

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>Landesplanerische Feststellung</i> Die beantragte raumbedeutsame Planung, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“, ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><i>Begründung der Raumbedeutsamkeit</i> Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.</p> <p><i>Begründung der landesplanerischen Feststellung</i> Der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ fest. Mit der Planänderung soll es lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche geben. Im Plangebiet sind knapp 20 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Der Lebensmittelverbrauchermarkt mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bildet den Magnetbetrieb dieses Stadtteilzentrums. Darüber hinaus existiert am Standort ein großflächiger Baumarkt mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> Ver-</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ der Stadt Bernburg (Saale) nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>kaufsfläche. Es besteht die Absicht, den mittleren als Passage gestalteten Teil des Stadtteilzentrums umzuorganisieren. Es sind Verlagerungen und Größenveränderungen ansässiger Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt, insbesondere die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discounters „Aldi“ auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Für den Salzlandkreis ist jetzt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg zuständig. Laut der Überleitungs-vorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.</p> <p>Der Stadt Bernburg (Saale) wurde gemäß dem LEP 2010, Z 37, die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 der BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum.</p> <p>Weiterhin müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010, Z 47). Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen zu keinen unverträglichen verkehrlichen Belastungen führen (LEP 2010, Z 48).</p>		

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im Jahr 2017 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg (Saale) fortgeschrieben. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ ist dort als Stadtteilzentrum „Am Zepziger Weg“ enthalten und als zentraler Versorgungsbereich der Stadt ausgewiesen. Auch auf die Erweiterung des Aldi wurde eingegangen und festgestellt, dass diese zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beiträgt.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ der Stadt Bernburg (Saale) nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.</p> <p><i>Hinweis:</i> Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die für den Bereich der Stadt Bernburg (Saale) zuständig ist, ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt entsprechend § 16 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt und weist die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nach. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung und Maßnahme bereit. ... Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtlichen Koordinatensystem ETRS 89 UTM/ sechsstelliger Rechtswert).</p>	<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde mit Schreiben vom 22.06.2018 gleichsam zur Planung beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><i>Rechtswirkung</i>                      Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.</p> <p><i>Hinweis zur Datensicherung</i>                      Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.                      Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wurde zuvor bereits getroffen.</p> <p>Unabhängig vom Hinweis wird die oberste Landesentwicklungsbehörde von der Bekanntmachung und Rechtskraft der Planung in Kenntnis gesetzt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt ... die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Mittelzentrum Bernburg (Kap. 4.1 Z 22 REP MD) Die Stadt Bernburg beabsichtigt mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 59 „Stadtteilzentrum Südost“ das vorhandene Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel neu zu ordnen und gleichzeitig die Erweiterung eines Discounters auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzusetzen. Der B-Plan ist aus dem FNP (2007) entwickelt. Damit soll der Standort mit ca. 20 Einzelhandelsbetrieben auf 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umorganisiert und an das Einzelhandelskonzept (2017) angepasst. Bernburg ist als Mittelzentrum festgelegt (Kap. 4.1 Z 22 REP MD, 1. Entwurf). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (Kap. 4.1 Z 19 REP MD, 1. Entwurf) Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Kap. 4.3 Z 345 REP MD, 1. Entwurf) Die Sonderbaufläche befindet sich im räumlich abgegrenzten Mittelzentrum. Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. (Kap. 4.3 Z 36 REP MD, 1. Entwurf)</p>	<p>Der Hinweis zum rechtlichen Umgang mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Planbegründung dargelegt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (Kap. 4.3 G 54 REP MD, 1. Entwurf)</p> <p>Dem Grundsatz wird insoweit entsprochen, da am Standort bereits Einzelhandelsbetriebe etabliert sind und es sich um bereits versiegelte Flächen handelt.</p> <p>Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.</p> <p>Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p>	<p>Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde mit Schreiben vom 22.06.2018 gleichsam zur Planung beteiligt.</p>	

