

Stadt Bernburg (Saale)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59

Kennwort: „Stadtteilzentrum Südost“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 14.03.2024

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 659-127

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



Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	7
2.1	Abgrenzung.....	7
2.2	Beschreibung	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	8
3.1	Raumordnung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	15
3.3	Landschaftsplan.....	16
3.4	Einzelhandelskonzept.....	17
4.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	19
5.	PLANINHALTE	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	27
5.4	Verkehrsflächen.....	28
5.5	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	29
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
5.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
6.	HINWEISE.....	31
7.	VORPRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	33
7.1	Merkmale der Änderung des Bebauungsplans	33
7.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	35
7.3	Einschätzung.....	38
8.	EINGRIFFSREGELUNG	38
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	39
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	39
11.	FLÄCHENBILANZ	40
	LITERATURVERZEICHNIS	40

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Bereits 1993 verfolgte die Stadt Bernburg (Saale) am Standort „Südost“ am Zepziger Weg die konkrete Planungsabsicht der Ansiedlung eines sogenannten Stadtteilzentrums, welches als eine Art Nebenzentrum zur Innenstadt der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, darüber hinaus aber auch in begrenztem Maße gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen sollte.

Diese Planungsabsicht wurde damals in der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgedrückt, dem waren ein informeller Rahmenplan für den Stadtteil „Südost“, verkehrliche und schalltechnische Untersuchungen, vor allem aber umfangreiche Untersuchungen zur Einzelhandelsentwicklung vorausgegangen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde danach wenn auch nicht zur Satzung geführt, so doch erfolgreich umgesetzt; das Stadtteilzentrum erfreut sich seither hoher Beliebtheit.

Mit der 2008 erfolgten Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ wurden die im März 2007 beschlossenen Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) planungsrechtlich umgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ fest und reglementiert Verkaufsflächen und Sortimente.

Im Juni 2017 wurde das erneut fortgeschriebene Einzelhandelskonzept beschlossen. Die neuerlichen Perspektiven des Einzelhandelskonzeptes sollen als Planinhalte des Bebauungsplanes rechtsverbindlich umgesetzt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hatte das Ziel, den mittleren, als Passage gestaltete Teil des Stadtteilzentrums umzuorganisieren, hierbei waren auch Verlagerungen und Größenveränderungen ansässiger Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt. Aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes konnte dies zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Stadtteilzentrums beitragen.

Eine gemeinsame Betrachtung der beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2, die ohnehin schon über einen gemeinsamen Parkplatz mit gemeinsamer Ein- und Ausfahrt verfügen, bietet den Einzelhandelsbetrieben mehr Flexibilität und lässt für Kunden ein attraktives Angebot entstehen. Dazu ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Gegenstand dieser 2. Änderung ist die Anpassung des Einkaufszentrums an die geänderten Anforderungen an Gebäude und Flächenzuschnitte im Einzelhandel. Aufgrund dessen sowie aufgrund zunehmenden Leerstands in der Passage sind Umstrukturierungen notwendig, um den Standort langfristig zu sichern. Die gegenwärtigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sollen fortan zusammengefasst und die Verkaufsflächenzahl angepasst werden.

Planverfahren

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich der Verkaufsflächen- und Sortimentssteuerung zu großem Anteil bereits großflächiger Einzelhandelsvorhaben dient, soll sie

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Dies setzt voraus, dass in dem Plan entweder eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird - dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen - oder aber eine zulässige Grundfläche von weniger als 70.000 m², wenn hierbei aufgrund überschlägiger Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Urplan des Bebauungsplan Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ lässt mit seinen Festsetzungen insgesamt rund 36.850 m² Grundfläche zu. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Grundfläche nicht verändert. Die Grundfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans beträgt 28.288 m². Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt.

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt, die Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung.

Im Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass durch die Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zu der Vorprüfung des Einzelfalls werden die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, beteiligt. Die Beteiligung dieser Behörden wird mit der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der Beteiligung i.S.d. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

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 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Zwar ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in

sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird allerdings durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erstmals überschritten, weil die im Plangebiet bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe diesen Schwellenwert bereits längst überschritten haben. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben.

Schließlich ist im Ergebnis der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB festzustellen, dass durch die Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nicht zuletzt ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete bestehen. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines solchen. Das dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ befindet sich westlich dieses Geltungsbereiches in einer Entfernung von über 4 km. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu dem Natura 2000-Gebiet sowie die zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

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 2. Änderung des Bebauungsplans setzt mit der Bebauungsplan setzt mit einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ als Gebäude mit Publikumsverkehr Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt.

Im Ergebnis des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB kann und soll das Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

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

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

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

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

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

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Mit dem gewählten Aufstellungsverfahren wird der bisherige Bebauungsplan in der Fassung von dessen 1. Änderung mit der Folge überlagert, dass die Festsetzungen der 2. Änderung die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans verdrängen, ohne sie aufzuheben.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtraum ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Es befindet sich östlich des Zepziger Weges sowie nordwestlich des Eichenweges. Im Geltungsbereich befinden sich somit die in dem Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke 1/4, 7/3, 1/12, 1/40, 1/41, 1/44, 1/45, 1006, 1007, 1008, 1010 und 1011 der Flur 7, weiterhin die Flurstücke 1000 und 1001 (teilweise) der Flur 8, allesamt in der Gemarkung Bernburg gelegen.

Das Plangebiet ist ca. 2,8 ha groß und umfasst den nördlich des Eichenweg gelegenen Abschnitt des erst Mitte der 1990er Jahre neu bebauten Areals des Einzelhandelsstandortes „Stadtteilzentrum Südost“.

Nördlich und südlich grenzen Wohngebiete mit Geschosswohnungsbauten an das Plangebiet, östlich gelegen sind zwei in den 90er Jahren entstandene Wohngebiete mit Einfamilienhäusern. Westlich grenzt ein Gewerbe- und Industriegebiet an das Plangebiet.

2.2 Beschreibung

Topografie

Das Plangebiet ist überwiegend eben, es überwindet vom niedrigsten erfassten Punkt im Südosten bei ca. 86,5 m über NN (Normalnull) bis zum höchsten Punkt vor der Westfassade des Baumarktes bei knapp 89 m über NN über eine Distanz von ca. 150 m einen Höhenunterschied von ca. 2,5 m, der vor Ort nur gering wahrnehmbar ist.

Nutzungen

Im Plangebiet sind in dem sogenannten Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“ knapp 10 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die sortimentsspezifischen Angebotsschwerpunkte des städtebaulich einheitlich gestalteten Einkaufszentrums liegen in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen. Darüber hinaus existiert am Standort ein großflächiger Baumarkt mit zum Teil deutlich über den Stadtbereich hinaus ragenden Einzugsbereich mit ca. 7.000 m² Verkaufsfläche.

Über den Zepziger Weg und die Paul-Schneider-Straße ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben; ein umfangreiches Stellplatzangebot ist dem Standort unmittelbar zugeordnet, so dass das Stadtteilzentrum teilweise Züge eines autokundenorientierten Standortes aufweist. Gleichwohl ist bei der städtebaulichen Gestaltung des Zentrums Wert auf eine gute fußläufige Anbindung der benachbarten Wohngebiete gelegt worden, so dass der Standort wichtige Nahversorgungsfunktionen im südöstlichen Stadtgebiet übernimmt.

Freiflächen

Die Freiflächenstruktur des Plangebietes ist wenig vielfältig und besteht überwiegend aus Stellplatzanlagen und Anlieferzufahrten. Grünflächen finden sich allenfalls als mit Büschen bewachsene Randstreifen zum Straßenraum und Pflanzbeete mit Bäumen und Sträuchern an den Stellplätzen.

Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplans des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Plangebiet keine Altlasten bekannt gewesen.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) hat diese Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes am 09. März 2022 bekannt gemacht.

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

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Landkreisreform im Jahr 2007 in der Planungsregion Magdeburg. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen.

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 28.06.2023 hat die Regionalversammlung den 3. Entwurf mit Begründung

sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Der 3. Entwurf ist bereits veröffentlicht¹. Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs erfolgte vom 28.07.2023 bis zum 01.09.2023. Somit sind die Ziele des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16.02.2011 beschlossen und ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 03.2011 erfolgte, in Kraft getreten.

