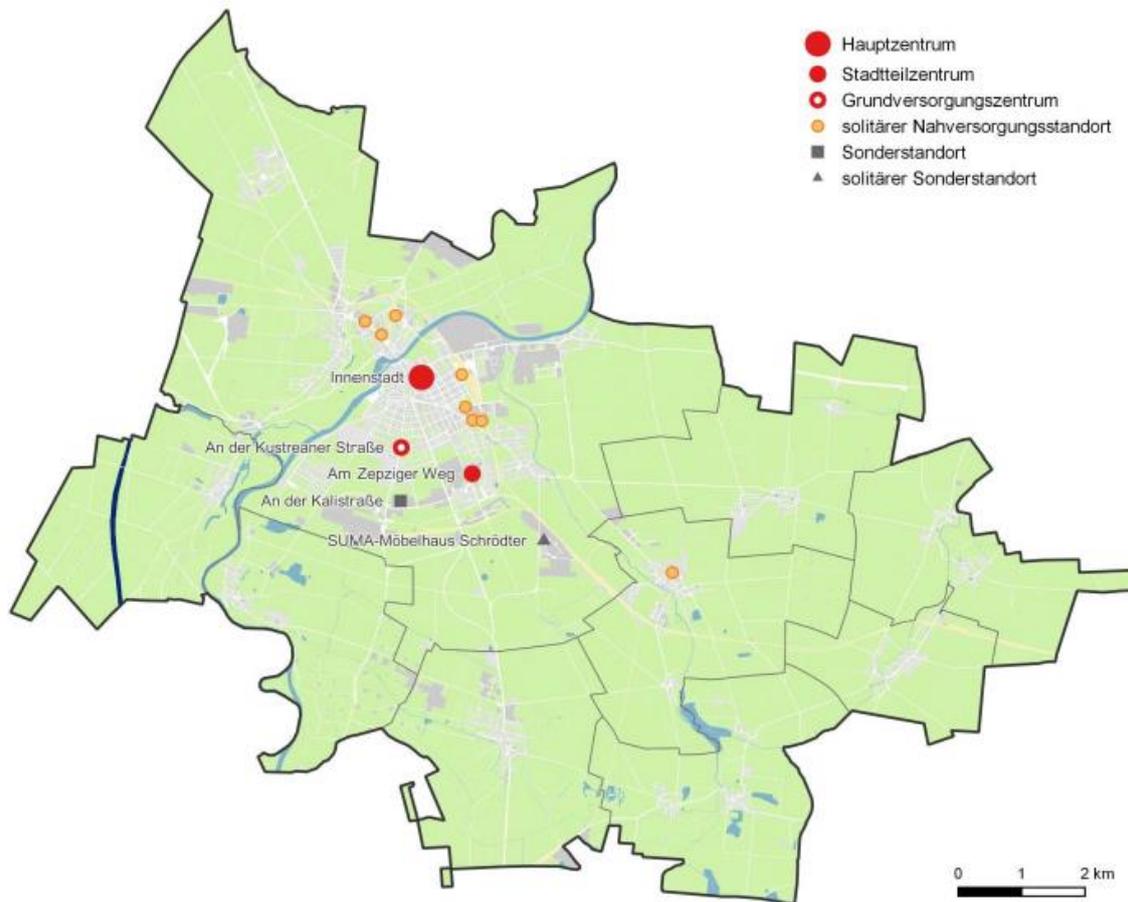


Abbildung 5: Perspektivische Standortstruktur in Bernburg (Saale)

Im Einzelhandelskonzept wird das Plangebiet dem Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ zugeordnet. Das Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ ist mit neun Einzelhandelsbetrieben auf zusammen rund 2.500 m² Verkaufsfläche sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich der derzeit einzige Angebotsstandort in Bernburg (Saale), der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich „Grundversorgungszentrum“ erfüllt. Er übernimmt die Versorgungsfunktion der Grundversorgung der Bevölkerung der südwestlichen Bernburger Kernstadt.

Die räumliche Ausdehnung des Grundversorgungszentrums umfasst den passagen-ähnlichen Gebäudekomplex mit vorgelagerten Stellplätzen westlich der Kustrenaer Straße sowie im weiteren Verlauf nach Süden den Lebensmitteldiscounter östlich der Kustrenaer Straße im Gebiet der 3. Änderung dieses Bebauungsplans. Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount stellen im Wesentlichen die Versorgungsfunktion des Grundversorgungszentrums sicher. Darüber hinaus sind weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ansässig, die das nahversorgungs- sowie z. T. zentrenrelevante Angebot ergänzen. Neben Anpassungen an parzellenscharfe Flurstücksgrenzen im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2006 ist die räumliche Ausdehnung um den südlich gelegenen Lebensmitteldiscounter bis zur Hans-Günther-Straße erweitert worden. Insbesondere zum Erhalt der derzeit noch vorhandenen Versorgungsstrukturen sowie zur mittel- bis langfristigen Sicherung

des Grundversorgungszentrums und mit Blick auf die baulich begrenzten Entwicklungsoptionen des Rewe-Marktes wurde der Standort des Netto-Marktes in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen.

