

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, Bereich Technik Breitband &amp; Festnetz vorhanden (im gesamten Planbereich) s. Lagepläne.</p> <p>Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.</p> <p>Es bestehen keine Einwände im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes sofern die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen gewährleistet ist. Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die Telekomleitungen (außer Hausanschlüsse) sind im Entwurf des Bebauungsplans bereits dargestellt.</p> <p>Die Hinweise sind für die Objektplanung bzw. die Bauausführung des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Die Hinweise sind für die Objektplanung bzw. die Bauausführung des geplanten Lebensmittelmarktes relevant und dabei zu berücksichtigen. Auf die Planinhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen.</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>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:</p> <p><i>1. Ziele der Raumordnung</i> Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt hat als oberste Landesentwicklungsbehörde im Schreiben vom 27.07.2018 festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p><i>2. Planungsgrundsätze, Planungserfordernis und Verhältnis zum Flächennutzungsplan</i> Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes werden unter Punkt 4 der Begründung ausreichend dargelegt. Der vorhandene Standort soll durch die Ansiedlung eines hochwertigen und breit gefächerten Warenangebotes aufgewertet, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert, die vorhandene Infrastruktur ausgelastet und ein innerstädtischer Standort weiter entwickelt werden. Den Ausführungen zu den übergeordneten Planungen wird gefolgt.</p> <p><i>3. Planzeichnung</i> Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV Die Farbanpassung der Gebietsfestsetzungen ist entsprechend der PlanZV erfolgt. Textliche Festsetzungen (TF) müssen eindeutig sein. Die städtebauliche Begründung findet sich in der Begründung, Punkt 5.</p> <p><i>TF 1.3.2</i> Begründet durch den Umstand, dass derzeit noch nicht abschließend geklärt ist, ob am Standort lediglich ein großflächiger Markt entstehen wird oder ob auch der vorhandene Netto-Markt im Bestand erhalten bleibt, wird auf Grund der Rechtsprechung die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl beibehalten. Der Abwägung kann ich hierzu folgen. Grundsätzlich wäre es aus meiner Sicht zu begrüßen, wenn der Bebauungsplan an dem Standort nur einen Markt festschreibt, aber die errechnete und festgesetzte Verkaufsflächenzahl garantiert für beide Szenarien die Einhaltung der Ergebnisse der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse, um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu verhindern.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist ein legitimes Mittel, das es ermöglicht, für jeden Eigentümer die zulässige Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eindeutig zu bestimmen. Dieses Vorgehen wird seitens des Landkreises bestätigt.</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> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>TF 1.3.4</i> Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der bestehende Netto-Markt mit der Verkaufsfläche von 690 m<sup>2</sup> als Ausnahme i. S. des § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig ist. Anderenfalls würde gegen die TF 1.3.2 verstoßen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO finden die Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten nach §§ 10 und 11 BauNVO keine Anwendung. Die entsprechenden Festsetzungen zu Ausnahmen sind bei den Sondergebieten entsprechend der Zweckbestimmung zu treffen. Dieser Sachverhalt muss seitens der Stadt geprüft werden.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde führt aus, dass in der überarbeiteten Schallprognose Maßnahmen aufgeführt wurden, um die geforderten Immissionsrichtwerte entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Stichstraße zur Gröbziger Straße) einzuhalten (Pkt. 5.2 der textlichen Festsetzung). Laut Schallprognose sollen diese Maßnahmen eine Lärminderungswirkung von mindestens 5 dB(A) erwirken. Die, durch diese Maßnahmen zu erzielende Lärminderung von 5 dB(A) wird seitens der unteren Immissionsschutzbehörde als gut bewertet. Empfehlenswert wäre an dieser Stelle zum Schutz der dortigen Wohnnutzung eine Lärminderungswirkung von 10 dB(A).</p> <p>Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen gibt den Hinweis, dass gemäß § 7 Abs. 4 RettDG LSA der Landkreis für die Einhaltung der Hilfsfristen verantwortlich ist. Die Hilfsfrist von 12 Minuten für den Rettungswagen und 20 Minuten für den Notarztwagen kann bei einer Vollsperrung nur unter ungünstigsten Bedingungen von der zuständigen Rettungswache eingehalten werden. Die Überprüfung erfolgt im folgenden Genehmigungsverfahren des Vorhabens.</p>	<p>Es ist richtig, dass bestandssichernde Festsetzungen in Sondergebieten nicht auf § 1 Abs. 10 BauNVO gestützt werden können. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauNVO findet u.a. § 1 Abs. 10 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten keine Anwendung. Trotzdem ist es möglich in Sondergebieten Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz zu treffen. Die Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung ist nicht § 1 Abs. 10 BauNVO, sondern § 11 Abs. 2 BauNVO. Diese Norm ist in der Überschrift 1.3 bereits zitiert. Im Ergebnis der Prüfung soll die Rechtsgrundlage in der textlichen Festsetzung 1.3.4 gestrichen werden.</p> <p>Eine Lärminderung von 10 dB ist nicht erforderlich, da mit Umsetzung des Lärmschutzwalls, der zu einer Lärminderung von 5 dB führt, die für städtebauliche Planungen relevanten Orientierungswerte eingehalten werden. Wohnungen im Mischgebiet genießen einen um 5 dB geringeren Schutzanspruch als Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (60 dB tags, 50 dB nachts für Verkehrslärm und 45 dB nachts für Gewerbelärm).</p> <p>Die Hinweise betreffen den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes. Wie vom Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen selbst ausgeführt, erfolgt die Überprüfung im folgenden Genehmigungsverfahren des Vorhabens.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ändern.</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 des Trägers öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Meine Stellungnahme vom 01.08.2018 zur Kampfmittelbelastung des Plangebietes bleibt weiterhin gültig. Ein entsprechender Hinweis wurde unter Punkt 8 der Begründung gegeben. Die Begründung wird nicht Bestandteil der Satzung. Daher sollte wie beim Bebauungsplan Nr. 91 der Hinweis auf der Planzeichnung erfolgen. Die Stadt kommt somit der Hinweispflicht ausreichend nach.</p>	<p>Die Anregung ist zutreffend und soll deshalb aufgegriffen werden. Ein entsprechender Hinweis soll in die Planzeichnung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, die Planung entsprechend zu ergänzen.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die IHK würdigt die Bemühungen der Stadt Bernburg die Stadt attraktiver und anziehender zu machen, zumal es sich um ein Mittelzentrum und eine Kreisstadt handelt. Unsere Empfehlungen in diesem Zusammenhang vom 24.01., 06.04. und 23.07.2018 erhalten wir aufrecht.</p> <p>Seit den 90iger Jahren werden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bernburg weitgehend umgesetzt. Mit dieser Strategie konnte die Stadt Bernburg ihr Innenstadt-Zentrum zu einer attraktiven Einkaufsstraße ausbauen, dieses Zentrum sowie die anderen Einzelhandelsstandorte stärken und ein funktionierenden Handel gewährleisten.</p> <p>Angesichts der gegenwärtigen Planungen äußert die IHK Befürchtung, dass dieser Weg nicht weiter konsequent genug verfolgt wird. Neben der Neuansiedlung eines Vollsortimenters im Holzhof ist ein zweiter im PEP Markt mit einer Verkaufsfläche von 2.360 m<sup>2</sup> geplant. Auch bei diesem handelt es sich um eine Neuansiedlung. Baurechtlich steht im PEP-Markt eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> unter Bestandsschutz. Diese Fläche soll um 560 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Bauantrag dafür ist schon in der Endphase des Planverfahrens. Nicht nur die IHK sieht diese Situation mit Sorge, auch das begutachtende Unternehmen GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH äußert sich kritisch. In dem Ergänzungsschreiben zum Gutachten der Firma GMA vom 19.12.2018 wird bei der Umsetzung beider Vorhaben (Gröbziger Straße und PEP-Markt - Kalistraße) darauf hingewiesen, dass</p>	<p>Die Stellungnahme vom 23.07.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 28.02.2019 (BV-Nr. 925/18) abgewogen. Die Stellungnahmen vom 24.01.2018 und vom 06.04.2018 wurden außerhalb der förmlichen Behördenbeteiligung im Zuge der Erarbeitung der Planung gewürdigt und liegen der Planung zugrunde.</p> <p>Seitens der IHK Halle-Dessau werden negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Bernburg befürchtet. Die GMA hat im Rahmen dieses Planverfahrens am 17.05.2019 eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren als Ergänzung ihrer Auswirkungsanalyse erstellt (kurz: GMA-Ergänzungsgutachten), die beide Planvorhaben (Fachmarktzentrum an der Kalistraße und Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße) betrachtet und zu dem Ergebnis kommt, dass auch bei der kumulierten Betrachtung beider Vorhaben Umsatzumverteilungen von über 10 % nicht zu erwarten sind. Das ist u. a. darauf zurückzuführen, dass beide Märkte ein vergleichbares Einzugsgebiet erschließen und, dass bei paralleler Entwicklung beider Vorhaben besonders starke wettbewerbliche Interdependenzen auftreten werden. An beiden Planstandorten sollen vergleichbare Vorhaben realisiert werden, die naturgemäß in einem stärkeren Wettbewerb zueinander stehen als gegenüber betriebssystemfremden Lebensmittelmärkten. Während an den beiden Standorten Vollsortimenter mit einem qualitativ hochwertigen Sortiment mit hohem Anteil an Frischesortimenten entstehen sollen, handelt es sich beispielsweise bei dem im <b>Stadtteilzentrum Zepziger Weg</b> ansässigen Kaufland-Markt um einen sogenannten „Großflächendiscouter“. Absicht der Entwicklung der Standorte ist es aber gerade, das discounterlastige Angebot in Bernburg (Saale) durch qualitativ hochwertige Vollsortimenter zu ergänzen. Dafür wird auch in Kauf genommen, dass bei gleichzeitiger Entwicklung beider Märkte voraussichtlich unterdurchschnittliche Flächenleistungen erzielt werden, d. h. auch eine verringerte Umsatzleistung angenommen werden muss (GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 15). Mit dieser realistisch verminderten Leistungsfähigkeit beider projektierten Vollsortimenter sind Umsatzumlenkungen von maximal 10 % gegenüber dem Stadtteilzentrum Zepziger Weg zu prognostizieren (vgl. GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 17).