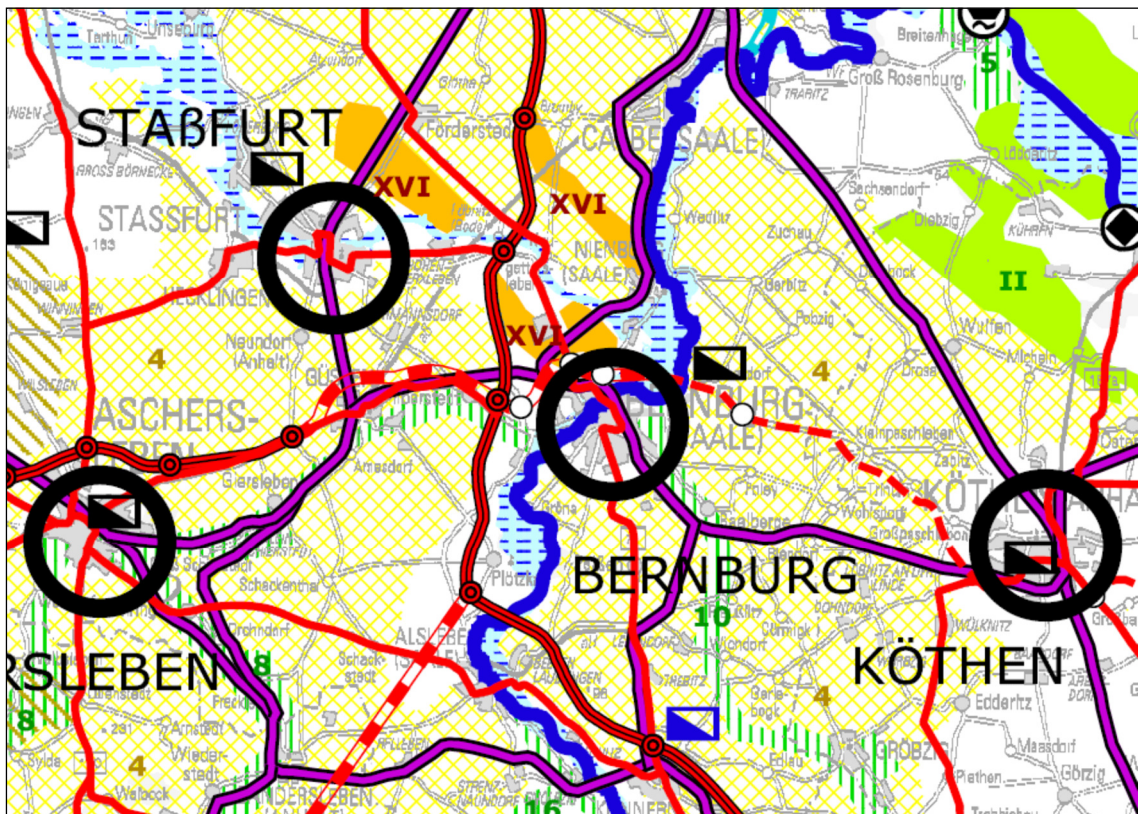


Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs stehen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung². Bis zum

¹<https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1076.1>

²<https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung/index.php>

12.04.2024 haben öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Neben den allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, denen mit der Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes entsprochen wird, gibt es explizit Aussagen zum Einzelhandel.

Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Ziel 46 an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Begründung hierfür ist, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen gemäß Ziel 47 der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Orts nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (Ziel 48).

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten. Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojekts und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Orts zu prüfen.

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist gemäß Ziel 51 auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben. Das Stadtteilzentrum befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist nach dem Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich definiert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2010 vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Zunächst sind die regionalplanerischen Ziele im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 festgelegt. Auf die Inhalte dieses Regionalen Entwicklungsplanes 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. Die Planänderung dient einer marktgerechten und zukunftsfähigen Nahversorgung in Bernburg und entspricht insoweit den regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele 5.2 und 5.2.2 sind erfüllt.

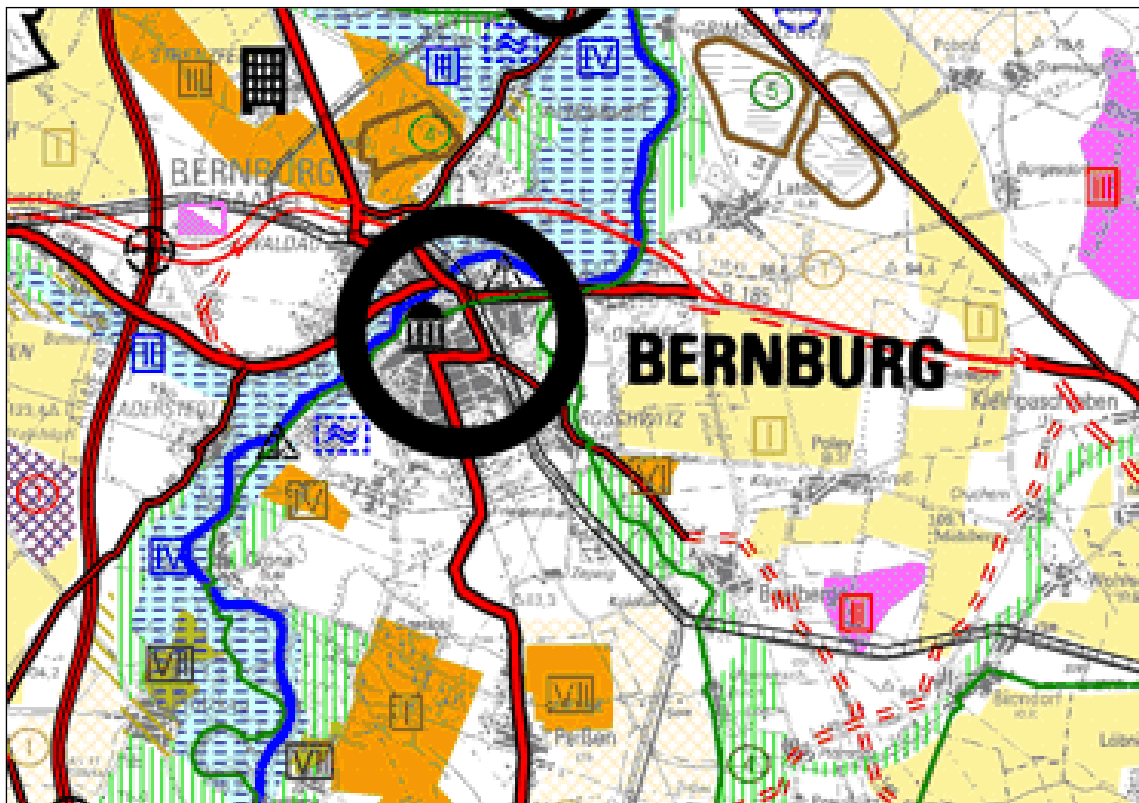


Abbildung 2: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 28.06.2023 hat die Regionalversammlung den 3. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Der 3. Entwurf ist bereits veröffentlicht³. Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs erfolgte vom 28.07.2023 bis zum 01.09.2023. Somit sind die Ziele des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen. Am

³<https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1076.1>

16.10.2023 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde den Sachlichen Teilplan unter Auflagen genehmigt. Einen Monat später hat die Regionalversammlung beschlossen, die Auflagen zu erfüllen und eine erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung (4. Entwurf) zu beginnen. Vom 02.01.-17.01.2024 lag der 4. Entwurf des Sachlichen Teilplans öffentlich aus.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping⁴. In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Vom 15.11. - 23.12.2022 wurden gemäß § 9 ROG die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren weitergeführt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen. Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, nicht aber deren Grundsätze, bei der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des 3. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplanes übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Gemäß Ziel 3.3.1-1 sind die Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie eine räumlich ausgewogene sozial

⁴ <https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1067.1>

und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Grundsatz 3.4-10 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg.