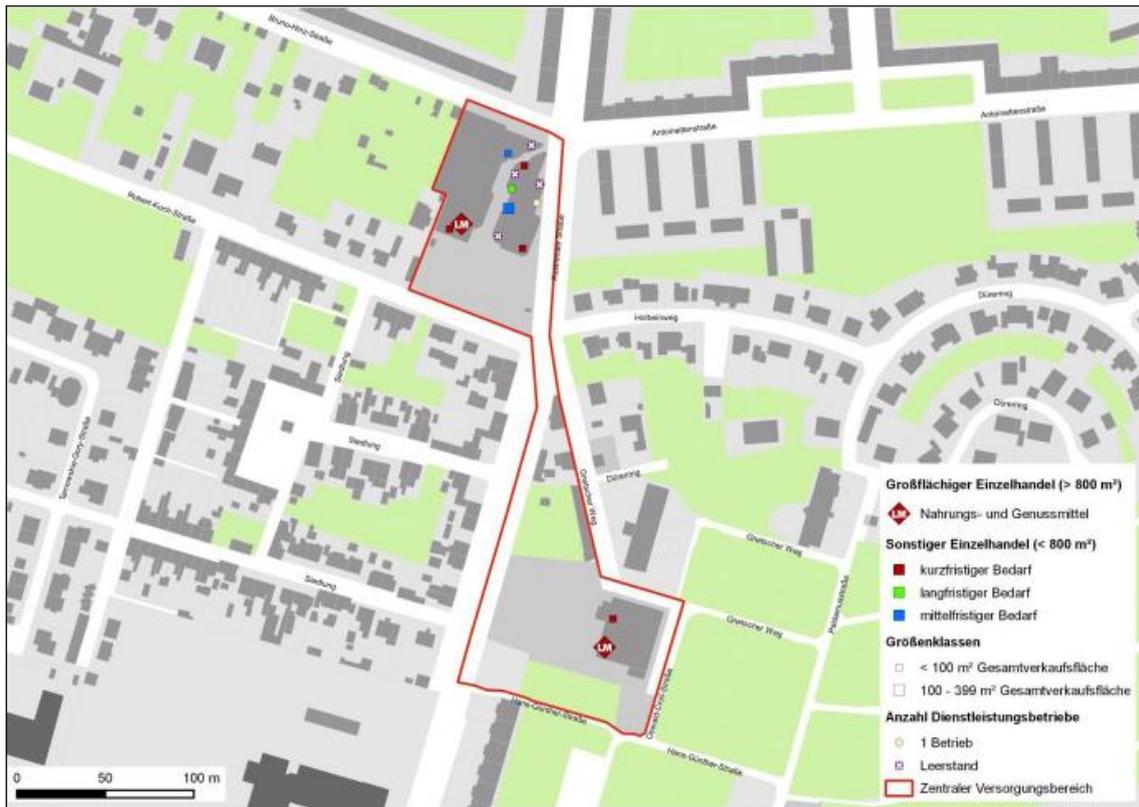


Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich Grundversorgungszentrum An der Kustrenaer Straße

Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche kann vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bernburg (Saale) zu Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet insbesondere durch funktionsfähige Grundversorgungszentren beitragen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für die Siedlungsbereiche der südwestlichen Bernburger Kernstadt
- Sicherung der vorhandenen Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans dient der Umsetzung dieser Entwicklungsziele und -empfehlungen für deren räumlichen Geltungsbereich.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) ist gemäß Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes zu bewerten. Im Sinne der „Bernburger Sortimentsliste“ werden Nah-

rungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“, womit eine generelle Zulässigkeit im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gegeben ist.

Auswirkungsanalyse

Für die geplante Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters im Plangebiet wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA 2020) erarbeitet. Mit der Auswirkungsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet gemäß der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO überprüft. Weiterhin werden bei der Prüfung auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt sowie die Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) 2017 berücksichtigt.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im April 2020 eine Begehung des Standortes, der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Es erfolgte eine aktuelle Überprüfung der Wettbewerbssituation. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), der Stadt Bernburg (Saale) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Bei dem Planvorhaben von Netto handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter und damit um einen Betrieb, der überwiegend Sortimente der Nahversorgung anbietet. Der Projektstandort befindet sich weiterhin innerhalb des Grundversorgungszentrums „An der Kustrenaer Straße“. Das Einzelhandelskonzept bewertet eine mögliche Erweiterung von Netto an der Kustrenaer Straße dahingehend positiv. Die generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandelskonzeptes ist gegeben.

Die Verkaufsfläche des Netto-Marktes soll auf bis zu 1.200 m² zuzüglich Backshop erweitert werden. Die geplante Erweiterung des Marktes erfolgt im Wesentlichen durch einen Anbau im westlichen Gebäudeteil, wobei hier ein großzügiges Bäckerei-Café eingerichtet wird sowie die Leergutannahme entsteht. Änderungen ergeben sich weiterhin im Bereich der Nebenräume innerhalb der Kubatur. Diese maximale Größenordnung wird in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt und auf ihre städtebauliche Verträglichkeit geprüft, gleichwohl diese Maximalgröße durch die geplante Markterweiterung zunächst nicht voll ausgeschöpft wird.

Der Netto-Markt liegt innerhalb des gemäß Einzelhandelskonzept 2017 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungszentrum an der Kustrenaer Straße“ und übernimmt hier wichtige Grundversorgungsfunktion für die Wohngebiete im süd-westlichen Teil der Bernburger Kernstadt. Um hier eine bedarfsgerechte und den heutigen Markterfordernissen angepasste Einkaufsstätte zu schaffen, ist im Zuge des Umbaus und der Modernisierung eine Verkaufsflächenerweiterung geplant.

Sollte zukünftig eine geringere Verkaufsflächengröße realisiert werden, bleiben die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse weiterhin gültig, da in diesem Falle grundsätzlich geringere Wettbewerbseffekte auftreten. So sind unter der Annahme, dass kleinere, we-

niger leistungsfähige Betriebe einen geringeren Umsatz am Markt erzielen können, wobei auch schwächer ausgeprägte Wechselwirkungen bzw. niedrigere Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbsbetrieben zu erwarten sind.

Das projektierte Vorhaben kann als Lebensmittelmarkt eingeordnet werden, dessen Angebotsschwerpunkt – umsatz- und flächenbezogen – eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegt. Das Kernsortiment des Netto-Marktes bilden Nahrungs- und Genussmittel, die mind. 85% der Verkaufsfläche einnehmen. Insgesamt wird in typischen Netto-Märkten – und somit auch in der Filiale an der Kustrenaer Straße – ca. 95% der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt. Der Anteil von nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt sowohl im Bestand als auch in der angestrebten Größe weniger als 5% der Gesamtverkaufsfläche. Somit ist der Netto-Markt in Bernburg (Saale) an der Kustrenaer Straße eindeutig als Nahversorger einzuordnen.

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Netto-Marktes (= Gesamtvorhaben mit 1.200 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. Auf Grundlage der Standortrahmenbedingungen in Bernburg (Saale), der konkreten Angebots- und Nachfragesituation sowie der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen im Untersuchungsraum wird ermittelt, welchen Anteil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in den jeweiligen Zonen das Vorhaben von Netto 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 Netto am Standort Kustrenaer Straße mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche voraussichtlich erzielt.

Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet vor allem auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebstypen, die vor dem Hintergrund der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotssituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des erweiterten Netto-Marktes ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch die geplante Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch den erweiterten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden.

Es lässt sich eine Gesamtumsatzleistung des erweiterten Netto-Marktes von ca. 3,9 bis 4,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,8 bis 3,9 Mio. € auf den Food- und Non-food I-Bereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nonfood-Bereich II.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standortigenschaften variieren diese z.T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto bei ca. 3,4 Mio. €. Damit läge der Netto-Markt an der Kustrenaer Straße nach der Erweiterung auf einem überdurchschnittlichen Niveau, wobei auch die Verkaufsfläche oberhalb des Durchschnittswertes von Netto-Märkten liegen wird. Mit einer Flächenproduktivität von ca. 3.250 bis 3.330 € / m² Verkaufsfläche wird allerdings eine für einen Netto-Markt deutlich unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie der intensiven Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Die prognostizierte Umsatzleistung stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (worst-case-Ansatz).

Weiterhin ist am derzeitigen Standort bereits ein Backshop ansässig. Auch zukünftig ist ein derartiger Backshop geplant, wobei sich hier keine nennenswerten Umsatzzuwächse im Thekenverkauf ergeben werden. Durch die Erweiterung des Verkaufs um ein Sitz-Café ist lediglich eine Umsatzausweitung im Café-Bereich zu erwarten, der allerdings dem Gastronomie- und nicht dem Einzelhandelsbereich zuzurechnen ist und demnach nicht umverteilungsrelevant sein wird.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei u. a. zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind u. a. auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- die aktuelle Einzelhandelsausstattung im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- die Wettbewerbssituation in der Umgebung inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die aktuellen Kaufkraftströme bzw. Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse.

Grundsätzlich heißt dies, dass diejenigen Standorte stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sind, die über einen vergleichbaren Betriebsbesatz / Betriebstypenbesatz verfügen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass näher gelegene Standorte stärker betroffen sind als weiter entfernt gelegene Standorte. Hierbei sind z.B. die Topografie, städtebauliche und naturräumliche Barrieren und die Verkehrssituation bzw. das Verkehrsnetz zu berücksichtigen.

Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters am Standort Kustrenaer Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Netto-Markt wird an seinem Standort an der Kustrenaer Straße auf einer erweiterten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,9 bis 4,0 Mio. € erzielen können. Davon entfallen ca. 3,8 bis 3,9 Mio. € auf den Food- und Nonfood I-Bereich und rd. 0,1 Mio. € auf den Nonfood II-Bereich.
- Die Bewertung der möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Netto-Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz von Netto wird bereits heute gebunden und ist am Markt bereits abgearbeitet worden.
- Es ist also zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelanbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von rd. 774 m² ansässig ist. Der Bestandsmarkt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von ca. 3,1 Mio. €. Davon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf den Food- und Nonfood I-Bereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nonfood II-Bereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin dort gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Daraus folgt, dass die bereits heute bestehende Verkaufsfläche vom Markt absorbiert bzw. der Bestandsumsatz als umverteilungsneutral einzustufen ist.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte und erst nachgeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z.B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker).

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu den möglichen Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) können folgende versorgungsstrukturelle bzw. städtebauliche Auswirkungen bei der Erweiterung des Netto-Marktes in der Kustrenaer Straße erwartet werden:

- Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Standort Kustrenaer Straße werden bei einem derzeitigen Umsatz der betroffenen Wettbewerber im gesamten Untersuchungsraum in Höhe von ca. 47,5 Mio. €

ca. 0,8 bis 0,9 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Food / Nonfood I umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 2%. Damit resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben nur geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10%, ab dem eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten.

- Gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet werden davon rd. 0,2 bis 0,3 Mio. € umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 4% entspricht. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden dabei gegenüber dem einzigen hier ansässigen weiteren Lebensmittelmarkt Rewe, Kustrenaer Straße zu erwarten sein. Dieser erschließt ein vergleichbares Einzugsgebiet wie der Projektstandort, so dass hier zukünftig eine gewisse Abwanderung der Kunden zum modernisierten und erweiterten Netto-Markt zu erwarten sein wird. Die Umsatzumverteilungsquote wird hier mit ca. 5% einen Höchstwert erreichen und damit den überwiegenden Teil der gesamten Umsatzumverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebietes auf sich vereinen.

Dennoch ist nicht mit einer unmittelbar vorhabeninduzierten Betriebsaufgabe des Rewe-Marktes, Kustrenaer Straße zu rechnen. So stellt der Rewe-Markt vor allem für die im fußläufigen Umkreis von bis zu ca. 700 m wohnhaften Einwohner (ca. 6.000 Einwohner) eine sehr gut zu erreichende Nahversorgungsmöglichkeit dar, wobei er auch weiterhin auf diese solide Nachfragebasis zurückgreifen kann. Da der Betriebstyp (Supermarkt) vom Planvorhaben Netto (Discounter) abweicht, wird weiterhin eine andere Zielgruppe angesprochen, so dass sich beide Märkte funktional ergänzen. Weiterhin wird sich infolge der Netto-Erweiterung das Sortimentsspektrum nicht wesentlich ändern bzw. keine Sortimentsausweitung erfolgen, so dass der Rewe-Markt auch weiterhin als fußläufig zu erreichender Lebensmittelvollsortimenter seine Versorgungsfunktion erfüllen kann.

Eine Geschäftsaufgabe und damit eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung sind durch das Netto-Vorhaben somit nicht zu konstatieren. Ungeachtet dessen wird mit der Revitalisierung des Netto-Standortes an der Kustrenaer Straße dieser Standort aufgewertet, was eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung zur Folge hat. Da – wie bereits dargelegt – beide Märkte ein vergleichbares Einzugsgebiet erschließen und auch kaum fußläufige Unterschiede bei der Erreichbarkeit bestehen, wird sich die Nahversorgung in jedem Falle verbessern. Zudem liegen beide Märkte innerhalb des Grundversorgungszentrums „An der Kustrenaer Straße“, so dass per se keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktion dieses zentralen Versorgungsbereiches auftreten werden.

