

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| <p><i>Schreiben vom 20.03.2019, Referat Verkehrswesen</i> Die Errichtung eines Werbepylonen, der sich entweder außerhalb geschlossener Ortschaften befindet oder dessen Wirkung sich von einem innerörtlichen Standort aus auch nach außerorts richtet, ist nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO verboten und bedarf, wenn überhaupt vertretbar, einer Ausnahmegenehmigung gem. § 46 Abs. 2 StVO. Diese wird durch die obere Verkehrsbehörde erteilt und ersetzt ggf. notwendige andere Genehmigungen (§ 59 BauO LSA).</p> <p>Aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 als Träger der öffentlichen Belange, hinsichtlich der Genehmigung für Großraum- und Schwerverkehrstransporte, stehen dem Vorhaben keine Einwände entgegen.</p> <p><i>Schreiben vom 25.03.2019, Referat Immissionsschutz</i> Anlass für die die Neuaufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist die Zulassung einer Erweiterung des Fachmarktzentrum Kalistraße um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.360 m².</p> | <p>Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 StVO ist verboten außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 StVO der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden. Nach der textlichen Festsetzung 2.2 des Bebauungsplans ist in dem Sondergebiet ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 20 m zulässig. Das Sondergebiet befindet sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Beginn und Ende einer geschlossenen Ortschaft werden durch die Verkehrszeichen 310 (Ortstafel Vorderseite) und 311 (Ortstafel Rückseite) bestimmt. Ein Werbepylon kann grundsätzlich eine Werbung durch Schrift und Licht darstellen. Der dem Sondergebiet nächstgelegene Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften befindet sich auf dem Kustrenaer Weg. Der nächstgelegene zulässige Standort eines Werbepylons im Sondergebiet ist vom Ende der geschlossenen Ortschaft am Kustrenaer Weg mehr als 400 m Luftlinie entfernt. Es ist offensichtlich, dass ein 20 m hoher Werbepylon den Verkehr in einer Entfernung von >400 m weder in einer gefährdenden noch in einer erschwerenden Weise ablenken oder belästigen kann. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Errichtung eines Werbepylons im Sondergebiet des Bebauungsplans nicht nach § 33 Abs. 1 StVO verboten ist und auch keine Ausnahmegenehmigung von dieser Vorschrift erforderlich ist.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|--|---------------------------|
| Die in meiner Stellungnahme vom April 2018 zum 1. Entwurf kritisierte Festlegung des eingeschränkten Schutzanspruchs der Wohnbebauung Kustrenaer Weg 1 und 3 und Kustrenaer Straße 124 und die darauf basierende schalltechnische Kontingentierung des Plangebietes wurde überarbeitet (ALB Berlin, 11.12.2018). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen nunmehr keine Bedenken. | | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|---|--------------------|
| <p>Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die 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 sind. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Derzeit wird der 2. Entwurf erarbeitet.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hatte sich bereits mit dem Schreiben vom 20.04.2018 (AZ.: 2018-00072) zum Vorhaben geäußert. Zum damaligen Zeitpunkt war eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Geplant ist, die zentrenrelevanten Sortimente zu reduzieren und dafür die Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Läden zu streichen. Folglich wäre eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche möglich. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hatte um ein Gutachten gebeten, welches die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die solitären Nahversorgungsstandorte untersucht.</p> <p>Die Auswirkanalyse wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt. Sie kommt zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung von innenstadtrelevanten Sortimenten (hier Nahrungs- und Genussmittel) an innerstädtischen Standorten i. S. möglicher negativer Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in umliegenden Gemeinden auszuschließen ist. Des Weiteren entspricht das Vorhaben den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale).</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 Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|---|---------------------------|
| Die Feststellung der Vereinbarkeit der 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. | Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde zum 2. Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| <p>Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert sich wie folgt:</p> <p>1. Ziele der Raumordnung Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt hat als oberste Landesentwicklungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 29.10.2018 festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>2. Planungsgrundsätze, Planungserfordernis und Verhältnis zum Flächennutzungsplan An dem grundsätzlichen Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 90 hat sich mit dem vorliegenden 2. Entwurf nichts geändert. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurde dieser geändert, so dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4 Abs.3 BauGB). Die veränderten Sachverhalte wurden in der Begründung und auf der Planzeichnung rot dargestellt.</p> <p>3. Planzeichnung Wie auch der 1. Entwurf ist die jetzt vorliegende Planzeichnung nach den Vorschriften der PlanZV erarbeitet. Der gewählte Maßstab lässt in ausreichendem Maße die Planinhalte und das Plangebiet erkennen.</p> <p>Das Grundstück 21/6 der Flur 15 der Gemarkung Bernburg ist als GE-Gebiet festgesetzt. Auf dem aktuellen Luftbild ist jedoch erkennbar, dass auch Teile des Grundstücks 21/20 (SO Festsetzung) hier durch den ansässigen gewerblichen Betrieb genutzt werden. Auf dem Luftbild ist eine entsprechende Einzäunung erkennbar, die über das Grundstück 21/6 hinausgeht.</p> <p>Meine Ausführungen zu dem bereits überbauten Leitungsrecht entlang der Kalistraße erhalte ich aufrecht. Dem Abwägungsergebnis kann ich folgen, jedoch sollte die textliche Festsetzung dann so eindeutig formuliert werden.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die räumliche Abgrenzung des Gewerbegebietes (GE) und des Sondergebietes wird nicht auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzungen vorgenommen, sondern nach den Grenzen der jeweils zugeordneten Flurstücke.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung 4.1 dürfen auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Somit ist nur die Neuerrichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Leitungsrechtes unzulässig. Bei der dort bereits vorhandenen Stellplatzanlage handelt es</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 des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|--|--------------------|
| <p>Die Fachdienste Natur und Umwelt, Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen, Gesundheit und die untere Bauaufsichtsbehörde haben keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen.</p> <p>Meine Aussagen in der Stellungnahme vom 17.04.2018 zu den Kampfmittelverdachtsflächen bleiben weiterhin gültig.</p> | <p>sich nicht um eine Neuerrichtung. Da nur die Errichtung baulicher Anlagen im Leitungsrecht unzulässig ist, werden vorhandene bauliche Anlagen von dieser textlichen Festsetzung nicht erfasst. Entgegen der Anregung wird die textliche Festsetzung deshalb durchaus für eindeutig formuliert gehalten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich der Kampfmittelverdachtsflächen betrifft nicht die Aufstellung, sondern die Verwirklichung des Bebauungsplans.</p> | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| <p>Die in der Stellungnahme vom 20.04.2018 geäußerten Inhalte erhalten wir Aufrecht und bringen folgende Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 90, Kalistraße, Bernburg vor:</p> <p>Beim Sonderstandort PEP Markt handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg soll dieser Standort als Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt, zentrenverträglich gesichert bzw. ausgebaut werden. Der Angebotsschwerpunkt soll auf Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten liegen. Die Weiterentwicklung dieses Standortes soll laut Einzelhandelskonzept von 2017 „in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschehen und sich nicht zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche wie auch nicht gegen die wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirken“ (S. 99).</p> <p>Der autokundenorientierte Planstandort in der Kalistraße stellt mit seiner Gesamtverkaufsfläche von 25.000 m² und den bereits ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben einen Handelsschwerpunkt in Konkurrenz zur Innenstadt und anderen zentralen Versorgungsbereichen in Bernburg dar. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.360 m² würde die Attraktivität des Standortes weiter erhöhen.</p> <p>Aus Sicht der IHK wäre das Grundversorgungszentrum „An der Kustrenaer Straße“ dadurch in doppelter Hinsicht betroffen. Ein Anwärter</p> | <p><i>Hinweis: Nach dem Wortlaut der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs können gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen lediglich zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau bezieht sich auf nicht geänderte oder ergänzte Teile der Planung.</i></p> <p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau zum 1. Entwurf wurde bereits mit den übrigen zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und bedarf keiner erneuten Abwägung.</p> <p>Das Fachmarktzentrum an der Kalistraße wird mit diesem Bebauungsplan im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept von 2017 weiterentwickelt. Nach dem Einzelhandelskonzept von 2017 kann am Sonderstandort „An der Kalistraße“ eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Angebote somit innerhalb der bauplanungsrechtlich festzusetzenden Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.360 m² erfolgen (Seite 99). Somit wäre nach dem Einzelhandelskonzept dort die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes aus bauplanungsrechtlicher Sicht denkbar, wozu jedoch eine Änderung bzw. Anpassung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Eine entsprechende Anpassung erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Stadt Bernburg (Saale) bekennt sich zu ihrem Einzelhandelskonzept, zu dessen Grundsätzen, Zielen, Zentralen Versorgungsbereichen sowie zu einer flächendeckenden Nahversorgung. Nach dem Einzelhandelskonzept dient der Sonderstandort An der Kalistraße als Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt (Seite 99) – nicht als Konkurrenz.</p> | <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|--|--------------------|