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:</p> <p><i>1. Ziele der Raumordnung</i></p> <p>Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) anzupassen, während die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Bernburg ist nach Z 37 Nr. 3 LEP 2010 LSA als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes. ...</p> <p>Nach Z 47 LEP 2010 LSA müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in zentralen Orten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Darüber hinaus dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Z 48 LEP 2010 LSA). Die Stadt Bernburg hat die einzelnen Erfordernisse der Raumordnung in der Begründung zum Bebauungsplan zwar benannt, sich aber nicht weiter mit diesen Erfordernissen auseinandergesetzt. So sind eventuelle schädliche Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen und in die Begründung einzuarbeiten.</p> <p>Die verbindliche Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung obliegt gemäß § 2 Abs. 2 LEntwG LSA dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. In der Planbegründung ist der Sachverhalt bereits dargelegt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p> <p>In Bezug auf den Landesentwicklungsplan und seine Ziele wurde ausgeführt, dass die Planänderung lediglich eine veränderte Steuerung der Größenordnungen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bislang zulässigen Gesamtverkaufsfläche mit sich bringt. Veränderungen hinsichtlich des Einzugsbereiches künftiger Einzelhandelsvorhaben sind daraus nicht zu erwarten. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Beide Behörden wurden mit Schreiben vom 22.06.2018 gleichsam zur Planung beteiligt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde festgestellt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Landesentwicklungsbehörde ... Weiterhin ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg ... zu beteiligen.</p> <p><i>2. Planungsgebot, Planungsgrundsätze und Verhältnis zum Flächennutzungsplan</i></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt im Jahr 2017 sowie die Interessen der Wirtschaft begründen hier die Erforderlichkeit zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 59.</p> <p>Der Standort „Stadtteilzentrum Südost“ wird auf Seite 44 des Einzelhandelskonzeptes als zentraler Bereich Zepziger Weg bezeichnet und beschrieben. Er übernimmt eine Nahverbraucherversorgung für den südöstlichen Teil der Stadt und durch sein Warenangebot auch eine darüber hinaus gehende Versorgung. Er bildet neben dem Hauptgeschäftsbereich der Bernburger Innenstadt einen der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzelhandelsgefüges. Die Begründung geht im Punkt 4.5 auf das Einzelhandelskonzept ein.</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als Sonderbaufläche VI aus. Die Begründung benennt die Fläche auf Seite 128 als „Sondergebiet Stadtteilzentrum Südost“.</p> <p>Im Vorfeld der 1. Änderung wurde seitens der Stadt die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung im Einzelfall abgeprüft. Der Salzlandkreis hat hierzu mit Schreiben vom 22.02.2018 Stellung genommen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stellungnahme vom 22.02.2018 wurde mitgeteilt, dass keine Einwände zu der Vorprüfung bestehen, dass nach überschlägiger Prüfung der Einschätzung der Stadt Bernburg (Saale) gefolgt wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung demnach nicht erforderlich ist. Dies ist in der Planbegründung bereits dargelegt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>



Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>3. Planzeichnung</i> Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV. Der gewählte Maßstab entspricht dem Urplan und lässt die Planinhalte sowie das Plangebiet in ausreichendem Maße erkennen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Urplan und stellt sich aus meiner Sicht als Neuplanung dar. Üblicherweise umfassen Änderungen lediglich Teilbereiche bzw. textliche Festsetzungen.</p> <p>Entsprechend § 1 Abs. 2 PlanZV soll die Planzeichnung die Flurstücke, baulichen Anlagen und Straßen oder Wege und dgl. abbilden. Von dieser Festlegung kann gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 abgewichen werden, sofern sie für die Festsetzungen nicht notwendig sind. Die Planzeichnung enthält die Angaben zu den Flurstücken zur Eineindeutigkeit des Geltungsbereiches. Diese Grenzen und Angaben sind jedoch nicht lesbar. Auch die vorhandenen Gebäude werden abgebildet, werden aber von der farblichen Darstellung vollkommen überdeckt. Im Verhältnis zum Urplan hat sich die Lesbarkeit diesbezüglich verschlechtert.