Dennoch ist zu empfehlen, den Rewe-Markt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und seinen immobilienseitigen Marktauftritt zu modernisieren. Dieser ist nicht mehr zeitgemäß, wobei auch Leerstände im benachbarten Gewerbeobjekt zu verzeichnen sind und die Parkplatzanlage ungünstig ist. Im Falle einer entsprechenden Neustrukturierung des Standortes bietet die Standortlage gute Bedingungen zum Erhalt des wirtschaftlichen Betriebs dieses Lebensmittelmarktes. Sollte dies gelingen, steht einem langfristigen Verbleib am Standort auch vor dem Hintergrund möglicher Wettbewerbsentwicklungen in Bernburg (Saale) nichts im Wege.

- Hingegen werden die kleinteiligen Fachanbieter im Einzugsgebiet und hier insbesondere die Lebensmittelgeschäfte (Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte, Spezial-

geschäfte) nicht spürbar betroffen (<0,1 Mio. € Umsatzumverteilung) sein. Grundsätzlich sind keine Funktionsstörungen bei der Nahversorgung im Einzugsgebiet zu erwarten.

Außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum, der sich auf das südlich der Saale liegende Stadtgebiet von Bernburg (Saale) erstreckt, werden rd. 0,6 Mio. € Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Grundsätzlich wird es dem erweiterten Netto Markt damit gelingen, bisher nicht wohnortnah gebundene Kaufkraft zukünftig auf das Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ zu lenken und somit Kaufkraftabflüsse an entferntere Standorte zu reduzieren. Relativ liegt die Umsatzumverteilung bei rd. 1 bis 2% und ist damit kaum nachweisbar. Eine Gefährdung von strukturprägenden Anbietern der Nahversorgung im Untersuchungsraum ist damit sicher auszuschließen. Gegenüber Anbietern in den projektrelevanten Standortlagen sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu konstatieren:

- Gegenüber den Anbietern Rewe und Aldi, aber auch die beiden Drogeriemärkte im Hauptzentrum Innenstadt, werden rund 0,1 bis 0,2 Mio. € umverteilt. Dies entspricht jedoch nur einer Umverteilungsquote von etwa 1 bis 2%. Da das Hauptzentrum Innenstadt insgesamt multifunktional aufgestellt und durch ein breites Handelsangebot gekennzeichnet ist, kann die Beeinträchtigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt ausgeschlossen werden. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Hauptzentrum Innenstadt nicht zu erwarten.
- Im Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg werden die hier vorhandenen Lebensmittelmärkte von Kaufland, Aldi und Netto insgesamt ein Umsatzverlust von etwa 0,2 bis 0,3 Mio. € zu erwarten haben. Bei einem Bestandumsatz von etwa 16,6 Mio. € beträgt die Umsatzumverteilungsquote jedoch lediglich rd. 1 bis 2%. Mit Blick auf die hohe Verkaufsflächenausstattung, die z. T. gesamtstädtischen Versorgungsfunktion, die Leistungsfähigkeit der Ankerbetriebe und die wettbewerbsfähige Marktpositionierung des Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg ist keine Vorschädigung erkennbar. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Kaufland im September 2017 modernisiert wurde, womit ein Verbleib am Standort gesichert ist. Insgesamt sind mehrere Anbieter von Umsatzverlusten betroffen, sodass ausgeschlossen werden kann, dass die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches oder die Nahversorgung in den umliegenden Wohnquartieren beeinträchtigt wird. Auch einige Leerstände im zentralen Versorgungsbereich und eine rückläufige Einwohnerzahl im Stadtteil führen zu keiner anderen Bewertung.
- Neben den Wettbewerbern in den zentralen Versorgungsbereichen spielen auch die Lebensmittelmärkte in den solitären Nahversorgungslagen für die Versorgung der Bevölkerung in Bernburg eine besondere Rolle. Im Fokus der Betrachtung stehen hierbei die im Untersuchungsraum vorhandenen Lebensmitteldiscounter von Penny (Bahnhofstraße), Lidl (Parkstraße) sowie Netto und Norma (Gröbzigener Straße). Insbesondere letztere weisen partiell Überschneidungsbereiche bei den fußläufigen Einzugsgebietsgebieten mit Netto, Kustrenaer Straße auf. Bei einer Umverteilungsquote von ca. 2% bzw. einer absoluten Umverteilung von ca. 0,2 Mio. €, die sich zudem gegen mehrere Hauptwettbewerber richtet, kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es im Zuge einer möglichen Erweiterung des Netto-Marktes zu Schließungen der Betriebe und damit zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in Bernburg (Saale) kommt.
- Im Nonfood II-Bereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von weniger als 0,1 Mio. € vor allem gegenüber den anderen

Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung nicht nachweisbar und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit kann ausgeschlossen werden, dass es durch das Nonfood II-Angebot des erweiterten Netto-Marktes zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung kommen wird.

Zusammengefasst ist zu konstatieren, dass durch eine geplante Erweiterung des Netto-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 von Netto an der Kustrenaer Straße übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden angrenzenden Wohngebiete und ist zudem innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept Bernburg (Saale) gelegen.

Neben der Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“, mit der die Erweiterung des Netto-Marktes an der Kustrenaer Straße auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden soll, ist auf mehrere geplante Bau- und Erweiterungsabsichten mit Bezug zum Lebensmitteleinzelhandel hinzuweisen. Diesbezüglich sind innerhalb des Untersuchungsraumes, der das Bernburger Stadtgebiet südlich der Saale umfasst, im Rahmen von Bebauungsplanfestsetzungen folgende Einzelhandelsentwicklungen möglich, wobei die jeweilige Umsetzung noch aussteht:

- Holzhof an der Gröbziger Straße: Auf dem Areal des bestehenden Norma-Marktes bzw. des „Holzhofs“ ist die Entwicklung eines Edeka-Marktes mit bis zu 2.700 m² Verkaufsfläche beabsichtigt. Im Bebauungsplan, der auch den benachbarten Netto-Markt umfasst, sind Regelungen zur maximal zulässigen Verkaufsflächengröße geregelt.
- Lidl-Markt an der Parkstraße: Für den Lidl-Markt wurde der am Standort vorliegende Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell ca. 800 m² auf max. 1.119 m² möglich ist.
- PEP-Fachmarktzentrum an der Kalistraße: Hier wurde eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen, womit u. a. die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes bis zu 2.360 m² Verkaufsfläche ermöglicht wird.