| <p>für die Lebensmittelverkaufsfläche im PEP-Markt befindet sich zur Zeit im Kustrener Weg. Beim Weggang würde das Grundversorgungszentrum keinen Vollsortimenter mehr aufweisen, die Attraktivität des Grundversorgungszentrums „An der Kustrener Straße“ weiter sinken und den schon jetzt bestehenden Leerstand ansteigen lassen. Ein Discounter, der sich wieder ansiedeln könnte, kann diese Lücke nicht schließen. Die städtebauliche Attraktivität des Nahversorgungszentrums Kustrener Straße weist Mängel auf, weshalb hier von einer Vorschädigung auszugehen ist, die in der weiteren Betrachtung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Aufwertung des PEP-Marktes durch einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.360 m² wird den dezentralen Sonderstandort PEP-Markt weiter aufwerten. Diese gesteigerte Sogwirkung auf Kunden birgt nicht nur Gefahr für das Grundversorgungszentrum „An der Kustrener Straße“ sondern reicht bis zum Hauptzentrum „Innenstadt“. Auch hier sieht die IHK die Gefahr zunehmender Leerstände in der Lindenstraße. Damit verbunden wäre ein Attraktivitätsverlust des Zentrums, was wiederum zu einer erheblichen Reduzierung der Kundenfrequenz im Zentrum führen würde. Dieser rasch eintretende Dominoeffekt wäre existenziell für die Innenstadt und nicht wieder rückgängig zu machen.</p> | <p>Zu der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse erstellt. In dieser Auswirkungsanalyse wird untersucht, ob im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Ausschöpfung der gesamten Verkaufsfläche von ca. 2.360 m² Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Bernburg (Saale) bzw. im Einzugsgebiet zu erwarten wären und ob ggf. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.</p> <p>Die Berechnungen der Auswirkungsanalyse haben gezeigt, dass für das Gesamtvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² Verkaufsfläche keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bernburg (Saale) oder in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.</p> <p>Auch weiterhin können die zentralen Versorgungsbereiche ihre zugeordnete Versorgungsfunktion erfüllen: So fungiert das Grundversorgungszentrum „An der Kustrener Straße“ v. a. als fußläufiges wohnortnahes Versorgungszentrum, wohingegen der Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ durch seine Multifunktionalität der gesamtstädtischen und auch mittelzentralen Versorgung dient. Diese Funktionen werden durch die zulässige Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.360 m² am Sonderstandort „An der Kalistraße“ nachweislich nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mögliche Mängel des Grundversorgungszentrums „An der Kustrener Straße“ sind nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans für den Sonderstandort „An der Kalistraße“.</p> <p>Eine Änderung von Planinhalten ist nicht erforderlich.</p> | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|---|--------------------|
| <p>Im Gutachten der GMA vom 18.09.2018 auf S. 51 wird die Zusammenlegung der Flächen für nahversorgungsrelevante Sortimente (max. zulässige 1.800 m² Verkaufsfläche + 560 m² Getränkemarkt) als „keine grundlegende andere Situation“ eingeschätzt. Dieses Fazit der GMA kann die IHK so pauschal nicht teilen. Eine Verkaufsfläche von 2.360 m² bietet gegenüber der bisher zulässigen, aber nicht vermieteten Fläche von 1.800 m², deutlich mehr Möglichkeiten zu einer ansprechenden Sortimentspräsentation, einer größeren Sortimentstiefe wie auch der werbetekhnischen Gestaltungsmöglichkeiten. Die aktuell vorhandenen Mietinteressenten spiegeln diese gesteigerte Attraktivität wider.</p> <p>Die Entwicklung an der Kalistraße kann nicht isoliert von anderen Planungen in der Stadt betrachtet werden. Zusammen mit dem Vorhaben zur Ansiedlung von EDEKA am Holzhof sowie den Erweiterungsabsichten von Lidl am Friedensplatz würde die Stadt eine zusätzliche Verkaufsfläche außerhalb des Hauptzentrums von 3.050 m² entstehen lassen. Damit wird der Bestand der Nahversorgungszentren weiterhin strapaziert, zumal bereits heute schon bei Betrachtung der vorhandenen Versorgung bzw. der vorhandenen Überschneidungen bestehender Märkte eine gesicherte Nahversorgung vorhanden ist. Aufgrund der entsprechenden Sogwirkung dieser Märkte, der damit verbundenen Aufwertung dieser Standorte und der überdurchschnittlichen Lebensmittelverkaufsflächenausstattung entsprechen sie nicht dem Einzelhandelskonzept und gefährden die Sicherung des Hauptzentrums.