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „II“ festgesetzt. Eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Da es sich um einen innerstädtischen Standort handelt, der auf Grund seiner Ausmaße Auswirkungen auf das Ortsbild hat, wäre es aus meiner Sicht ratsam, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse sagt nichts zur maximalen Höhe eines Vollgeschosses aus und die BauO LSA enthält hierzu keine Begrenzungen. Ggf. wären für technische Aufbauten Ausnahmen zu bestimmen. Dies sollte seitens der Stadt geprüft werden.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bernburg (Saale) hat in der Vergangenheit im Rahmen anderer Bebauungsplanänderungsverfahren den Regelungsgehalt von Bebauungsplänen auch in Gänze geändert. Die Änderung verdeutlicht, dass grundsätzlich keine anderen Planziele und -intentionen das Plangebiet betreffend bestehen. Die Überarbeitung der Planinhalte des Gesamtplanes als Planänderung ist nicht unzulässig.</p> <p>Im Gegensatz zum Urplan werden nunmehr mehr Details der Örtlichkeit aus einer zugrunde liegenden Bestandsvermessung mit dargestellt. Mittels Veränderungen der Farbgebung einiger Festsetzungen und Bestandsangaben soll die Lesbarkeit verbessert werden.</p> <p>Das Stadtteilzentrum wurde seinerzeit auf Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens teils zweigeschossig errichtet. Unvertretbare Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht entstanden. In Anbetracht der umgebenden teils weitaus höheren Bebauung (Industriebauten des Serumwerkes, mehrgeschossige Schul- und Wohnbebauung in Plattenbauweise) wird kein Erfordernis einer wirksameren Höhenbegrenzung im Plangebiet gesehen. Letztlich ist mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf II und einer realistischen Geschosshöhe von Einzelhandelsbetrieben die resultierende Gebäudehöhe praktisch beschränkt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Lesbarkeit der Planung durch Veränderungen der Farbgebung zu verbessern; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf der aktuellen Gesetzesgrundlage. Demzufolge ist die Rechtsgrundlage bei den Verfahrensvermerken anzupassen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen uneindeutig sein. Die Stadt Bernburg (Saale) hat sich auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK) im Verhältnis zur Grundstücksgröße als Verkaufsflächenzahl festzusetzen. Diese Festsetzungsart führt zu ganz genauen maximalen Werten, die bei nachfolgenden Genehmigungen streng einzuhalten sind.</p> <p>Bei der Festsetzung der Arten der baulichen Nutzung sollten die Werbeanlagen nicht außer Betracht bleiben. Die Stadt sollte hier eine entsprechende Regelung festsetzen.</p> <p>TF 1.1 – SO 1 Das festgesetzte SO 1 umfasst nach der Planzeichnung die Flurstücke 1/4, 7/3, 1/40, 1/44, 1/12 und 1007 der Flur 7. Diese besitzen eine Gesamtfläche von 18.400 m<sup>2</sup> (hier vorliegende Daten). Aus der Begründung auf Seite 6 - Nutzungen geht hervor, dass der Hagebaumarkt eine VK von ca. 7.000 m<sup>2</sup> aufweist. Entsprechend der Verkaufsflächenzahl von 0,43 ergibt sich jetzt eine maximale VK von 7.912 m<sup>2</sup>. Rundungen nach oben darf es nicht geben und auch keine ungefähren Angaben von „ca.“ VK. Das ergibt sich aus dem Verbot von Doppelfestsetzungen bzw. wie in diesem Falle von widersprüchlichen Festsetzungen.</p>	<p>Technische Aufbauten sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes werden aktualisiert.</p> <p>Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Sie entspricht den mit der Planung verfolgten Intentionen.</p> <p>Werbeanlagen (großflächige Werbetafeln) sind nicht störende gewerbliche Nutzungen, ihre Zulässigkeit ist im Rahmen der Festsetzungen hinreichend bestimmt.</p> <p>Der Ursprungsbebauungsplan sah eine Verkaufsflächenobergrenze von 8.000 m<sup>2</sup> vor. Mit der in dieser 1. Änderung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes erfolgten Umstellung der absoluten Verkaufsflächenobergrenze auf eine Verhältniszahl mit Bezug zum Baugrundstück ergibt sich bei vollständiger Ausnutzung des Baugrundstückes für ein Vorhaben eine Obergrenze von 7.912 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese ist eindeutig bestimmbar. Die „ca.“-Angaben der sich ergebenden absoluten Verkaufsflächenobergrenze dienen lediglich dem besseren Verständnis der Festsetzung und sind daher in Klammern</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Lesbarkeit der Planung durch Veränderungen der Farbgebung zu verbessern; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Für die weiteren zulässigen Nutzungen verbleibt eigentlich kaum noch Spielraum. Es sollte auch geprüft werden, ob die Ansiedlung dieser Nutzungsarten im SO 1 städtebaulich sinnvoll wäre. Für diese Nutzungen wäre das SO 2 m. E. nach geeigneter.</p> <p>TF 1.2a, b, c – SO 2 Das SO 2 wird aus den Flurstücken 1/41, 1/45 und 1011 der Flur 7 gebildet und besitzt eine Fläche von insgesamt 9.868 m<sup>2</sup>. Die maximale VK beträgt hier 1.480 m<sup>2</sup>. Auch hier sind Angaben „ca.“ zu streichen.