</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>„starke Kannibalisierungseffekte beider Märkte erwartet werden“. Im Fazit sieht die GMA zwar keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, argumentiert hier jedoch rein verbal ohne nachvollziehbare Berechnungen. Allein auf dieser Basis lassen sich die bestehenden Bedenken nicht ausräumen, weshalb die IHK empfiehlt, die Ansiedlung des Vollsortimenters am Holzhof zu überdenken.</p> <p>Die Umsetzung der Planung zum großflächigen Einzelhandel birgt die Gefahr zunehmender Leerstände in zentralen Versorgungsbereichen, speziell 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 – eventuelle Synergieeffekte für die Innenstadt sind mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters im Holzhof nicht zu sehen, eher Abzug von Kaufkraft.</p>	<p>Numerische Umverteilungsszenarien sind zudem kein allein ausschlaggebendes Merkmal, die städtebaulichen Auswirkungen geplanter Vorhaben zu prognostizieren. Gerade bei stabilen zentralen Versorgungsbereichen mit wettbewerbsfähigen Magnetbetrieben, führte auch eine Umsatzzumlenkung von über 10 % nicht zu einer Schließung der Märkte, durch die eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung eintreten könnte. Ein taugliches Hilfsmittel für die zu treffende Prognoseentscheidung ist es, weitere städtebaulich relevante Umstände des Einzelfalls in den Blick zu nehmen, insbesondere die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich bzw. dem anderweitig betroffenen Nahversorgungsstandort, die Bedeutung von Frequenzbringern und Magnetbetrieben, etwaige Attraktivitätsunterschiede oder Vorschädigungen.</p> <p>Das Stadtteilzentrum Zepziger Weg liegt circa 1,1 km vom Vorhabenstandort entfernt, was einer Laufdistanz von rund 12 min entspricht. Mit einer Überschneidung der fußläufigen Kundenstämme ist deshalb nicht zu rechnen. Der zentrale Versorgungsbereich liegt soweit vom Vorhabenstandort entfernt, dass mit einer Umorientierung dieser Kunden nicht zu rechnen ist. Hinsichtlich der motorisierten Kunden steht die Lage beider Standorte an unterschiedlichen Ausfallstraßen (Gröbziger Straße und Zepziger Straße) der Annahme entgegen, verkehrstechnische Vorteile könnten zu erheblicher Umlenkung führen. Direkt sind die beiden Standorte nur über Eichenweg, Virchowstraße, Maxim-Gorki-Straße und Tolstojallee verbunden, die gegenüber den vorerwähnten Ausfallstraßen keine vergleichbare überörtliche Verbindungsfunktion haben.</p> <p>Das Stadtteilzentrum weist keine Vorschädigungen auf. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bernburg (Saale) von Mai 2017 umfasst das Stadtteilzentrum ein städtebaulich einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum, das im Süden an den Hagebaumarkt anschließt (vgl. Seite 93). Als Magnetbetriebe fungieren hier neben der genannten Kaufland-Filiale die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto, die im südlichen Teil des Stadtteilzentrums liegen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts war die Erweiterung des Aldi-Marktes auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, sodass das Stadtteilzentrum als stabil einzustufen ist. Das Stadtteilzentrum weist Angebote aller Bedarfsstufen auf. Neben den Magnetbetrieben ergänzen kleine Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe das Angebot. Es handelt sich um ein städtebaulich einheitlich gestaltetes Zentrum und ist als leistungsfähig und wettbewerbsfähig einzustufen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Für das <b>Grundversorgungszentrum Kustrenaer Straße</b> prognostiziert die Auswirkungsanalyse der GMA eine Umsatzumverteilungsquote von 8 - 9 %. Auch die örtlichen Gegebenheiten lassen nicht erwarten, dass die geplanten Vorhaben städtebaulich schädliche Umsatzumverteilungen bewirken könnten.</p> <p>Das Grundversorgungszentrum Kustrenaer Straße liegt 1,6 km vom Vorhabenstandort entfernt. Dies entspricht einem Fußweg von rund 20 Minuten. Schon diese Entfernung spricht gegen einen hohen Kaufkraftabfluss. Zwischen dem Vorhabenstandort und dem Grundversorgungszentrum gibt es keine Verbindungsstraßen. Ein „Abfangen“ von Kunden durch den projektierten Vollsortimenter ist deshalb nicht zu befürchten. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit neun Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Er umfasst einen passageähnlichen Gebäudekomplex westlich der Kustrenaer Straße und im weiteren Verkauf nach Süden einen Netto-Markt östlich der Straße. Als Magnetbetriebe fungieren der Rewe-Markt und der Netto-Markt. Das Grundversorgungszentrum erzielt einen hohen Marktanteil im fußläufigen Umfeld und bezieht nur geringe Teile ihres Umsatzes aus anderen Stadtbereichen (vgl. GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 19). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts war die Erweiterung des Netto-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> geplant, das Grundzentrum ist mithin als stabil einzustufen (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 96).</p> <p>In Bernburg (Saale) gibt es darüber hinaus verschiedene <b>integrierte Standorte zur Nahversorgung</b>. Auch diese wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger (vgl. Einzelhandelskonzept Seite 100). Integrierte Nahversorgungsstandorte sind unter anderem der Netto-Markt auf dem westlich benachbarten Grundstück und die Lidl-Filiale in der Parkstraße 1. Beide befinden sich in unmittelbarer bzw. näherer Umgebung des Vorhabenstandortes. Sie sind beide schon heute dem Wettbewerb durch den Bestandsmarkt ausgesetzt. Beide Discounter werden von dem Vollsortimenter und den Kundenströmen profitieren. Vor allem mit dem benachbarten Netto-Markt entsteht ein Kombistandort, der von dem Betreiber vielfach sogar gewünscht ist, da die Kunden dann beide Märkte für Ergänzungskäufe aufsuchen. Die Nahversorgungsstandorte werden hier also durch das geplante Vorhaben gestärkt, sodass sie ihre schutzwürdige Nahversorgungsfunktion weiterhin erfüllen.</p>	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus nennt das Einzelhandelskonzept auf Seite 101 vier weitere <b>integrierte Nahversorgungsstandorte</b>. Der Lidl-Markt Am Platz der Jugend, der Penny-Markt und die Im Angebot-Filiale an der Breite Straße liegen alle in über 2,8 km Entfernung auf der anderen Seite der Saale nördlich des Vorhabenstandortes. Diese Märkte werden in ihrer Funktion als Nahversorger für die Bevölkerung im nördlichen Innenstadtbereich nicht gefährdet.</p> <p>Ein weiterer integrierter Nahversorgungsstandort befindet sich an der Bahnhofstraße. Hier wird eine Penny-Filiale in 1,5 km Entfernung betrieben. Auch für diesen Standort Umsatzumlenkungen prognostiziert, die deutlich unter 10 % liegen und die Nahversorgungsfunktion damit nicht gefährden.</p> <p>Auch zu hohe Umsatzumverteilungen zu Lasten des Magnetanbieters Rewe in der <b>Innenstadt</b> von Bernburg sind nicht zu befürchten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass die am Standort vorgesehene Entwicklung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den <b>zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“</b> hat. Hier kann auf die Auswirkungsanalyse der GMA vom 20.04.2018 Bezug genommen werden. In allen denkbaren Entwicklungsszenarien liegen die Umsatzumverteilungen gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt bei maximal 8 %. Zudem gelten auch hier die Sachargumente gegen eine statisch-nummerische Betrachtungsweise. Der südlichste Rand des Hauptzentrums liegt von dem Vorhabenstandort rund 850 m entfernt. Da der zentrale Versorgungsbereich eine Nord-Süd Ausdehnung von rund 1 km hat, beträgt die Entfernung bis zum Nahversorger Rewe allerdings circa 1,6 km. Zwar gibt es zunehmend mehr Leerstand in der Innenstadt von Bernburg (Saale), die durchschnittliche Größe der Gewerberäume beträgt aber weniger als 70 m<sup>2</sup> (Einzelhandelskonzept, Seite 38). Die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einem qualitativ hochwertigen Angebot, die hier angestrebt wird, ist in dem Hauptzentrum mithin gar nicht möglich. Außerdem sind Angebote des täglichen Bedarfs, auch durch die Rewe-Filiale, in prägendem Maße vorhanden (Einzelhandelskonzept, Seite 44). Für die künftige Entwicklung ist laut Einzelhandelskonzept grundsätzlich ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben (Einzelhandelskonzept, Seite 93).</p>	



Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>In Gesprächen mit der Stadtverwaltung und im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass der Standort Gröbziger Straße (Rabewerk) im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bernburg (Saale) vom Dezember 2006 als zentraler Grundversorgungsbereich ausgewiesen war.</p> <p>Aufgrund des 2017 vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und der bis dahin mangelnden Entwicklungsperspektiven des Standortes wurde er in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom Mai 2017 nicht mehr als zentraler Versorgungsbe- reich ausgewiesen. Daraus kann geschlossen werden, dass eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung gegeben ist und keine Versorgungslücke vorliegt. Löst man sich von diesen Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzeptes 2017 und siedelt einen Vollsortimenter an, hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Dezember 2006 die Obergrenze für eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> festgelegt (S. 127). Der Vollsortimenter im Holzhof liegt mit seiner geplanten Verkaufsfläche von 2.200 bis 2.700 m<sup>2</sup> weit über dieser Obergrenze. Unter dem Gesichtspunkt, dass dieser Standort nicht mehr zu den zentralen Grundversorgungsbereich gehört und mit einer höheren Verkaufsfläche als 1.800 m<sup>2</sup> geplant wird, ist die Ansiedlung auch aus dieser Betrachtungsweise kritisch zu bewerten.