Die genannten Vorhaben rufen im Falle ihrer Umsetzung ihrerseits wettbewerbliche Effekte auf den Einzelhandel in Bernburg (Saale) hervor bzw. lösen auch intensive Wechselwirkungen untereinander aus. Alle Vorhaben wurden durch die GMA bereits im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren untersucht, wobei hier auch kumulierte Betrachtungen zu den potenziellen Auswirkungen durchgeführt worden sind.

Nun wird untersucht, ob im Falle einer kumulierten Betrachtung des Projektvorhabens von Netto an der Kustrenaer Straße mit den o. g. Projekten schädliche städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Dazu ist zunächst davon auszugehen, dass durch die Vielzahl der möglichen Projekte komplexe Wechselwirkungen zu erwarten sind, die nur modellhaft im Rahmen von Umsatzumverteilungsberechnungen erfasst werden können. So ist unklar, in welchem zeitlichen Zusammen-

hang, in welcher Größenordnung und ob überhaupt die Vorhaben im Rahmen ihrer maximalen Zulässigkeit realisiert werden. Im Sinne des worst-case Ansatzes geht die GMA davon aus, dass alle Vorhaben in ihrer maximalen Verkaufsflächengröße parallel zum Netto-Vorhaben marktwirksam werden. Folgende Effekte werden eintreten:

- Durch die intensiven zu erwartenden wettbewerblichen Interdependenzen zwischen den geplanten Einzelhandelsvorhaben, ist zunächst eine starke Kannibalisierung zwischen den o. g. Projekten zu erwarten, so dass sich die geplanten (Ziel-)Umsätze der Vorhaben nicht vollständig realisieren lassen. Die Umsatzprognose jedes Einzelvorhabens wird durch die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte eines anderen Vorhabens z. T. deutlich niedriger ausfallen. Für den auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche erweiterten Netto-Markt an der Kustrenaer Straße bedeutet dies, dass der geplante Umsatz von ca. 3,9 bis 4,0 Mio. € nicht erreicht werden würde, sondern bei ca. 3,4 bis 3,5 Mio. € anzusetzen ist.
- Für die betroffenen o. g. Einzelhandelsstandorte selbst kann unterstellt werden, dass diese wirtschaftlich agieren werden können, da eine Umsetzung sonst betriebswirtschaftlich keinen Sinn macht. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind daher an den Standorten Holzhof / Gröbziger Straße (Edeka), Parkstraße (Lidl) und Kalistraße (PEP-Fachmarktzentrum) auszuschließen.
- Gleiches gilt auch für das Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“, wobei mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes zumindest dieser südliche Standortbereich langfristig gesichert wird. Das Vorhaben dient also auch vor dem Hintergrund des zu erwartenden steigenden Wettbewerbsdrucks einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „An der Kustrenaer Straße“. Für den Rewe-Markt, Kustrenaer Straße wird dagegen eine Verschärfung der Wettbewerbssituation eintreten, so dass hier eine Modernisierung im Bestand anzustreben ist, um auch weiterhin für die Kunden attraktiv zu sein. Im Falle einer entsprechenden Neustrukturierung des Gewerbeobjektes bzw. der Ladenpassage bietet die Standortlage grundsätzlich gute Bedingungen zum wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes. Ungeachtet dessen ist der Projektstandort von Netto selbst innerhalb des „Grundversorgungszentrums An der Kustrenaer Straße“ gelegen, so dass durch dessen mögliche Modernisierung und Erweiterung insgesamt eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches eintritt.
- Gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt werden bei kumulativer Betrachtung nur moderate Umsatzumverteilungen gegenüber den hier vorhandenen Betrieben (v. a. Rewe, Aldi) ausgelöst. Angesichts der Einbindung in einen insgesamt multifunktionalen und durch ein breites Angebot gekennzeichneten Innenstadtbereich dürfte jedoch mit einer Umsatzumverteilungsquote von unter 10% keine kritische Größenordnung erreicht werden und noch ein ausreichender Sicherheitspuffer bestehen. Nach fachgutachterlicher Einschätzung wird somit die Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt nicht beeinträchtigt. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches sind auch vor dem Hintergrund der weiteren Einzelhandelsplanungen auszuschließen.
- Gegenüber dem Stadtteilzentrum Zepziger Weg liegen die Maximalwerte der Umsatzumverteilung bei kumulierter Betrachtung im Bereich von ca. 10%, also im Bereich des Orientierungswertes, ab dem nicht auszuschließen ist, dass es zu Umsatzverlusten in einer Größenordnung kommt, die in städtebauliche Auswirkungen umschlagen könnten. Dies ist im Wesentlichen auf die Vorhaben PEP, Kalistraße und Edeka, Gröbziger Straße zurückzuführen, die jeweils leistungsstarke Lebensmittel-

vollsortimenter vorsehen. Das Netto-Vorhaben wird in Anbracht des Nahversorgungscharakters des Standortes Kustrenaer Straße hier nicht nachweislich zu einer Verschärfung führen. Daher ist für die kumulierte Betrachtung folgendes festzuhalten:

- Im Stadtteilzentrum Zepziger Weg sichern insgesamt drei Lebensmittelmärkte die Nahversorgung (Kaufland, Netto, Aldi). Hier ist anzuführen, dass sich Kaufland jüngst im Zuge der konzernweiten Filialverjüngungen modernisiert und sein Erscheinungsbild aufgefrischt hat. Auch für Aldi ist eine Neupositionierung und Erweiterung innerhalb des Zentrums möglich. Aus dieser Konstellation ist eine wirtschaftlich nachhaltige Situation der strukturprägenden Anbieter abzuleiten. Damit ist eine wettbewerbsfähige Marktpositionierung der Handelslage zu unterstellen. Somit sind Bestandsaufgaben und damit eine Schwächung des Stadtteilzentrums Zepziger Weg oder eine Gefährdung der Entwicklungschancen auch im Falle einer Umsatzumverteilung im Bereich von ca. 10% nicht zu erwarten.
- Grundsätzlich würde die gem. Einzelhandelskonzept zu erfüllende Aufgabe der Lebensmittelversorgung auch im Falle der Aufgabe eines Lebensmittelmarktes weiterhin adäquat wahrgenommen. Mit Blick auf die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches (städtebauliches Ziel: „Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die südliche Bernburger Kernstadt“) für die umliegenden Wohnquartiere, bleibt diese in jedem Falle erhalten, da insgesamt drei Lebensmittelmärkte diese Funktion redundant absichern. Das städtebauliche Ziel „Sicherung und Stärkung in der Funktion als Stadtteilzentrum“ ist mit Bezug auf die Lebensmittelmärkte ungefährdet. Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf Funktion oder Entwicklung des Stadtteilzentrums Zepziger Weg sind auch bei kumulierter Betrachtung auszuschließen.
- Gegenüber weiteren Standortlagen in Bernburg (Saale) (u. a. solitäre Nahversorgungsstandorte) sowie zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen außerhalb von Bernburg (Saale), sind auch bei kumulierter Betrachtung keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt wäre nach gutachterlicher Einschätzung auch in einer kumulierten Betrachtung der in Bernburg (Saale) potenziell möglichen Einzelhandelsvorhaben die städtebauliche Verträglichkeit des Netto-Vorhabens an der Kustrenaer Straße gewährleistet.

Abschließend ist zu prüfen, ob die geplante Erweiterung des Netto-Marktes in der Kustrenaer Straße kompatibel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Sachsen-Anhalt bzw. in der Planungsregion Magdeburg ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47 und 48 des LEP Sachsen-Anhalt 2010 sowie Ziel 36 und Grundsatz 54 gemäß 1. Entwurf REP Magdeburg:

- Dabei ist zunächst zu bewerten, ob die Stadt Bernburg (Saale) unter landes- und regionalplanerischen Kriterien zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet ist (Z 46). Da Bernburg (Saale) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums übernimmt, wird Ziel 46 erfüllt (vgl. auch Z 34 1. Entwurf REP Magdeburg 2018).
- Ziel 47 erfordert, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment dem Verflechtungsbereich der Standortkommune entsprechen sollen. Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Marktes umfasst Teile des Stadtgebietes von Bernburg (Saale). Lediglich max. 10% des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen, die überwiegend auch aus Bernburg (Saale) bzw. dem Nahbereich stammen werden, zu. Die Planung ist dementsprechend kongruent mit Ziel 47.

- Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters soll an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgen (Z 48). Mit seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „An der Kustrenaer Straße“ mit Wohnbebauung im näheren und weiteren Umfeld ist der Standort als städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert zu bewerten. Der erweiterte Netto-Markt lässt – auch unter Berücksichtigung von weiteren Einzelhandelsplanungen in Bernburg (Saale) – keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bernburg (Saale) oder dem Umland erwarten. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bernburg (Saale) wird – wie zuvor dargelegt – nicht überschritten. Der Standort verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV noch in fußläufiger Entfernung und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Ziel 48 wird daher erfüllt.
- Gemäß Z 36 des 1. Entwurfs REP Magdeburg sind Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Das Planungsrecht soll dazu konsequent angewendet werden. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt Bernburg (Saale) oder die wohnortnahe Versorgung zu erwarten. Das Vorhaben steht dem Erhalt oder der Entwicklung der Innenstadt von Bernburg (Saale) nicht entgegen. Z 36 wird erfüllt.
- Die geplante Erweiterung von Netto auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche dient der Modernisierung des Marktes und damit dem Verbleib am Standort zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bzw. zur Stärkung des Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“. 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, sodass die Erweiterung von Netto als maßvoll zu bewerten ist. Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist hingegen nicht vorgesehen. Die Erweiterung des Marktes wird als Anbau insb. bereits versiegelte Flächen des Netto-Parkplatzes in Anspruch nehmen. Zusätzliche Fläche wird nicht versiegelt. Der Grundsatz 54 des 1. Entwurfs REP Magdeburg wird erfüllt.

4. Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die 3. 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.

Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans:

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

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet

Als **Sonstige Sondergebiete** sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Sondergebiet wird entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

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.

Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von oberhalb 800 m² gilt nach der Rechtsprechung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 1) entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3

Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig (textliche Festsetzung 1.1):

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit jeweils höchstens 1.200 m² Verkaufsfläche einschließlich Windfang (zuzüglich Backshop-Flächen)
- Backshop
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Stellplätze und deren Zufahrten

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Zoologischer Bedarf
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Das Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ ist ein zentraler Versorgungsbereich der Stadt Bernburg (Saale). Nach der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) sollen Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, „Am Zepziger Weg“ und „An der Kustrenaer Straße“ liegen (Ansiedlungsregel 1).

Obwohl im Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans gegenwärtig die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geplant ist, werden wegen der räumlichen Lage in einem zentralen Versorgungsbereich die zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht auf Lebensmittelmärkte beschränkt, sondern es werden auch Einzelhandelsbetriebe mit anderen nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Az. 4 CN 8.18) ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässige Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck

keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Zweckbestimmung einen Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar herstellt.

Die numerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp, sondern quantifiziert Nutzungsoptionen.

Deshalb wird die Anzahl der in dem Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht beschränkt. Die Größe und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Beschränkung auf ein Vollgeschoss schließen die Entwicklung eines zweiten Einzelhandelsbetriebes jedoch aus.

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.

Die Definition der Verkaufsfläche versteht nach dem Urteil des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36.87, Randnr. 26) unter Verkaufsfläche den Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge); Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 2) auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Zur Verkaufsfläche sind nach diesem Urteil (Randnr. 28) im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

Die in der textlichen Festsetzung 1.1 angegebenen nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste der am 22. Juni 2017 vom Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben nur tagsüber im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig (textliche Festsetzung 1.2). Diese textliche Festsetzung dient dem Schutz der Nachbarschaft vor nächtlichem Lärm durch an- und abfahrende Fahrzeuge von Kunden von Einzelhandelsbetrieben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet SO durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden so festgesetzt, dass einerseits die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers möglichst wenig eingeschränkt wird und andererseits die städtebaulichen Ziele der Stadt Bernburg (Saale) gewährleistet werden.