</p> <p>TF 1.2 h) und 1.3 h) Diese Art der Nutzung ist neu aufgenommen für das SO 2. Der Urplan weist die Nutzungsart nur im Teil C aus, jetzt SO 3.1. Hierzu ist festzustellen, dass ein allgemeines Wohnen in Sondergebieten grundsätzlich nicht zulässig ist. Das allgemeine Wohnen bleibt den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 6 BauNVO vorbehalten. Bereits in den Kerngebieten gibt es Einschränkungen zu beachten, da der Störgrad durch die zulässigen Nutzungsarten in bestimmten Bereichen bedenklich ist. So verhält es sich bei Sondergebieten ähnlich, insbesondere bei den Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die Öffnungszeiten (z. B. Kaufland; montags bis freitags von 7:00 bis 22:00 Uhr, samstags von 7:00 bis 20:00 Uhr), der Anliefer- und Kundenverkehr, die Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sowie auch der Lärm durch Einkaufswagen auf den Stellplatzflächen lassen gesunde Wohnverhältnisse nicht zu. M. E. ist ein betriebsbedingtes Wohnen</p>	<p>aufgeführt. Es erfolgt keine Doppelfestsetzung, somit auch keine widersprüchliche. Zu besseren Unterscheidung von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl soll nunmehr die Erläuterung von der eigentlichen Festsetzung zusätzlich farblich unterschieden werden. Die weiteren zulässigen Nutzungen kämen bei eventuellen Umnutzungen und Neubauvorhaben anstelle der Einzelhandelsnutzung zum Tragen. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Siehe vorherige Ausführungen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Auf Grundlage einer Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde seinerzeit ein Gebäudekomplex errichtet, der in Teilbereichen (SO 2 und SO 3.1) zweigeschossig ist. Dies entsprach den damaligen Planungsintentionen. In diesem Zusammenhang waren auch andere Nutzungen als Einzelhandel zulässig, u. a. ausdrücklich die Wohnnutzung. Die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung ist demnach eine genehmigte. Entsprechend soll die Wohnnutzung weiterhin auch planungsrechtlich zulässig sein. Wohnungen sind nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans in Kerngebieten zulässig. Der Verordnungsgeber der BauNVO hält mithin großflächige Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für miteinander gebietsverträglich. Nach obergerichtlicher Rechtsprechung kann</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und den Betriebsleiter vertretbar und ggf. auch erforderlich.</p> <p>TF 1.3a, b, c, – SO 3.1 In diesen Festsetzungen sind die Angaben „ca.“ zu streichen. Auf Grund der festgesetzten Verkaufsflächenzahl ergibt sich auf der Grundlage der Grundstücksfläche eine konkrete zulässige Verkaufsfläche. Diese ist dann bindend.</p> <p><i>4. Weitere Hinweise</i> Das vorhandene Bergschadensgebiet „Friedrichshall“ wird unter Punkt 6.7 der Begründung abgehandelt und lt. Verteiler im Anschreiben der Stadt ist die Beteiligung des zuständigen Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt erfolgt. Vorbehaltlich der Stellungnahme des Landesamtes ist es der Stadt zu empfehlen, einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung aufzubringen und somit der Informationspflicht ausreichend nachzukommen.</p>	<p>im Kerngebiet ein Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzung zulässig sein, ebenso ist die Festsetzung einer solchen Nutzungskombination grundsätzlich auch in einem Sondergebiet möglich.</p> <p>Etwaige Nutzungskonflikte im Einzelfall können auf der Ebene der Vorhabenzulassung mittels § 15 Abs. 1 BauNVO entschärft werden. Danach ist eine bauliche Anlage im Einzelfall unzulässig, wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde werden keine Änderungen in den bestehenden Umweltauswirkungen bezogen auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz erwartet, insofern bestehen diesseits keine Bedenken.</p> <p>Siehe vorherige Ausführungen zu den Anregungen hinsichtlich der TF 1.1. – SO 1.</p> <p>In den Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vom 07.08.2007 sowie 04.02.2008 zu dem damaligen Bebauungsplanverfahren Nr. 59 wurde mitgeteilt, dass im Zuflussgebiet drei Großtagesbrüche mit nachfolgenden Senkungen bis zu 12 m entstanden sind. Die letzten Senkungen erfolgten 1982. Die gemessenen Senkungen wiesen abklingende Tendenzen auf. Der Plangeltungsbereich liege außerhalb des Senkungsgebietes. Auf die Stellungnahme vom</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im Zepziger Weg sowie im Eichenweg verlaufen straßenbegleitende Radwege. Somit ist das Plangebiet für den Radverkehr erschlossen. Daher sollten entsprechende Abstellflächen für Fahrräder vorgehalten werden.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die nahe gelegenen Bushaltestellen „Bernburg, P.-Schneider-Straße, „Bernburg, Lebensweg“ und „Bernburg, Karl-Marx-Straße an das Liniennetz des öffentlichen Straßenpersonennahverkehrs im Stadtgebiet Bernburg angebunden. Mit den derzeit dort ankommenden und abfahrenden Stadt- und Regionalbuslinien bestehen auch Zugangsmöglichkeiten zu den Nahverkehrsangeboten im Schienenverkehr am Bahnhof Bernburg (Saale).