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 94 ist auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bernburg (Saale) vom Mai 2017 kompatibel.</p> <p>Der Standort an der Gröbziger Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt als integrierter Standort zur Nahversorgung dargestellt. Eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Bernburgs kann nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte stellen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung dar und sind städtebaulich schutzwürdig (Einzelhandelskonzept, Seite 100). Eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte, zu denen die beiden Bestandsmärkte gehören, wird im Einzelhandelskonzept grundsätzlich empfohlen. Auch eine Erweiterung oder Umstrukturierung, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse, könne positiv begleitet werden. Auch die Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte sei sinnvoll und möglich, wenn Versorgungslücken geschlossen werden und das Vorhaben der Nahversorgung dient.</p> <p>Bereits seit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 bestand die Absicht, das Überangebot an Lebensmittel-Discountern im Bereich der Gröbziger Straße durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu qualifizieren. Die bestehenden Verkaufsflächen sollten durch ein qualitativ hochwertigeres und breiter gefächertes Angebot ersetzt werden (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006, Seite 141f). Die seither andauernden Bestrebungen und Verhandlungen mit den verschiedenen Eigentümern und Einzelhandelsbetrieben blieben jedoch erfolglos (Bebauungsplanbegründung, Seite 16). Mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde aus der Erfolglosigkeit dieser Verhandlungen gutachterlich der Schluss gezogen, dass die divergierenden Privatinteressen entgegenstehen, den Standort mit den funktionalen Angeboten zu besetzen, die einen zentralen Versorgungsbereich begründen könnten (Einzelhandelskonzept 2017 Seite 96f). Die Darstellung als integrierter Standort zur Nahversorgung im Einzelhandelskonzept zeigt aber, dass sich an dem planerischen Ziel der Stadt nichts geändert hat, an diesem Standort ein quantitativ und vor allem qualitativ höherwertiges Lebensmittelangebot zu bieten, als dies durch die vielen Discountbetriebe in der Stadt bisher besteht.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) von 2017 S. 104 wird deutlich gesagt, dass „die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich sind, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche oder auf die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind.“ Eine Nahversorgungsfunktion ist dem Vollsortimenter nicht abzusprechen. Ein Kriterium für die negative Auswirkung ist jedoch die Abschöpfung der Kaufkraft aus anderen Versorgungsstandorten. Im Ge-</p>	<p>Hierzu soll mindestens einer der bestehenden Discounter durch einen Vollsortimenter ersetzt werden. Somit wird ein bereits etablierter Standort für ein neues Konzept genutzt und die Nahversorgung an die sich stetig wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst. Insbesondere soll <b>eine Angebots- und Qualitätssteigerung</b> erreicht werden. Die discounterorientierte Versorgungsstruktur in Bernburg soll durch einen Vollsortimenter ergänzt werden. Als wesentliche Bedingung für Erweiterungen und Neuansiedlungen nennt das Einzelhandelskonzept, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet entstehen (Einzelhandelskonzept, Seite 101). Das ist städtebaulich zu verstehen. Selbstverständlich wird die Ansiedlung eines hochwertigen Vollsortimentsbetriebs den Wettbewerb in Bernburg verschärfen. Nach den Prognosen des von der Stadt beauftragten Gutachters und den örtlichen Sachgegebenheiten ist nicht plausibel, derartig starke Umsatzumverteilungen zu besorgen, die einen Funktionsverlust der anderen zentralen Versorgungsbereiche bzw. eine Schmälerung der Nahversorgungsstruktur befürchten lassen. Die Umsatzumlenkungen werden vor dem Hintergrund der Entwicklung des Plangebiets für einen qualitativ hochwertigen Lebensmittelanbieter in Kauf genommen.</p> <p>Nach der Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen möglich sein, wenn sie der Nahversorgung dienen, städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind. Diese Voraussetzungen treffen auf den Vorhabenstandort zu. Nach dem Einzelhandelskonzept dient ein Lebensmittelmarkt der Nahversorgung, wenn die Kaufkraftabschöpfung im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet eine Quote von 40 % nicht übersteigt. Dies ist am Vorhabenstandort aufgrund der Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsgebieten anderer solitärer Nahversorgungsstandorte rechnerisch nicht möglich. Im Umkehrschluss handelt es sich deshalb um einen großflächigen Lebensmittelbetrieb, der nicht ausschließlich der Nahversorgung dient, sondern auch Kaufkraftzuflüsse aus dem gesamten Stadtgebiet generieren wird. Das ist planerisch beabsichtigt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist aber nicht auf Dauer unveränderbar, denn die städtebaulichen Vorstellungen einer Gemeinde wandeln sich stetig und können sich nicht zuletzt in der Bauleitplanung und</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>gensatz zu den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes stehen die Berechnungen im GMA Gutachten vom 20.04.2018. Aus den Berechnungen wird deutlich, dass EDEKA über eine Nahversorgung hinausgeht. (S. 47 GMA Gutachten) und Kaufkraft somit in nennenswertem Umfang (über 40 %) von den anderen Nahversorgungsstandorten und der Innenstadt abgezogen wird. Das Vorhaben geht somit über eine Nahversorgung hinaus und ist nicht mit dem Grundsatz 1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes kompatibel.