Im Sondergebiet SO wird die **Grundflächenzahl** mit 0,8 festgesetzt, dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Sondergebiet wird die **Zahl der Vollgeschosse** mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Bereits der dort bestehende Lebensmittelmarkt weist nur ein Vollgeschoss auf. Im Zusammenspiel mit der räumlichen Lage der Baugrenzen und der Begrenzung auf ein Vollgeschoss kann in dem Sondergebiet faktisch nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet und betrieben werden.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,7 festgesetzt. Angesichts von nur einem zulässigen Vollgeschoss und dem Umstand, dass in die Grundflächenzahl neben der Grundfläche von Gebäuden auch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind, als ausreichend angesehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken wird bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten. Es wird erwartet, dass in der Regel eine offene Bauweise verwirklicht werden wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

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

Die östliche und die südliche Baugrenze werden mit einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, so dass die Gestaltungsspielräume der Grundstückseigentümer hinsichtlich des Abstandes der Gebäude auf den Baugrundstücken zu den benachbarten Flächen relativ wenig eingeschränkt werden. Dieser Abstand der Baugrenze entspricht der Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

Die nördliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, weil dort die vorhandene Bebauung bereits den Abstand von 3,0 m unterschreitet.

Im Sondergebiet wird die westliche Baugrenze auf dem östlichen Rand des Leitungsrechts zugunsten der vorhandenen Fernwärmeleitung festgesetzt. Diese räumliche Lage der Baugrenze führt dazu, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in das Leitungsrecht zugunsten des Mischwasserkanals hineinreichen.

Die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen überlagern teilweise das Leitungsrecht des Mischwasserkanals. Sollte der bestehende Mischwasserkanal, für den das Leitungsrecht festgesetzt ist, so verlegt werden, dass er außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt, würde das Leitungsrecht funktionslos werden. Dann dürften Gebäude auch innerhalb der jeweils mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche errichtet werden, sofern sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

5.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Kustrenaer Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird verkehrlich direkt über die Kustrenaer Straße erschlossen.

Ruhender Verkehr

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird sich die Zahl der Stellplätze geringfügig verringern.

Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift bestimmt ist. Da in der Stadt Bernburg (Saale) eine entsprechende Stellplatzsatzung nicht besteht, muss für die künftig entfallenden Stellplätze kein Ersatz geschaffen werden. Die Stellplätze werden nicht gesondert festgesetzt, da hierfür städtebaulich kein Bedarf besteht. Abstellplätze für Fahrräder sind auch künftig auf dem Grundstück des Marktes vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird von Haltestelle „Kustrenaer Straße“ liegt an der Kustrenaer Straße nördlich vom Plangebiet und wird täglich von zwei Buslinien angefahren. Anlagen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Radverkehr

Die Kustrenaer Straße ist in dem Abschnitt längs vom Plangebiet auf der östlichen Seite mit einem straßenbegleitenden, nicht benutzungspflichtigen Radweg versehen.

5.5 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen nicht erforderlich. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 2). Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich einer Errichtung von oberirdischen Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) vorgebeugt. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des umgebauten Wohngebiets mindern.

Elektrizität

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH.

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 im Baugebiet 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-Ziethen“ mit Trinkwasser versorgt. Eine Trinkwasserleitung kreuzt den westlichen Teil des Plangebietes, für die eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird. Hydranten befinden sich an der westlichen Seite der Kustrenaer Straße.

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-Ziethen“ 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 Kerngebiete bemisst sich der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossflächenzahl. Die 3. Änderung des Bebauungsplans setzt eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs im Sondergebiet wird hilfsweise der Bedarf in Gewerbe- und Kerngebieten zugrunde gelegt. In Gewerbegebieten mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m^3 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.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen werden im Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans künftig nicht erwartet.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 48 m^3 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 Kustrenaer Straße verläuft eine Hochdruckleitung DN 100. Den nordwestlichen Teil des Plangebietes quert eine weitere Hochdruckleitung DN 100, für die eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird.

Fernwärme

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. Das Plangebiet wird westlich vom vorhandenen Lebensmittelmarkt von einer Fernwärmeleitung DN 250 gequert, für die eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird.

Telekommunikation

Die Telekommunikationskabel mit dem Hausanschluss des Lebensmittelmarktes werden vom Gnetscher Weg aus herangeführt. Darüber hinaus verlaufen Telekommunikationskabel am südlichen Rand des Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans, für diese wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Fahrgassen des Parkplatzes des vorhandenen Lebensmittelmarktes sind für ein Wenden mit Müllfahrzeugen ausreichend bemessen. 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-Ziethen“ abgeleitet, über das das Schmutzwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Ein Mischwasserkanal DN 400 quert den westlichen Teil des Plangebietes. Weitere Mischwasserkanäle befinden sich im Gnetscher Weg, in der Oswald-Croll-Straße und in der Kustrenaer Straße. Für den das Plangebiet querenden Abschnitt des Mischwasserkanals wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für eine Fernwärmeleitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 5,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.1)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für eine Gasleitung DN 100 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 4,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.2)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands „Saale-Fuhne-Ziethe“ für eine Trinkwasserleitung DN 400 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.3)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG für mehrere Telekommunikationskabel festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Breite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.4)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands „Saale-Fuhne-Ziethe“ für einen Mischwasserkanal DN 400 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.5)

Anders als bei den übrigen Leitungsrechten verläuft bei diesem Leitungsrecht der Kanal in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ nicht in der Mitte der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat auf der zur Kustrener Straße hin gewandten Seite eine Breite von 4,0 m und auf der zum vorhandenen Lebensmittelmarkt gewandten Seite eine Breite von 2,0 m.

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.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben nur tagsüber im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig (textliche Festsetzung 1.2). Aufgrund der geringen Entfernung zu den benachbarten Wohngebieten und den darin zulässigen Wohngebäuden erfolgt im Zeitraum nachts vorsorglich eine Einschränkung, um nachts den für Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm vor vorhandener Wohnbebauung und vor planungsrechtlich zulässiger schutzwürdiger Bebauung sicher einzuhalten.