</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Steuerung der Verkaufsflächen und der Sortimente dient. Die zulässige Grundfläche des</p>	<p>07.08.2007 wurde nunmehr in der neuerlichen Stellungnahme des LAGB verwiesen. Die Hinweise zu der ehemaligen Grube „Friedenshall“ finden sich bereits in der Begründung. Da sich lt. Aussage des LAGB der Plangeltungsbereich außerhalb des Senkungsgebietes befindet, werden die diesbezüglichen Hinweise in der Begründung als ausreichend erachtet und müssen nicht in der Planzeichnung aufgebracht werden.</p> <p>In den benachbarten Erschließungsstraßen gibt es straßenbegleitende Radwege ohne Benutzungspflicht, das Plangebiet ist darüber hinaus für den Radverkehr ebenso im Mischverkehr auf Fahrbahnen der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen erschlossen. Eine Festsetzung von Flächen für das Abstellen von Fahrrädern nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird in dem Bestandsgebiet als nicht erforderlich erachtet. Gleichwohl beabsichtigt die Stadtverwaltung, gegenüber den größeren Einzelhandelsbetrieben für geeignete Radabstellplätze und -ausstattung zu werben.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von</p>

Stellungnahme der Behörde	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Plangebietes wird nicht geändert. Änderungen in den bestehenden Umweltauswirkungen bezogen auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz werden nicht erwartet, insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die untere Wasserbehörde führt zur Beseitigung des Niederschlagswassers Folgendes aus: Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend § 55 WHG der Grundstückseigentümer verantwortlich. Dabei soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- und Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dem Antrag sind ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.</p> <p>Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen weist daraufhin, dass die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erforderlichen Zufahrten, insbesondere bei der entsprechenden Baumaßnahme, in diesem Bereich durchgehend zu gewährleisten sind. Die örtlich zuständige Feuerwehr, der Rettungsdienst und die Kreiseinsatzleitstelle sollten über den Beginn und Abschluss der Baumaßnahme informiert werden.</p> <p>Durch die Stadt Bernburg (Saale) ist zu prüfen, ob sich durch die vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen Angelegenheit der Durchführung des Bebauungsplanes (konkrete Bauvorhaben). Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen Angelegenheit der Durchführung des Bebauungsplanes (konkrete Bauvorhaben). Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>in der für die Freiwillige Feuerwehr Bernburg (Saale) erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung ergeben. Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Durch die Stadt Bernburg (Saale) ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse erforderlich wird.</p> <p>Ein operativ-taktisches Studium durch die örtlich zuständige Feuerwehr nach Abschluss der Baumaßnahme wird empfohlen.</p> <p>Nach Prüfung der mir überreichten Unterlagen teile ich mit, dass gemäß der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte Stand 2018) und Erkenntnisse im Bereich des o. g. Bebauungsplanes keine kampfmittelbelasteten Flächen gekennzeichnet sind. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Ich verweise auf die Vorschriften der KampfM-GAVO, insbesondere auf die Melde- und Sicherungspflichten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.</p>	<p>Die Hinweise sollen in die Begründung aufgenommen werden. Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Begründung entsprechend zu ergänzen; eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p>

<b>Stellungnahme der Behörde</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><i>Bergbau</i> Den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Planungen stehen bergbauliche Belange nicht entgegen.</p> <p>Der Planungsbereich befindet sich innerhalb nachfolgend aufgeführter Bergwerksanlage: Name: „Friedenshall“, Abbautechnologie: Tiefbau, Abbauzeitraum: 1884 – 1967, Abbauteufe: 353 m/ 480 m (hier ca. 380 m), Bodenschatz: Kali- und Steinsalz, Rechtsnachfolge: offen bzw. nicht geklärt. Die Grubenbaue wurden im Zeitraum von 1967 bis 1971 durch Flutung mit Wasser aus natürlichen Zuflüssen verwahrt. Es wird auf die Stellungnahme des LAGB vom 07.08.2007, Az.: TÖB-34942-1513/2007 an die Stadt Bernburg hingewiesen.</p> <p><i>Geologie</i> Geologische Belange stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der damaligen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass im Zuflussgebiet drei Großtagesbrüche mit nachfolgenden Senkungen bis zu 12 m entstanden. Die letzten Senkungen erfolgten 1982. Die gemessenen Senkungen wiesen abklingende Tendenzen auf. Der Plangeltungsbereich liege außerhalb des Senkungsgebietes. Hinweise zu dem Altbergbau finden sich bereits in der Begründung.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>