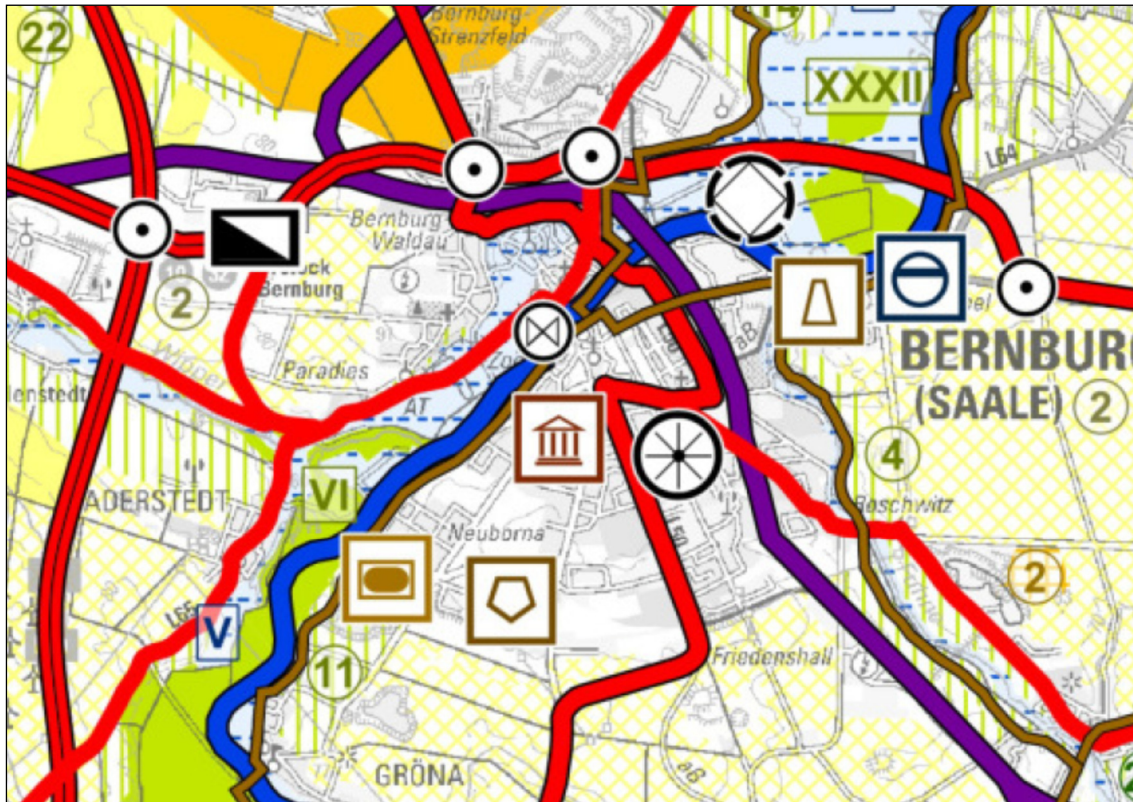


Abbildung 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 4.1-1 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken.

Nach der Begründung zu diesem Ziel sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die, unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, koordinierend gesteuert wird. Der Tendenz zu immer längeren Wegen, die einen höheren Ressourcenverbrauch und einen hohen Kosten- und Zeitaufwand bedeuten, kann dadurch entgegengewirkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung des Mittelzentrums Bernburg als Impulsgeber für die regionale Entwicklung.

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist nach Ziel 4.1-10 den Festlegungskarten zu entnehmen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bernburg kann der Festlegungskarte 2.1.2 des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Mittelzentrums.

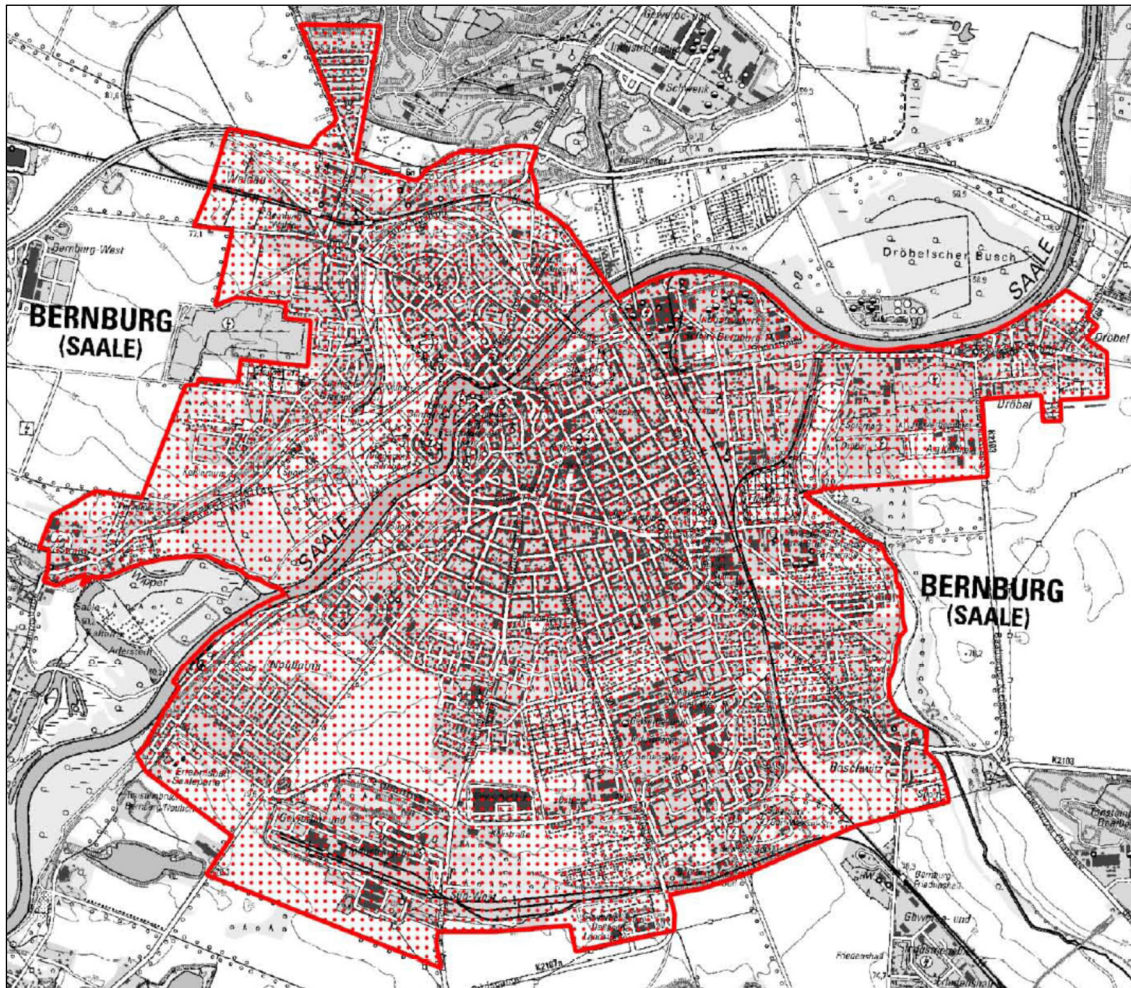


Abbildung 4: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Bernburg

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg, in dessen Geltungsbereich die 2. Änderung des Bebauungsplans liegt, ist seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung am 06.09.2007 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes und steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