</p> <p>Ein weiteres Kriterium für die negative Auswirkung auf den Standort Innenstadt ist die Obergrenze an zentrenrelevanten Randsortimenten. Im Einzelhandelskonzept werden im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung diese zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Im Abwägungsprotokoll vom 23.07.2018 der Stadtverwaltung Bernburg wurde dies auch richtig angemerkt. Wenn nur Kaufland und die beiden Vollsortimenter 10 % zentrenrelevante Randsortimente ausreizen würden, wäre die Endkonse-</p>	<p>den dabei zu berücksichtigenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten niederschlagen. Ein bebauungsplanverfahren kann auch zum Anlass genommen werden, das Einzelhandelskonzept zu ändern. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen status quo hinzuwirken (OVG NRW, 08.04.2019 – 10 D 19/17, Rn. 35). Das kann dazu führen, dass sich nicht, wie üblich, die Bauleitplanung an dem städtebaulichen Entwicklungskonzept in seiner bisherigen Form orientiert, sondern umgekehrt parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder nach dem Satzungsbeschluss das städtebauliche Entwicklungskonzept der konkret notwendigen oder gewünschten baulichen Entwicklung angepasst wird. Eine derart dynamische Abstimmung der jeweils verfolgten städtebaulichen Ziele ist weder von vornherein unzulässig noch im Regelfall willkürlich (OVG NRW, a.a.O., Rn. 45).</p> <p>In der Begründung ist die Absicht, im Zuge einer neuerlichen Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes den Standort aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht neu zu bewerten und bei Vorliegen der Ausstattungsmerkmale künftig einen zentralen Versorgungsbereich einzustufen, bereits dargelegt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nach Einschätzung der GMA- Auswirkungsanalyse sowie des GMA-Ergänzungsgutachtens nicht zu befürchten. Hierzu wird auf die vorherigen Aufführungen verwiesen.</p> <p>Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % ist üblich. Dies deckt sich mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale), das eine Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) empfiehlt.</p> <p>Entsprechend soll die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % als Festsetzung beibehalten werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>quenz, dass der Innenstadt diese 30 % zentrenrelevanten Randsortimenten entzogen würden. Diese Größenordnung ist als überaus kritisch anzusehen. Unter diesem Gesichtspunkt regen wir noch einmal an, dass die zentrenrelevanten Randsortimente möglichst eine Verkaufsfläche unter 10 % der Gesamtfläche einnehmen sollten.</p> <p>Im Abwägungsprotokoll wurde die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von der Stadtverwaltung angezweifelt. Das Einzelhandelskonzept (S. 60) 2017 zieht Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner heran. Auch hier wird von einer überdurchschnittlichen Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner im Landes- und Bundesdurchschnitt gesprochen. Die Lebensmittelverkaufsfläche ist zum Vergleich zu 2006 sogar leicht steigend in Bernburg.</p> <p>Auch in diesem Punkt möchten wir an unserer Aussage in der Stellungnahme vom 23.07.2018 festhalten.</p> <p>Edeka möchte am Standort Gröbziger Straße einen Vollsortimenter mit einer bis 2.700 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche zuzüglich eines sogenannten Vorkassenbereiches mit kleinflächigem Handel und Dienstleistungen errichten, der mit 250 m<sup>2</sup> angegeben wird. Auf dem vorgesehenen Gelände befinden sich zurzeit zwei Discounter NORMA und NETTO. Es werden im Gutachten zwei Szenarien betrachtet. Im ersten Szenario schließt nur NORMA, im zweiten schließen NORMA und NETTO. Beim Szenario I empfiehlt der Gutachter, eine Verkleinerung der Verkaufsfläche auf</p>	<p>Die zu dem IHK-Bezirk überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung wurde mitnichten angezweifelt, lediglich begründet.</p> <p>Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu dem Durchschnitt des IHK-Bezirks (dort 1,67 m<sup>2</sup>/ EW) resultiert u. a. aus der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gegenüber den Grundzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion. Im Vergleich mit anderen Mittelzentren des IHK-Bezirks (1,84 bis 2,95 m<sup>2</sup>/ EW) besitzt Bernburg (2,04 m<sup>2</sup>/ EW) keine erheblich abweichende Verkaufsflächenausstattung. Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich besitzt Bernburg gegenüber den Mittel- und Oberzentren des IHK-Bezirks einen vergleichsweise niedrigen Wert (0,53 m<sup>2</sup>/ EW gegenüber 0,52 bis 0,97 m<sup>2</sup>/ EW).