Das Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt (LöffZeitG LSA) wurde liberalisiert. So dürfen in Sachsen-Anhalt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 (LöffZeitG LSA) an Werktagen Verkaufsstellen von Montag bis Freitag von 0 bis 24 Uhr und am Samstag von 0 bis 20 Uhr geöffnet sein. Gegenwärtig schließt der Lebensmittelmarkt im Plangebiet um 20:00 Uhr. Die textliche Festsetzung lässt somit in gewissem Umfang Spielraum für eine Ausdehnung der Öffnungszeiten in den Abendstunden.

Mit der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes wird es nicht zu zusätzlichen Stellplätzen kommen, vielmehr wird ein kleinerer Teil der vorhandenen Stellplätze entfallen. Die Erweiterung des Marktgebäudes dient nicht der Vergrößerung des Kundenkreises, sondern der Modernisierung des Marktes und damit dem Verbleib am Standort zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung. 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 (siehe auch Kapitel 3.4). Deshalb ist gegenüber dem bisherigen Zustand nicht von einer Vergrößerung der Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet auszugehen. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird es aus dem gleichen Grund auch nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Kustrenaer Straße und somit des Verkehrslärms kommen.

6. Kennzeichnung

Bergbau

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist die Firma K+S Minerals and Agriculture GmbH. Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Bei dem Bereich des Bergwerkseigentums handelt es sich um ein Baubeschränkungsgebiet im Sinne des § 107 BBergG. Die Einwirkungen durch Senkungen und Zerrungen bzw. Pressungen in der Folge des Abbaus auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Die durch die Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG notwendigen Besonderheiten bei der Ausgestaltung von baulichen Anlagen werden in nachfolgenden Baugenehmigungs-

bzw. Bauanzeigeverfahren berücksichtigt, an denen der Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums beteiligt werden wird. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Eine fortlaufende Abstimmung mit dem Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums wird gewährleistet.

7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Wird ein Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UVPG gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG durchgeführt, wenn durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 zum UVPG enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Da dieser Prüfwert vor der 3. Änderung des Bebauungsplans noch nicht erreicht worden ist, wird für die 3. Änderung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

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 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 2 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 die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht.

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 als Hauptnutzung lediglich Einzelhandelsbetriebe mit

nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit jeweils höchstens 1.200 m² Verkaufsfläche einschließlich Windfang (zuzüglich Backshop-Flächen) zulässig. Bei der beabsichtigten Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von bis zu 1.200 m² handeln. Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Diese Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

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. Immissionen sind gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Durch die Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplans sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Insbesondere ist die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht mit zusätzlichem Gewerbe- oder Verkehrslärm oder zusätzlichen Luftverunreinigungen verbunden.

Die infrastrukturelle Ausstattung, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr dient die Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplans der Stärkung des Grundversorgungszentrums „An der Kustrenaer Straße“ als ein zentraler Versorgungsbereich der Stadt Bernburg (Saale). Zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild sowie der Naturhaushalt werden nicht beeinträchtigt. Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl ist bereits gegenwärtig weitgehend ausgeschöpft. Vorhandene Baudenkmäler oder bedeutende Sichtbeziehungen werden durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht beeinträchtigt.

Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB berichtigt. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans im Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans grenzt an keine Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne an. Eine Beeinflussung des übrigen Geltungsbereiches

des Bebauungsplans durch dessen 3. Änderung entsteht nicht. Vielmehr dient die Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplans der verbrauchernahen Versorgung der in den Wohngebieten des Bebauungsplans ansässigen Bevölkerung.

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 die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht zu rechnen.

Nachhaltige Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplans gefördert, weil die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung von Flächen und damit der Innenentwicklung dient. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereichs. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan auf einer Teilfläche 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 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 sind vorsorglich Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben nur tagsüber im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig, so dass aus dem Gebiet der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Lärmimmissionen 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt oder zu erwarten, 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 der Änderung des Bebauungsplans oder deren 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 Plangebietes im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans waren die Bodenversiegelungen überwiegend bereits vorher vorhanden. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl 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. Zudem sind vorsorglich Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben nur tagsüber im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig, so dass aus dem Gebiet der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Lärmimmissionen 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 der Änderung des Bebauungsplans sowie deren näherer Umgebung besteht kein weiterer Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Grundversorgungszentrum Südwest“ ist etwa 120 m entfernt.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 60 wurde bereits im Jahr 2006 abgeschlossen. Von einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der 3. Änderung dieses Bebauungsplans kann deshalb nicht 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.

Bedeutung und Sensibilität voraussichtlich betroffener Gebiete

Der Geltungsbereich der 3. Änderung 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.

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. Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegenen beiden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und „Nienburger Auwald-Mosaik“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 1,2 km westlich dieses Geltungsbereichs und von etwa 2,9 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 km zum Plangebiet auf.

Landschaftsschutzgebiet

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ in einer Entfernung von ca. 1.000 m westlich. 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, die durch die Änderung des Bebauungsplans zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder eines Heilquellenschutzgebiets 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 2018 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte im Jahr 2018 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 die 3. Änderung des Bebauungsplans 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. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Vorschriften des § 13a Abs. 2 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Deshalb gelten die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass für die Änderung des Bebauungsplans ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist ggf. die Verschmelzung 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 des Baugebiets entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Kustrenaer Straße. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserleitungen ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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 und der Arten der baulichen Nutzung in dem Baugebiet nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der 3. Änderung 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 der Änderung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt werden.

Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist wegen des im Plangebiet bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes höchstens in geringem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes, 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.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

| Nutzungsart | Flächengröße im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans in m ² | Flächenanteil in % |
|--|---|--------------------|
| Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ | 5.133 | 100 |
| Gesamt | 5.133 | 100,0 |

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

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

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2020):
Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in
Bernburg (Saale), Kustrenaer Straße 89. Dresden.

Junker + Kruse, Stadtforschung Planung (2017):
Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale). Fortschreibung. Dortmund.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2019):
Immissionsschutzbericht 2018. Halle.

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

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

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

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 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Störfall-Verordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Gesetz über die Ladenöffnungszeiten im Land Sachsen-Anhalt (Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt, LöffZeitG LSA) vom 22.11.2006 (GVBl. LSA S. 528), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.01.2015 (GVBl. LSA S. 28, 31)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz 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)