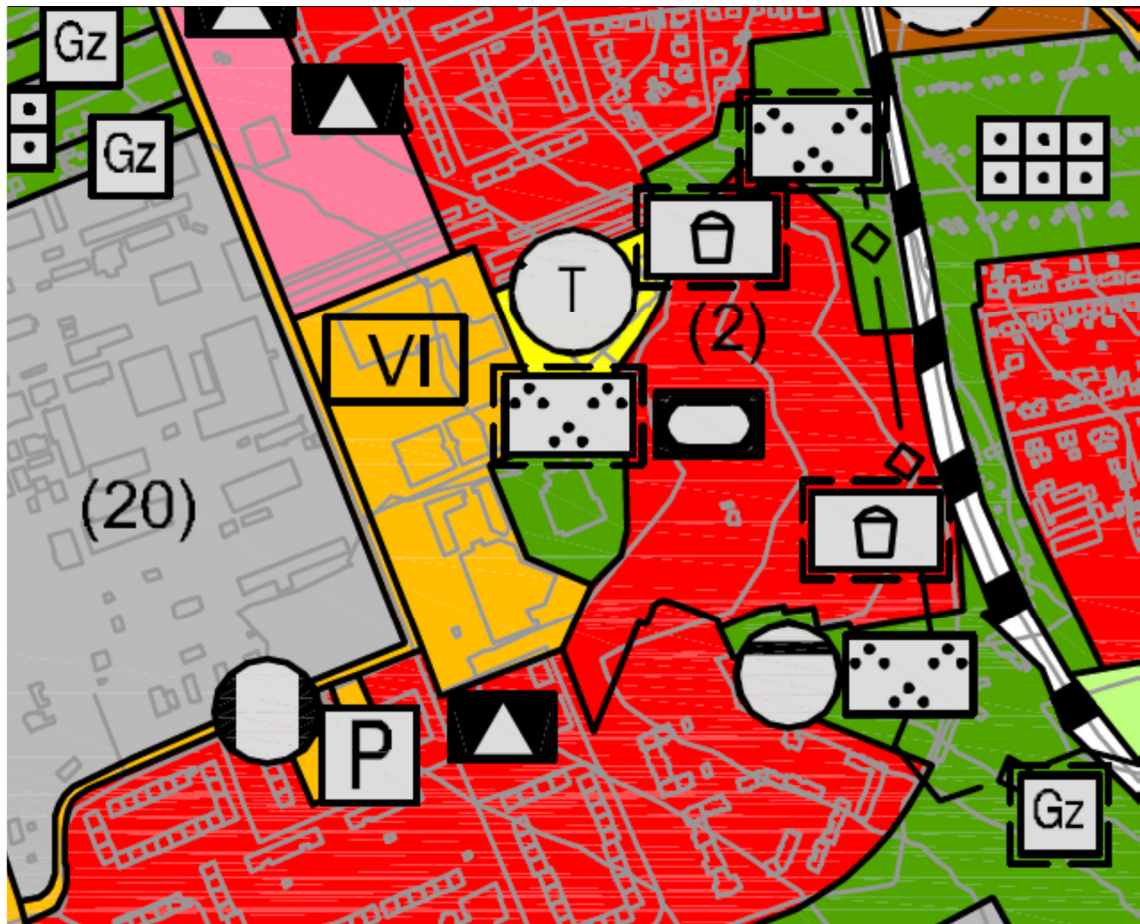


Abbildung 5: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

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.: LVermeG/A/108/2003

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB bei der Aufstellung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Die allgemeinen Umweltqualitätsziele entsprechen den Grundsätzen und Vorschriften des Baugesetzbuches für die Bauleitplanung. Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält für das Plangebiet keine Darstellungen und konkreten Maßnahmenvorschläge.

3.4 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Bernburg (Saale) lässt seit 1990 ihre Einzelhandelsentwicklung gutachterlich begleiten und steuert diesbezügliche Vorhaben mit ihren städtebaulichen Möglichkeiten. Bereits 1991 wurde das erste Einzelhandelskonzept beschlossen, danach wiederholt 1995, 2001, 2006 und 2017 aktualisiert.

Die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben beruht von Anbeginn auf dem Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“, nachdem es für den Einzelhandel nur an städtebaulich geeigneten Standorten Entwicklungsspielräume gibt. Neben der Innenstadt als Hauptzentrum, die ein möglichst vollständiges und vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen bieten soll und dem Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ gehört das Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“ zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt.

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums „Am Zepziger Weg“ umfasst den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz östlich des Zepziger Wegs und entspricht – mit leichten Anpassungen in Bezug auf die Flurstücksgrenzen (möglichst parzellenscharf) – der Abgrenzung aus dem Jahr 2006.

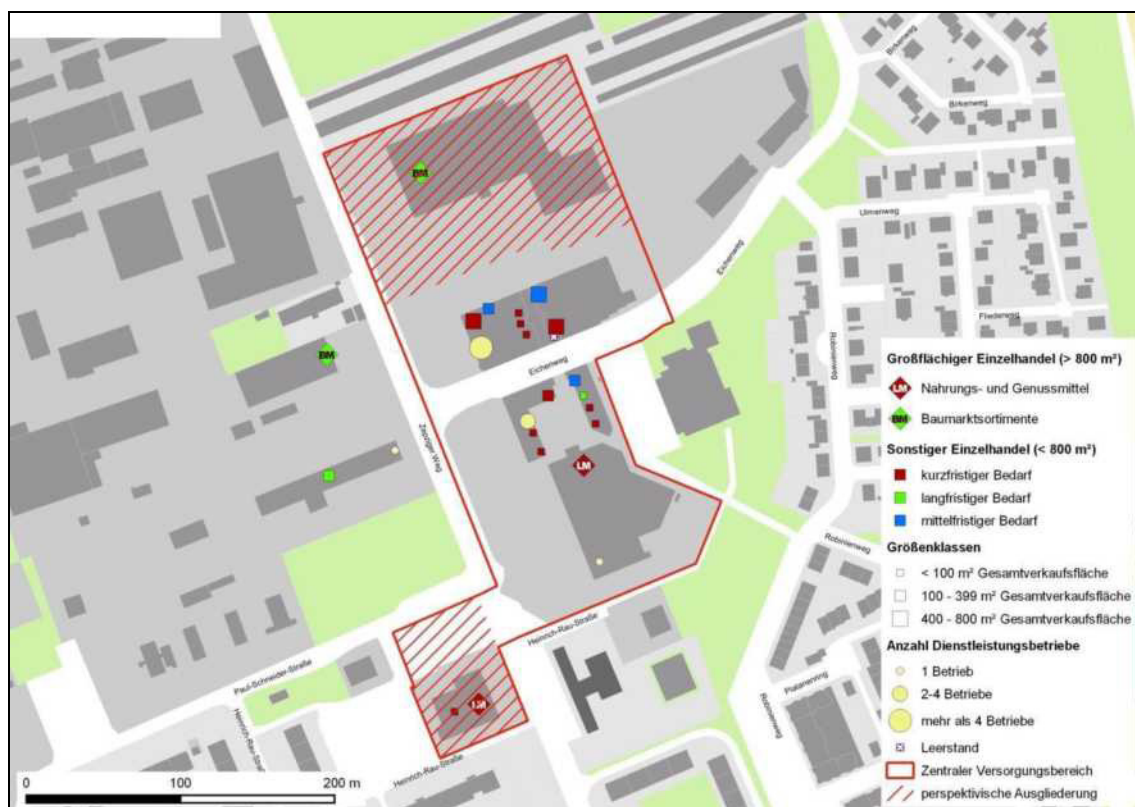


Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg““(Einzelhandelskonzept, 2017)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Nov. 2015, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, A18-224-2009-7

Es dient als Nebenzentrum vorrangig der Nahversorgung mit Lebensmitteln und beherbergt mehrere Anbieter, gleichwohl gibt es ergänzende Ladenangebote, wie Bekleidung, Schuhe und Haushaltswaren, ebenso Dienstleistungsbetriebe.

Das Stadtteilzentrum umfasst ein städtebaulich-einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum, welches im Norden um einen großformatigen Baukörper des Baumarktes Hagebau sowie im Süden um den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount ergänzt wird. Innerhalb des Einkaufszentrums sind neben dem Verbrauchermarkt Kaufland und dem Lebensmitteldiscounter Aldi weitere Fachmärkte mit umfangreichen innenstadttypischen Sortimenten ansässig. Darüber hinaus sind ergänzende kleinteilige Dienstleistungsangebote (u.a. Friseur) vorhanden. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südöstliche Stadtgebiet.

Gleichwohl erreicht das Stadtteilzentrum aufgrund des umfangreichen Angebotes in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente in Verbindung mit dem großzügigen Stellplatzangebot eine z.T. deutlich über die zugewiesene Versorgungsfunktion hinausgehende Versorgungsbedeutung. Langfristige stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung ist - insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung - die räumliche Konzentration des zentralen Versorgungsbereiches auf das Einkaufszentrum.

Demnach ist perspektivisch – auch mit Blick auf die Tatsache, dass das Stadtteilzentrum bereits heute quantitativ überdimensioniert ist – eine Reduzierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen und südlichen Bereich sinnvoll (s. Abbildung 6, schraffierte Flächen).

Entwicklungsziele und -empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Stadtteilzentrum
- Künftige städtebauliche und insbesondere einzelhandelsrelevante Entwicklungen sind auf das bestehende Zentrum zu konzentrieren – keine räumliche Ausweitung
- Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die südliche Bernburger Kernstadt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Reduzierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich. Vielmehr wird der nördliche schraffierte Bereich als Bestandteil des Stadtteilzentrums gefestigt. Die Empfehlung zur Reduzierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich beruht auf dem quantitativ überdimensionierten Stadtteilzentrum. Im Einzelhandelskonzept wird der nördliche schraffierte Bereich als großflächiger Einzelhandel mit Baumarktsortimenten dargestellt. Ein solcher Einzelhandel bedarf keiner räumlichen Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich. Nunmehr ist vorgesehen, im Änderungsgebiet vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Bereich des bisherigen Baumarktes zu verlagern.

Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgende Reduzierung der im Änderungsgebiet insgesamt zulässigen Verkaufsfläche erscheint der Verzicht auf eine Reduzierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich gerechtfertigt.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungschancen für den Einzelhandel eingeschätzt und Handlungsempfehlungen zu Verkaufsflächenpotentialen und deren Verteilung gegeben.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Am Zepziger Weg“, womit eine generelle Zulässigkeit im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gegeben ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann das Vorhaben der Erweiterung des Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Zepziger Weges im Speziellen beitragen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans ist der starke Wandel des Einzelhandels beispielsweise hinsichtlich der Anforderung an Gebäude und Flächenzuschnitte. Aufgrund dessen sowie aufgrund zunehmenden Leerstands in der Passage (z.B. Reno) sind Umstrukturierungen notwendig, um den Standort langfristig zu sichern.

Eine gemeinsame Betrachtung der beiden gegenwärtigen Sondergebiete SO 1 und SO 2, die ohnehin schon über einen gemeinsamen Parkplatz mit gemeinsamer Ein- und Ausfahrt verfügen, bietet den Einzelhandelsbetrieben mehr Flexibilität und lässt für Kunden ein attraktives Angebot entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planziele angestrebt:

- Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung
- rechtssichere Umsetzung der Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 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 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer aus Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 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)

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die beiden bisherigen Teilgebiete des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 werden zu einem neuem Sondergebiet SO 1 zusammengefasst.

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. Dies ist u. a. bei Einkaufszentren der Fall, diese sind auch ausdrücklich in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO aufgeführt. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere auch in Betracht Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe.

1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Das Sondergebiet wird entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wie bisher mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. In der Planzeichnung wird für die Zweckbestimmung die Kurzform „Handel“ eingetragen.

Einkaufszentren sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Ein „Einkaufszentrum“ in diesem Sinne setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – voraus. Sollen mehrere Betriebe ohne eine solche Planung ein Einkaufszentrum im Rechtssinne darstellen, so ist hierfür außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990, Az. 4 C 16.87)

Die in diesem Urteil formulierten Anforderungen an ein Einkaufszentrum werden in dem Änderungsgebiet nördlich vom Eichenweg erfüllt.

Wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Sortimentsbezeichnungen der Fortschreibung 2017 des Einzelhandelskonzeptes gewählt.

Die Standortwahl dieses Sondergebietes geschah auf der Grundlage des wiederholt aktualisierten Einzelhandelskonzeptes, das neben Lage des Plangebietes an verschiedene

Wohngebiete angrenzend die Begründung für die Festsetzung als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe liefert.

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

Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bernburg (Saale) – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

In dem Bebauungsplan werden für die Sortimentsgruppen nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant Flächenpools festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Flächenpools aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung nunmehr mittels Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen, d.h. einer Verhältniszahl aus höchstzulässiger Verkaufsfläche und zugehöriger Baugrundstücksfläche, reglementiert.

In einem Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt, darf die Gemeinde nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36.87, Leitsatz) nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche treffen. Dabei kann sie - innerhalb der sich aus § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB ergebenden Grenzen - die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche ohne Bindung an vorgegebene Anlagentypen selbst bestimmen.

Der Gemeinde ist jedoch nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnr. 16)

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll. (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 03.04.2008, Az. 4 CN 3.07, Randnr. 17)

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Die in der textlichen Festsetzung 1 der Bebauungsplanänderung gewählten Verhältniszahlen (Verkaufsflächenzahlen) setzen die Obergrenze für die zulässige Gesamtverkaufsfläche ins Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks.

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 textliche Festsetzung 1 bestimmt, welche Nutzungen im Sondergebiet SO 1 folgende zulässig sind. Diese Festsetzung ist in mehrere Buchstaben gegliedert.

Durch das Vereinigen der beiden bisherigen Teilgebiete des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 zu einem neuem Sondergebiet SO 1 vergrößert sich die Größe des Baugrundstücks, auf das sich die jeweils festgesetzte Verkaufsflächenzahl bezieht. Soweit bisher in den beiden Teilgebieten des Sondergebietes Flächenpools für dieselben Sortimentsgruppen festgesetzt sind, werden die jeweils bisher in den beiden Teilgebieten für die betreffende Sortimentsgruppe zulässigen Verkaufsflächen addiert. Die Zuordnungen der Sortimente zu den drei Sortimentsgruppen wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Nach Buchst. a der Festsetzung sind **Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** mit höchstens 0,28 m² Verkaufsfläche je m² Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig. Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 7.924 m² bei einer Fläche des Baugrundstücks von 28.299 m².

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| - Bauelemente, Baustoffe, Holz | - Bodenbeläge, Teppiche (Rollware) |
| - Bettwaren/ Matratzen | - Büromaschinen |

- | | |
|---|--|
| - Eisenwaren/ Beschläge | - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel |
| - Elektroinstallationsmaterial | - Maschinen/ Werkzeuge |
| - Farben/ Lacke | - Möbel |
| - Fliesen | - Pflanzen/ Samen |
| - Gartenartikel/ -geräte | - Rollläden/ Markisen |
| - Heimtextilien (z.B. Gardinen/ Deko-
stoffe/ Bettwäsche etc.) | - Sanitärartikel |
| - Kamine/ Kachelöfen | - Sportgroßgeräte |
| - Kfz-, Caravan- und Motorradzube-
hör | - Tapeten, Teppiche (Einzelware) |
| | - Zoologische Artikel (inkl. lebende
Tiere und Tiernahrung) |

Die im bisherigen Sonstigen Sondergebiet SO 1 festgesetzte Verkaufsflächenzahl für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprach einer zulässigen Verkaufsfläche von 7.920 m². Die entsprechende Verkaufsflächenzahl für das bisherige Sonstige Sondergebiet SO 2 entsprach einer Verkaufsfläche von 990 m². Für das neue Sondergebiet SO 1 ergibt sich somit eine bisher zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von 8.910 m². Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird nun im Änderungsgebiet die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten um 986 m² reduziert.

Branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig, diese Randsortimente werden nicht auf die zulässigen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten angerechnet.

Die Regelung zum zulässigen Flächenanteil an branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entspricht der bisherigen Regelung in diesem Bebauungsplan. Diese Festsetzung wird nun klarstellend so ergänzt, dass diese Randsortimente nicht auf die zulässigen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten angerechnet werden.

Nach Buchst. b der Festsetzung sind **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** mit höchstens 0,085 m² Verkaufsfläche je m² Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 2.405 m² bei einer Fläche des Baugrundstücks von 28.299 m².

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Änderungsgebiet bisher nur in dem Teilgebiet SO 2 zulässig und dort mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.480 m². Somit wird die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die 2. Änderung des Bebauungsplans um 925 m² angehoben. Diese Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht insbesondere die Erweiterung des dort vorhandenen Lebensmittelmarktes.

Nach dem Einzelhandelskonzept kann die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt

Bernburg (Saale) zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Zepziger Wegs im Speziellen beitragen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Backwaren/ Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren/ Körperpflegemittel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen
- Zeitungen/ Zeitschriften

Nach Buchst. c der Festsetzung sind **Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten** mit höchstens 0,05 m² Verkaufsfläche je m² Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 1.415 m² bei einer Fläche des Baugrundstücks von 28.299 m².

Die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimente sind:

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

Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten sind im Änderungsgebiet bisher nur in dem Teilgebiet SO 2 zulässig und dort mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 990 m². Somit wird die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten durch die 2. Änderung des Bebauungsplans um 425 m² angehoben. Diese Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht insbesondere mehr Flexibilität bei der Nutzung der im Sondergebiet vorhandenen Ladenflächen.

Einzelhandelsbetriebe nach Buchst. b und c dürfen zusammen höchstens 0,104 m² Verkaufsfläche je m² Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO aufweisen. Das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 2.943 m² bei einer Fläche des Baugrundstücks von 28.299 m².