</p> <p>Die Einschätzung bzw. Empfehlung, das Szenario II umzusetzen, wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger ist bemüht, das Grundstück des Netto-Lebensmittelmarktes in sein Vorhaben einzubeziehen, derzeit gibt es dazu Verhandlungen, sowohl mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes als auch mit dem Eigentümer. Ob der Grundstückserwerb gelingt, ist noch nicht abzusehen. Letztlich ist für die Möglichkeit, das Grundstück des Netto-Marktes einbeziehen zu können, der Grundstückseigentümer maßgeblich.</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>2.200 m<sup>2</sup> vorzunehmen. In diesem Fall würde sich die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Bernburg um 1.510 m<sup>2</sup> erhöhen und im Szenario II um 1.250 m<sup>2</sup>. Da diese Ansiedlung sich sehr nah an der Innenstadt befindet und weitere negative Auswirkungen ausgeschlossen werden sollen, ist zu empfehlen, dass alles daran gesetzt werden sollte, dass das Szenario II umgesetzt wird.</p> <p>Zu diesen 1.250 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche kommt noch die Verkaufsfläche des zweiten Vollsortimenters von 2.360 m<sup>2</sup> (abzüglich des Getränkemarktes von 560). Es würde eine zusätzliche Verkaufsfläche außerhalb des Hauptzentrums von 3.050 m<sup>2</sup> entstehen. Aufgrund der entsprechenden Sogwirkung dieser Märkte, der damit verbundenen Aufwertung dieser Standorte und der überdurchschnittlichen Lebensmittelverkaufsflächen-ausstattung entsprechen sie nicht dem Einzelhandelskonzept und gefährden die Sicherung des Hauptzentrums.</p> <p>Um die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbe- reiche zu minimieren, regen wir an, dass sich EDEKA und Netto schon in der Planungsphase perspektivisch abstimmen. Beide sind im EDEKA Verbund. Laut Gutachten der GMA ist das Szenario II die bessere Variante für die Stadt Bernburg. Das ist ein weiterer Grund, diese Variante unbedingt umzusetzen.</p> <p>Bei der Berechnung zur Umsatzumverteilung ist zu hinterfragen, warum Umsätze aus Nienburg (Gutachten S. 39) in die Berechnung mit einbezogen wurden. In Nienburg existiert ein EDEKA, der von</p>	<p>Nach dem methodischen Ansatz der GMA-Auswirkungsanalyse (S. 32f) gehört Nienburg (Saale) hinsichtlich der Umsatzbetrachtung zum Einzugsgebiet. Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und dem überwiegenden Teil des Nien-</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>847 m<sup>2</sup> auf 1500 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Aus verkehrstechnischer Sicht liegt für die Nienburger Bürger der REAL von Staßfurt günstiger als der neu zu errichtende EDEKA in Bernburg. Aus bei den Gründen ist es schwer vorstellbar, dass die Nienburger nach Bernburg zum EDEKA fahren würden. Die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 19.12.2018 zu diesem Punkt können nicht überzeugen.</p> <p>Wir möchten noch einmal deutlich machen, dass Hinweise bzw. Anregungen unsererseits dem Bestand und der Entwicklung des Einzelhandelsstandort Bernburg dienen. Diese neue vorgesehene Ansiedlung steht kontraproduktiv zum Einzelhandelskonzept der Stadt. Unumstritten ist, dass der EDEKA-Markt ein attraktiver Vollsortimenter ist und die Stadt auch bereichern würde. Mit der geplanten Entwicklung im großflächigen Einzelhandel der Stadt Bernburg sind unsere Bedenken nicht ausgeräumt sondern werden verstärkt.</p>	<p>burger Siedlungsgebietes ist geringer als zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben Staßfurts. Darüber hinaus besitzt Bernburg als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag gegenüber den umliegenden Grundzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion.</p> <p>Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.</p> <p>Die Aussagen der GMA-Auswirkungsanalyse werden aus städtischer Sicht nicht angezweifelt, entsprechend sollen die aus ihr resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten werden.</p>	<p>Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ in der Stadt Bernburg (Saale) erhielten Sie mit Schreiben vom 27.07.2018 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Einzelhandelsstandort ‚Holzhof‘ an der Gröbziger Straße“ in der Stadt Bernburg (Saale) mit Stand vom 14.01.2019 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><i>Hinweise 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.</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. Sie wurde bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans unter Pkt. 3.1 aufgenommen.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird nach Abschluss des Verfahrens Berücksichtigung finden. Die Unterlagen werden dem Ministerium zeitnah übergeben.</p> <p>Die Feststellung 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> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <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.</p> <p>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>betroffene REP-Festlegung (1. Entwurf): - Mittelzentrum Bernburg (Kap. 4.1 Z 22 REP MD)</p> <p>Gemäß G 55 (Kap. 4.3 REP MD, 1. Entwurf) sind zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben. 