</p> | <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „An der Kalistraße“ wird ausgeführt, dass die „Zusammenlegung“ der Flächen für nahversorgungsrelevante Sortimente die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.360 m² VK ermöglichen soll und als Kompromiss aus der Reduzierung der typischen innenstadtprägenden zentrenrelevanten Sortimente angelegt ist. Nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war am Standort „An der Kalistraße“ Baurecht war im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche zulässig. Nunmehr wird unter Hinzunahme des aktuell bestehenden Getränkemarktes mit 560 m² Verkaufsfläche die Trennung zwischen Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt aufgehoben. Auf dieser Grundlage stellt die GMA fest, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „An der Kalistraße“ keine grundlegend andere Situation eintritt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der GMA zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „An der Kalistraße“ untersucht, wie sich das Vorhaben der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „An der Kalistraße“ unter der Prämisse einer vorab realisierten Ansiedlung von Edeka an der Gröbziger Straße („Holzhof“) auswirkt.</p> <p>Insgesamt wäre nach gutachterlicher Einschätzung der GMA auch in einer kumulierten Betrachtung der Vorhaben PEP und Gröbziger Straße eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet, da keine grundsätzlich neuen Gefährdungspotenziale durch einen weiteren, mit Edeka, Gröbziger Straße vergleichbaren Anbieter entstehen.</p> <p>In Bernburg besteht kein Lidl-Markt an einem Platz mit der Bezeichnung „Friedensplatz“. Die Erweiterung eines Lidl-Marktes</p> | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|---|---|--------------------|
| <p>Die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen (Kalistraße, Gröbziger Straße und Lidl Friedensplatz) lässt den Eindruck aufkommen, dass in Bernburg Lebensmittelverkaufsfläche fehlt. An anderer Stelle wird dagegen von einer hohen Wettbewerbsintensität gesprochen. Das Einzelhandelskonzept (S. 60) 2017 weist für Bernburg eine überdurchschnittliche Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner im Landes- und Bundesdurchschnitt aus. Diese Lebensmittelverkaufsfläche ist zum Vergleich zu 2006 noch leicht steigend. Deshalb muss mit der Schaffung von zusätzlichen Lebensmittelverkaufsflächen mit Augenmaß umgegangen werden. Es wäre zu empfehlen, den Lebensmittelmarkt mit einer Größe ab 1.800 m² aus dem Einkaufszentrum weiterhin auszuschließen.</p> | <p>in Bernburg wird angestrebt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Südlich Martinsplatz“. Auch für diese Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet.</p> <p>Unklar ist, wie die von der Industrie- und Handelskammer genannte zusätzliche Verkaufsfläche außerhalb des Hauptzentrums von 3.050 m² ermittelt ist.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ entspricht den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzepts und gefährdet nicht die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“.</p> <p>Nach dem Einzelhandelskonzept 2017 (S. 60) ist die Verkaufsflächenausstattung in der Bernburger Kernstadt sowohl im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt als auch auf den gesamtstädtischen Durchschnitt als überdurchschnittlich einzustufen. Gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Jahr 2006 war bis zur Vollerhebung für das Einzelhandelskonzept 2017 im Januar 2016 ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist auf diverse Neuansiedlungen von Lebensmittelanbietern (u. a. Aldi und Rewe in der Bernburger Innenstadt) zurückzuführen. Gerade die Ansiedlungen von Aldi und Rewe erfolgten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ und unterstützen diesen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2017 stellt weiterhin fest (Seite 61), dass die qualitative Angebotsmischung aus struktureller Sicht positiv zu werten ist, wenngleich eine Prägung durch discountorientierte Anbieter im Lebensmittelsegment festzustellen ist. Mit einer Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern an der Gröbziger Straße („Holzhof“) und im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans für den Standort „An der Kalistraße“ wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass das Lebensmittelsegment in Bernburg weniger discountorientiert ist. Die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am</p> | |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|---|---|
| <p>In allen drei Gutachten wurde geschlussfolgert, dass bei den Ansiedlungen bzw. Erweiterung keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Selbst wenn dem isoliert betrachtet so sein sollte, besteht dennoch die Notwendigkeit einer kumulierten Betrachtung. Die Daten der Gutachter wie auch aus dem IHK-Handelsatlas bescheinigen der Stadt Bernburg ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wie auch zum IHK-Bezirk. Unter Berücksichtigung dieser niedrigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ist die Erhöhung der Verkaufsfläche um 3.050 m² besonders kritisch zu bewerten.</p> <p>Neben den Kriterien „Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner“ und der Kaufkraft ist ein weiteres Kriterium für eine Auswirkung auf den Standort Innenstadt „die Obergrenze an zentrenrelevanten Randsortimenten“ heranzuziehen. Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, dass „bei einer Anpassung des Bebauungsplans neben der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und Regelungen zum Umgang mit - insbesondere zentrenrelevanten - Randsortimenten auch maximale sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sowie Verhältniswerte für Betriebsgrößen festgesetzt werden sollen.