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Buchst. b sind auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.405 m² zulässig und Einzelhandelsbetriebe mit über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus zentrenrelevanten Sortimenten nach Buchst. c auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.415 m² zulässig. Hieraus würde sich eine gesamte zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten von 3.820 m² ergeben. Durch die Beschränkung der gesamten zulässigen Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und mit zentrenrelevanten Sortimenten auf eine Größe von 2.943 m² können die Anhebungen der zulässigen Verkaufsflächen für diese beiden Sortimentsgruppen nicht gleichzeitig genutzt werden.

Dadurch wird bei der Einzelhandelsstruktur im Änderungsgebiet ein hohes Maß an Flexibilität erreicht und gleichzeitig eine Sicherung der übrigen planmäßigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale).

Die gesamte zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im Änderungsgebiet einschließlich der Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.924 m² beträgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 10.867 m².

In den bisherigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist bisher eine Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe von 11.380 m² zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird somit die insgesamt im Änderungsgebiet zulässige Verkaufsfläche um 513 m² reduziert.

Weitere zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO 1 sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Buchst. d der Festsetzung)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind (Buchst. e der Festsetzung)
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO (Buchst. f der Festsetzung)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Buchst. g der Festsetzung)
- Wohnungen in Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses (Buchst. h der Festsetzung)

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen geschieht in Anlehnung an die in Kerngebieten zulässigen Nutzungen und ermöglicht eine größere Bandbreite der Grundstücksnutzung, sofern eine Einzelhandelsnutzung nicht bzw. nicht mehr wahrgenommen werden soll.

Unter den Begriff „Büro- und Verwaltungsgebäude“ fallen alle Nutzungen mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbar selbstständigen Zweck dient.

Bei den Verwaltungen muss es sich nicht um behördliche Tätigkeiten handeln. Wegen der vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen von Büros und von Anlagen für Verwaltungen werden beide in einer Festsetzung zusammengefasst.

Unter dem Begriff Schank- und Speisewirtschaften fallen alle gewerblichen Betriebe, in denen Getränke aller Art und bzw. oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Der Begriff „Schank- und Speisewirtschaften“ ist der in der Baunutzungsverordnung verwendete Begriff für gastronomische Betriebe aller Art.

Zu den Vergnügungsstätten gehören z.B. Diskotheken, Spielhallen sowie Kino-Center. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gehören z. B. Spielhallen mit einer Nutzfläche ab etwa 100 m². Spielhallen mit kleineren Nutzflächen sind nicht kerngebietstypisch.

Der Betreiber einer Spielhalle bedarf gemäß § 2 Abs. 1 Spielhallengesetz Sachsen-Anhalt (SpielhG LSA) unbeschadet sonstiger Genehmigungserfordernisse für die Errichtung und den Betrieb einer Spielhalle einer Erlaubnis nach diesem Gesetz.

Die Erlaubnis ist gemäß § 2 Abs. 4 SpielhG LSA zu versagen, wenn u.a.

- eine Spielhalle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle unterschreitet,
- eine Spielhalle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zu Einrichtungen, die ihrer Art nach oder tatsächlich ausschließlich oder überwiegend von Kindern und Jugendlichen, die regelmäßig ein Lebensalter von mindestens sechs Jahren aufweisen, aufgesucht werden, unterschreitet.

Es ist deshalb möglich, dass Spielhallen im Änderungsgebiet zwar baurechtlich zulässig sind, jedoch eine Erlaubnis aufgrund der Mindestabstände nach § 2 Abs. 4 SpielhG LSA dennoch versagt wird.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewährleistet, dass hinsichtlich Emissionen wie Lärm oder Geruch nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die genannten Gewerbebetriebe sind in jedem Fall nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Diese Festlegung dient der Vorsorge hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke fassen die Nutzungen „Sport- und Fitnesscenter“, „Saunabetrieb“, „Kegel- und Bowlingcenter“ sowie „Tanz- und Ballettschule“ zusammen. Die Begriffe sind die in der Baunutzungsverordnung verwendeten Oberbegriffe für diese Nutzungen. Für diese Nutzungen werden wie bisher keine Flächenbeschränkungen festgesetzt.

Zulässig ist ebenso die Wohnnutzung. Um dem Gebietsteil einen lückenlosen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Erdgeschoss zu gewährleisten, sind Wohnungen nur in den Obergeschossen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Sondergebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Damit wird die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke gegenüber dem möglichen Flächenverhältnis aus der BauNVO nicht eingeschränkt.

Der gegenwärtige Bestand hält diesen Wert ein. Der Bestandsschutz ist durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt. Lediglich im Zusammenhang mit einer Erweiterung, Umnutzung oder Erneuerung von Vorhaben wird die festgesetzte Grundflächenzahl maßgebend. Durch eine zulässige Mehrgeschossigkeit der baulichen Anlagen wird ermöglicht, dass an dem sehr stark versiegelten Standort der Grad der Flächenversiegelung zurückgenommen werden kann, ohne die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke einzuschränken.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Sondergebiet werden bis zu zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Mit einer zweigeschossigen Bebauung werden Erweiterungen von baulichen Anlagen ermöglicht, ohne dass diese eine größere horizontale Ausdehnung annehmen müssen. Aufgrund der Beschränkung von Verkaufsflächen wird jedoch eine erhebliche Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken könnte, vermieden. Mit der Zweigeschossigkeit werden aber auch Parkbauten auf den Stellplatzflächen möglich. Die Festsetzung der zulässigen Zahl Vollgeschosse dient zudem mittelbar der Höhenbegrenzung, ohne hier eine konkrete Höhe festsetzen zu müssen, da eine gewisse Variabilität die angrenzenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Geschosse gelten gemäß § 87 Abs. 2 Satz 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Eine **Geschossflächenzahl** wird wie bisher nicht festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Sondergebiet wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, die Festsetzung einer Bauweise erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

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 2. Änderung des Bebauungsplans setzt Baugrenzen fest, die den überwiegenden Teil des Sondergebiets SO zur überbaubaren Grundstücksfläche machen. Diese großräumige Abgrenzung erlaubt eine vielseitige Anordnung von Gebäuden. Das Maß der Überbaubarkeit ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt bzw. begrenzt.

Entlang des Zepziger Weges sowie entlang der nordöstlichen Seite des Plangebiets verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Entlang der nordwestlichen Grenze in Richtung Hagebaumarkt verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 10,0 m parallel zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Zepziger Weg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Zepziger Weg stellt die Verbindung zur Landesstraße 50 her. Der Zepziger Weg im Westen des Plangebietes und der Eichenweg, der in Ost-West-Richtung den Urplan des Bebauungsplans quert, bieten die Zufahrten und Zugänge für Anlieferung, Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr.

Der Urplan setzt Abschnitte des Zepziger Weges sowie des Eichenweges als Straßenverkehrsflächen fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht keine Verkehrsflächen in den Geltungsbereich der 2. Änderung ein, sodass auch keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist über öffentliche Straßenverkehrsflächen zu erreichen, die die verkehrliche wie auch technische Erschließung vollständig gewährleisten. Der Zepziger Weg im Westen des Plangebietes und der Eichenweg, der in Ost-West-Richtung den Urplan des Bebauungsplans quert, bieten die Zufahrten und Zugänge für Anlieferung, Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr.

Die Anlieferbereiche der Märkte im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich überwiegend getrennt von den Stellplätzen nördlich des Baumarktes sowie östlich des Einkaufszentrums.

Fußgänger haben bisher die Möglichkeit, über eine Wegeverbindung vom Bürgerpark zum Eichenweg direkt in die Passage des Plangebiets und bis zum nördlichen Rand des Sondergebiets SO zu gelangen. Dabei ist lediglich der Eichenweg zu überqueren. Hier signalisiert eine Aufpflasterung der Fahrbahn einen optischen Vorrang des Fußgängerverkehrs. Der Straßenraum des Eichenweges ist im Bereich der Wegeverbindung

überdacht. Diese Passage und die Überdachung sollen im Zuge der Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgegeben werden. Für die Passage enthält der bisher rechtskräftige Bebauungsplan keine rechtliche Sicherung. Die Gestaltung einer die Passage ersetzenden Wegebeziehung soll der Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans vorbehalten bleiben.

Im unmittelbaren Nahbereich in der Paul-Schneider-Straße und dem Zepziger Weg befinden sich Haltestellen des ÖPNV (Bus).