“ Das erfolgt im 2. Entwurf des Bebauungsplans. Für die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% und bis max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb und bis zu 4.640 m² der Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Es werden auch die Verkaufsflächenobergrenzen und Verhältniswerte für Betriebsgrößen festgelegt. Damit wird die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt, das die IHK begrüßt. Im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung werden, wie eben schon hervorgehoben, diese zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche und bis auf max. 4.640 m² Verkaufsfläche der Gesamtverkaufsfläche des PEP-Marktes beschränkt. Im GMA Gutachten</p> | <p>Standort „An der Kalistraße“ in der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt durchaus mit Augenmaß.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „An der Kalistraße“ wurde die Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern an der Kalistraße und an der Gröbziger Straße kumuliert betrachtet – wie auch in den Gutachten für die anderen Standorte an der Gröbziger Straße (Holzhof) und südlich Martinsplatz. Die in der Anregung genannte Erhöhung der Verkaufsfläche um 3.050 m² ist nicht zutreffend.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 90 begrenzt am Standort an der Kalistraße die Zulässigkeit von branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten auf höchstens 10% und bis höchstens 800 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb. Darüber hinaus müssen Randsortimente nach der textlichen Festsetzung 1.2 a des Bebauungsplans in einem sinnvollen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment des jeweiligen Handelsbetriebs stehen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten dem Einzelhandelskonzept 2017. Insofern wird für die angeregte weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit dieser Randsortimente keine Erforderlichkeit gesehen, so dass dieser Anregung nicht gefolgt werden sollte. Eine in der Anregung genannte Gesamtverkaufsfläche von 4.640 m² ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht enthalten.</p> | <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|--|---|
| <p>wurde dies auch angesetzt. Wenn nur diese 4.640 m² Verkaufsfläche durch PEP-Markt, Kaufland und die 10% zentrenrelevante Randsortimente vom Vollsortimenter am Holzhof ausgereizt würden, wäre die Endkonsequenz, dass der Innenstadt diese zentrenrelevanten Randsortimenten entzogen würden. Diese Größenordnung ist als kritisch anzusehen. Unter diesen Gesichtspunkten regen wir an, dass die zentrenrelevanten Randsortimente möglichst eine Verkaufsfläche unter 10% der Gesamtfläche bzw. unter der Gesamtverkaufsfläche von 4.640 m² einnehmen sollten.</p> <p>Zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Bernburg regt die IHK sowohl eine Begrenzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente unterhalb der benannten Größenordnung, als auch eine Begrenzung der zulässigen Größe des Lebensmittelmarktes im PEP-Markt auf 1.800 m² an. Die derzeitigen Planungen im großflächigen Einzelhandel der Stadt Bernburg können unsere Bedenken nicht ausräumen.</p> <p>Weitere Hinweise und Anregungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p> | <p>Da die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten dem Einzelhandelskonzept 2017 entsprechen, wird für die angeregte Begrenzung der Randsortimente unterhalb der festgesetzten Größenordnung kein hinreichender Grund gesehen. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten soll deshalb nicht geändert werden. Auch die für den Lebensmittelmarkt am Standort an der Kalistraße festgesetzte zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 2.360 m² entspricht dem Einzelhandelskonzept 2017. Für die angeregte Reduzierung der Obergrenze für die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes gibt es deshalb städtebaulich ebenfalls keinen Grund. Diese Verkaufsflächenobergrenze sollte deshalb nicht geändert werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> |

| Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange | Stellungnahme der Stadtverwaltung | Beschlussvorschlag |
|--|---|--------------------|
| <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ in der Stadt Bernburg (Saale) und der übergebenen Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erhielten Sie mit Schreiben vom 29.10.2018 eine landesplanerische Stellungnahme. In dieser Stellungnahme wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt. Diese behält ihre Gültigkeit.</p> <p>Nunmehr liegt der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Fachmarktzentrum an der Kalistraße“ in der Stadt Bernburg (Saale) mit Stand vom 07.01.2019 vor. Nach Prüfung der mir jetzt vorliegenden Unterlagen stelle ich als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass es aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Hinweise gibt.</p> <p>➤ Hinweis zur Datensicherung 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.</p> <p>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>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Anregung soll dem MLV als oberster Landesentwicklungsbehörde nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit dessen Bekanntmachung eine Kopie der Bekanntmachung und die Planunterlage des in Kraft getretenen Bebauungsplans übergeben werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> | |