Für den ruhenden Verkehr existieren im Bereich des Urplans des Bebauungsplans zwei große Stellplatzflächen entlang des Zepziger Weges.

5.5 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleisten vollständig die technische Erschließung.

Für die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser sind Anschlüsse an die Trinkwasserleitung (TW 400) im Zepziger Weg vorhanden.

Mit dem Ausbau des Zepziger Weges und der Realisierung der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Vorhaben wurde auch eine neue Fernwärme-Versorgungsleitung in den Zepziger Weg gelegt, die u.a. alle drei Planbereiche des Urplans versorgt.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets mit Elektroenergie durch die das Plangebiet tangierende Mittelspannungsleitung ist grundsätzlich gewährleistet. Innerhalb des Plangebiets besteht ein Mittelspannungsnetz, je eine nutzereigene Trafostation südlich des Eichenweges und nördlich des Baumarktes jeweils an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und ein Niederspannungsnetz, das die Energiebereitstellung für alle abnahmespezifischen Anforderungen sicherstellt.

Die Straßenbeleuchtung entlang des Eichenweges wurde im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen von den Investoren errichtet. Ihre Stromversorgung erfolgt ab der neu errichteten Trafostation im gegenwärtigen Bereich des Sondergebietes SO 3.1. Für die Beleuchtung der Stellplatzanlagen wurden gleichartige Beleuchtungskörper installiert.

Im Bereich des Eichenweges befindet sich eine 1968 verlegte Gashochdruckleitung (8,5 bar), die nicht der Versorgung des Plangebietes dient. Der nach Einigungsvertrag geltende Bestandsschutz orientiert auf die technische Bewertung nach den damaligen Errichtungsvorschriften (TGL 190-354/01), wonach ein von Gebäuden freizuhaltenen Sicherheitsabstand von 15 m einzuhalten ist. Im Zuge der Realisierung der Vorhaben im Teil B des Sondergebietes wurde von der Stadtwerke Bernburg GmbH eine Unterschreitung des Sicherheitsabstandes festgestellt und anschließend die Leitung im Teil der Bebauung untersucht. Infolgedessen war eine Einstufung nach DVGW-Regelwerk möglich.

Das nächststehende Gebäude im Sondergebiet SO wurde mit einem Abstand von 2,80 m von der Gashochdruckleitung errichtet.

Der Bestand im Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Vermittlungsstelle der Telekom. Die Versorgung erfolgt über den Anschluss an den Kabelkanal im Zepziger Weg.

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

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird über die gleiche Versorgungsleitung gesichert. Zusätzlich stehen unterirdische Löschwasserzisternen in der nordöstlichen und der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Urplans sowie ein Feuerlöschbehälter auf dem Parkplatz des Baumarktes in der Nähe der Einfahrt vom Zepziger Weg aus zur Verfügung.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundsatz 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).

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Wertstoffe werden zum Teil über Wertstoffsammelbehälter erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wertstoffsammelbehälter.

Abwasserbeseitigung

Für die Ableitung des Schmutzwassers wird der bestehende Mischwasserkanal im Zepziger Weg genutzt. Die Schmutzwassereinleitung erfolgt über Hebeanlagen, da die Entwässerungsgegenstände unter der Rückstauenebene liegen.

Die Ableitung des nicht versickerbaren Regenwassers führt zunächst in die Löschwasser-Sammelbehälter und dann durch Überlauf in die neuen Regenwasserkanäle im Eichenweg bzw. den Sammler zum städtischen Regenwassersammelbecken zwischen den Wohngebieten „Am Zepziger Wege“ und „Östlich Albert-Schweitzer-Ring“. Dieses Sammelbecken wiederum hat einen Überlauf in die Fuhne.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigung

Die Befestigung der Stellplätze ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Nach der textlichen Festsetzung 2 ist die Befestigung der Stellplätze außerhalb von Garagengeschossen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem mittleren Abflussbeiwert nach DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Freiflächen), Teil 100 (Ausgabe 2008-05)⁵, von höchstens 0,6 (z.B. Pflaster mit Fugenanteil >15%) zulässig.

Die Festsetzung, Stellplatzflächen nicht vollständig zu versiegeln, dient dem Boden- und Wasserschutz, da so die Bodenfunktionen und die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers eher erhalten werden. Letztlich wird eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch erhebliche Bodenversiegelungen vermindert. Dieses Anliegen spiegelt sich in den Grundsätzen der Bauleitplanung wider, nach denen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB u.a. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Verwendung eines Abflussbeiwertes nach DIN 1986, Teil 100, gewährleistet hierbei die Einhaltung des Zieles einer wasserdurchlässigen Befestigung, ohne dabei konkrete Belagsarten vorzuschreiben. Um einen Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu gewährleisten, sind Befestigungen beispielsweise als Pflasterdecken mit mindestens 15 % Fugenanteil möglich.

Zufahrten zu den Stellplätzen sind von der Festsetzung nicht betroffen. Möglichst ebene, und damit zumeist asphaltierte Flächen dienen dem Fahrkomfort der Kfz und insbesondere der Einkaufswagen.

5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Beiderseits der im Eichenweg liegenden Gashochdruckleitung besteht ein notwendiger Schutzabstand von 5,0 m. Innerhalb dieses Schutzkorridors ist die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden nicht zulässig. Bei Bauvorhaben ist die übernommene Leitung zu berücksichtigen. Die Bauausführung ist diesbezüglich mit dem Leitungsträger abzustimmen.

6. Hinweise

Altbergbau

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Bereich, in dem von 1884 bis 1967 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Die ehemalige Grube „Friedenshall“ baute Kali und Steinsalz im Tiefbau in Teufen von 353 m bis 480 m ab.

⁵ Dieses DIN-Normblatt kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden und bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, bezogen werden.

Großflächige Senkungen der Tagesoberfläche sind laut einem Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 04.02.2008 abgeklungen. Der Planungsbereich liegt außerhalb des Senkungsgebietes. Sonstige Angaben zu Bergschadensfragen, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 Bundesberggesetz (BBergG), liegen nicht vor.

Als Rechtsträger für die ehemalige Grube „Friedenshall“ fungierte die Kali und Salz GmbH (heute: K+S Minerals and Agriculture GmbH) in Bernburg, da deren Rechtsvorgänger, der Kali- und Steinsalzbetrieb „Saale“, zu DDR-Zeiten in treuhänderischer Verwaltung für die Solvay AG handelte. Solvay ist bei den Rückübertragungsverträgen zwar in das Eigentum an Liegenschaften wieder eingetreten, jedoch nicht auch ausdrücklich in die Rechtsnachfolge an Untertageeinrichtungen und Bergbaubetrieben. Spätestens mit der Rückübertragung der Liegenschaften sah die Kali und Salz GmbH keine rechtliche Veranlassung mehr, die Belange des Bergwerks weiter treuhänderisch wahrzunehmen. Im Jahr 1996 wurde eine rechtliche Prüfung durch die damalige MABV (Mittelbehördliche Arbeitsgruppe der Bergverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt - Außenstelle des Bergamtes Halle/ Staßfurt) vorgenommen. Diese Prüfung ergab, dass das Bergamt Halle nicht weiter zur Klärung der Rechtsnachfolge beitragen kann, weil die ehemalige Grube nicht der Bergaufsicht unterliegt. Eine entsprechende Zuständigkeit der Bergbehörde bestehe nicht mehr. Das Unternehmen betrachtet sich nicht als Rechtsnachfolger der ehemaligen Grube „Friedenshall“ und erteilt deshalb keine Auskünfte zu Bergschadensfragen einschließlich einer möglichen Anpassungspflicht.

Archäologie

Sollten während der Bauarbeiten archäologische oder bauarchäologische Funde freigelegt werden, so sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und umgehend die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Kampfmittel

Nach Aussage des Salzlandkreises (Schreiben vom 01.08.2018) sind in Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte Stand 2018) in dem Plangebiet keine kampfmittelbelasteten Flächen gekennzeichnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Verkaufs- und Parkflächen, können keine neuen Kampfmittel in das Plangebiet gelangt sein. Eine erneute Auswertung der Kampfmittelbelastungskarte ist daher nicht notwendig.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Hierzu wird auf die Vorschriften der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) verwiesen, insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der vormals beabsichtigten Errichtung eines zweigeschossigen Parkdecks westlich des Lebensmittelverbrauchermarktes (gegenwärtig Sondergebiet SO 3) wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Unter Annahme von

160 Stellplätzen je Geschoss kommt diese zu dem Ergebnis, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten werden.

7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Im Ergebnis dieser Prüfung muss die Einschätzung erlangt werden, dass die Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wird anhand der Kriterien in Anlage 2 BauGB durchgeführt.

7.1 Merkmale der Änderung 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 (UVP) setzt. Nach § 35 Abs. 3 UVP 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 UVP aufgeführten Vorhaben sowie die Vorhaben, die nach Landesrecht (UVP LSA) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen. Eine Festlegung zu solchen Vorhaben enthält der Bebauungsplan nicht.

Zwar ist zunächst der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr nach Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVP UVP-pflichtig. Derartige Vorhaben werden mit der Planänderung jedoch nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB begründet.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVP genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVP durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP handelt es sich bei dem Gebiet des

Bebauungsplanes um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums liegt nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m². Dieser Schwellenwert wird allerdings durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erst überschritten, weil die im Plangebiet bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe diesen Schwellenwert bereits längst überschritten haben. Mit der Planänderung soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben.

Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich des Zepziger Weges beiderseits der Einmündung des Eichenweges als „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dar. Die beiden bislang in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Handel“ entsprechen dieser Zweckbestimmung. Die beabsichtigte 2. Planänderung soll die Sondergebietsfestsetzung samt ihrer Zweckbestimmung beibehalten.

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Serumwerk“ an, der ein Industrie- und ein Gewerbegebiet festsetzt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1/98 „Am Zepziger Wege“ an, der Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Durch die beabsichtigte Planänderung sollen Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche gesteuert und neu festgesetzt werden. Auswirkungen gegenüber benachbarten Bebauungsplänen bzw. deren schutzwürdigen Nutzungen sind daraus nicht zu erwarten. Der Stadt Bernburg (Saale) sind zudem keine weiteren Pläne oder Programme bekannt, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden könnten. Mit einer Beeinflussung anderer Pläne oder Programme durch die Bebauungsplanänderung ist damit nicht zu rechnen.

Nachhaltige Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gefördert, weil der Bebauungsplan der Umnutzung von Flächen dient. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt bereits innerhalb des Siedlungsbereiches. Infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan geändert. Der Bebauungsplan dient auch einer nachhaltigen Entwicklung, weil seine 2. Änderung die weitere bauliche Nutzung des Plangebietes unterstützt.

Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

Die 2. 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 beabsichtigten Festsetzungen der Planänderung zur Art der baulichen Nutzung sind in den Sondergebieten keine Betriebe oder Anlagen zu erwarten, die das Wohnen wesentlich stören. Insbesondere können Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 Störfallverordnung (12. BImSchV) ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke sind den Bebauungsplanfestsetzungen der 1. Änderung entsprechend bereits bebaut. Die 2. Änderung dient lediglich Umstrukturierungen innerhalb der vorhandenen Bebauung im Rahmen der bereits zulässigen Gesamtverkaufsflächen.

Auch sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt, denen eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes drohen könnte. Deshalb sind durch die Planänderung keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen, Probleme zu erwarten.

Umweltvorschriften

Aus den bereits unter dem Merkmal „Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme“ genannten Gründen ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes für die Durchführung europäischer Umweltvorschriften nicht von Bedeutung. Nach nationalen Umweltvorschriften zu schützende Gebiete werden durch die 2. Änderung nicht berührt. Vorkommen von nach nationalen oder europäischen Rechtsvorschriften besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen Einwirkungsbereich sind nicht bekannt.

7.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der 2. Änderung beziehen sich auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Bebauungsplan wird für ein bereits nach seinen Festsetzungen bebautes Gebiet geändert. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren die Bodenversiegelungen bereits vorher zulässig. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl sind keine zusätzlichen 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.

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. In der näheren Umgebung des Bebauungsplanes existieren die Bebauungspläne Nr. 54 „Serumwerk“ und Nr. 1/98 „Am Zepziger Wege“.

Das Aufstellungsverfahren für diese 2. Änderung steht in keinem zeitlichen Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplänen, die allesamt des längeren rechtskräftig sind.

Aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 2. Änderung nicht zu erwarten. In ihrem 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 mit der Planänderung beabsichtigten zulässigen Nutzungsarten sind keine Umweltauswirkungen mit einer größeren räumlichen Ausdehnung zu erwarten.

Bedeutung und Sensibilität voraussichtlich betroffener Gebiete

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist im Hinblick auf deren Bedeutung für die Umwelt von geringer Bedeutung. Insbesondere ist er bereits weitgehend überbaut. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen oder anderen Schutzgebieten. Es wird deshalb von einer geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Geltungsbereiches 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 der 2. Änderung liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch in der Nähe eines Natura 2000-Gebietes. Die dem Geltungsbereich der 2. Änderung nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und „Nienburger Auwald-Mosaik“ befinden sich westlich bzw. nordöstlich dieses Geltungsbereiches in einer Entfernung von ungefähr 2,5 km. In Hinblick auf die Entfernung des Plangebietes zu dem Natura 2000-Gebiet sowie die zulässigen Arten baulicher Nutzungen ist mit keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Naturschutzgebietes.

Nationalparke

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Nationalparks.

Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt weder innerhalb noch in der Nähe eines Biosphärenreservats. Das Biosphärenreservat „Mitteldeutsche Schweiz“ weist eine Entfernung von ca. 13 km zum Plangebiet auf.

Landschaftsschutzgebiet

Nur in der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich Landschaftsschutzgebiete. In östliche Richtung auf ca. 1 km Entfernung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneau“. Das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ liegt ca. 2 km westlich vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den beiden Landschaftsschutzgebieten sowie die zulässigen Arten der Nutzung ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der 2. Änderung 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 Bebauungsplanes.

Gebiete mit bereits überschrittenen Umweltqualitätsnormen

Ob sich in dem von Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes 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 2022 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt veröffentlicht wurden. Soweit Messergebnisse für die Station Bernburg verfügbar sind, werden die festgelegten Immissionsrichtwerte im Jahr 2022 nicht überschritten. Lediglich der WHO-Richtwert bzw. Interim Targets für Tagesmittel NO₂ wurde überschritten. Der verbindliche Grenzwert der 39. BImSchV für das Jahresmittel von 40 µg/m³ NO₂ hingegen wurde unterschritten.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Ein weiteres Merkmal der möglichen Auswirkungen sind 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 der 2. Änderung 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 schutzwürdige Gebiete. Durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 zum BauGB wird die Einschätzung erlangt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

8. Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern aufgestellt. 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. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Eingriffe durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und somit grundsätzlich bewertet und bilanziert werden müssen.

Die Eingriffe, die durch die Aufstellung der 2. Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB entstehen, gelten als nicht erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden.

Das wesentliche Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verschmelzung der bisherigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie die sich daraus ergebende Änderung der Verkaufsflächenzahl für die verschmolzenen Flächen. Die äußere Abgrenzung des Sondergebiets sowie die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sowie die räumliche Abgrenzung der Verkehrsfläche bleiben unverändert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche für das Sonstige Sondergebiet ist daher ausgeschlossen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechen den bereits bisher zulässigen Eingriffen. Daher kann auf eine erneute Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich und beabsichtigt.

Entschädigungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über den Zepziger Weg und den Eichenweg gewährleistet. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Nennenswerte Veränderungen des Umweltzustandes durch die Planung konnten nicht festgestellt werden. Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung sind in dem Kapitel 7.2 dargelegt.

Städtebauliche Entwicklung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbunden sind veränderte Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Die Planänderung kann zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Stadtteilzentrums „Am Zepziger Wege“ im Speziellen beitragen.

Verkehr

Veränderungen hinsichtlich des Verkehrs sind nicht zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung. Somit werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale) und die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt.

Städtischer Haushalt

Der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet SO	2,8288	100
Gesamt	2,8288	100

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

Froelich & Sporbeck (2007): Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale), 1. Fortschreibung 2004, Plauen

Stadt Bernburg (Saale) (2007): Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna, Bernburg

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

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

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 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), 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)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

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

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

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 3. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 28.06.2023. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Spielhallengesetz Sachsen-Anhalt (SpielhG LSA) vom 10.05.2023 (GVBl. LSA S. 229)

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