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 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen finden sich bereits unter Pkt. 3.1 der Begründung zum Entwurf Bebauungsplan.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans unter Pkt. 3.1 aufgenommen.</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 des Trägers öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten.	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><b>Schreiben vom 08.02.2019</b></p> <p>Wir vertreten die [Eigentümerin] des Flurstücks 1000, Flur 5, Gemarkung Bernburg. Das Grundstück der [Eigentümerin] ist mit einer Einzelhandelsimmobilie bebaut, die derzeit an Netto vermietet ist. Der Netto-Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 690 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Auf dem östlichen Nachbargrundstück befinden sich derzeit ein Norma-Discounter sowie ein Holzhandel. Die Zufahrten zum Netto-Markt und zum Norma-Markt sowie zum Holzhandl er sind getrennt.</p> <p>Derzeit liegen die genannten Märkte im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.</p> <p>Die Stadt Bernburg beabsichtigt nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 - Einzelhandelsstandort Holzhof an der Gröbziger Straße -. Die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.</p> <p>Am 28.02.2019 soll der Rat der Stadt Bernburg (Saale) die Offenlage des Bebauungsplans nach den §§ 3 Abs. 2, 4, Abs. 2 BauGB beschließen.</p> <p><b>1. Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 94</b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 94 soll es ermöglichen, dass östlich des Netto-Marktes auf der Grundstücksfläche des Norma-Marktes sowie des Holzmarktes einen großflächigen Lebensmittelmarkt errichtet wird. Geplant ist ein Vollsortimenter; als Betreiber ist EDEKA mit seiner Vertriebslinie E-Center im Gespräch. Die geplante Verkaufsfläche des Vollsortimenters soll bis zu ca. 2.700 m<sup>2</sup> zzgl. Vorkassenbereich (Bäcker, Dienstleister etc.) betragen.</p> <p><b>2. Auswirkungen auf das Grundstück der [Eigentümerin]</b></p> <p>Der Bebauungsplan hätte massive negative Auswirkungen auf das Grundstück der [Eigentümerin].</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Den folgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass diese Einschätzung unzutreffend ist.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>a) Verdrängung des Netto-Marktes</i></p> <p>Laut der zugrundeliegenden Auswirkungsanalyse soll der EDEKA-Markt nicht nur den bisherigen NORMA, sondern perspektivisch auch den Netto-Markt ersetzen (Seite 4 des Gutachtens vom 20.04.2018).</p> <p>Dass der Netto-Markt jedoch auf einem anderen Grundstück als der EDEKA-Markt liegt, das Grundstück auch einem anderen Eigentümer gehört, nämlich der [Eigentümerin], und die mögliche Schließung des Netto-Marktes einen massiven Eingriff in die Eigentümerrechte der [Eigentümerin] darstellt, bleibt sowohl in der Verträglichkeitsanalyse als auch der Planbegründung unerwähnt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Einwand, das Vorhaben solle perspektivisch auch den Netto-Markt ersetzen, gibt den Inhalt des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 94 nicht richtig wieder. Zwar ließe die textliche Festsetzung 1.3.2 zu, beide im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmärkte durch einen entsprechenden größeren Markt zu ersetzen. Zwingend ist dies jedoch nicht. Die Auswirkungsanalyse der GMA von 20.04.2018, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, untersucht lediglich zwei unterschiedliche Szenarien der Einzelhandelsentwicklung. Im ersten Szenario werden städtebauliche Auswirkungen für den Fall untersucht, dass ein neuer Vollsortimenter lediglich einen der vorhandenen Discounter ersetzt und ein zweiter daneben bestehen bleibt. In einem zweiten Szenario wird untersucht, wie sich die Ansiedlung eines Vollsointenters städtebaulich auswirkt, wenn beide Bestandsmärkte ersetzt werden. Diese städtebaulichen Auswirkungen werden unabhängig von der Eigentümersituation überprüft. Die Schließung beider Discounter wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weder begründet noch erfordert.</p> <p>Infolge der Stellungnahme der Eigentümerin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dem Gebäude auf dem Flurstück 1000 durch die textliche Festsetzung 1.3.4 sogar eine Verkaufsfläche zugesichert, die über der festgesetzten Verkaufsflächenzahl liegt. Von einer perspektivischen Schließung kann also nicht die Rede sein.</p> <p>Der Bebauungsplan greift auch in keiner Weise in die bestehenden Eigentumsverhältnisse ein. Der Bebauungsplan regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger Einzelhandelsvorhaben auf den durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Grundstücken unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>
<p><i>b) Einschränkung der Verkaufsfläche</i></p> <p>In der Verträglichkeitsanalyse wird weiterhin davon ausgegangen, dass der EDEKA-Markt eine Verkaufsfläche von bis zu 2.700 m<sup>2</sup> haben darf, um keine schädlichen Auswirkungen auf</p>	<p>Wenn geltend gemacht wird, die Festlegung einer Verkaufsflächenzahl von 0,15 führe dazu, dass für das Flurstück 1000 nur noch eine Verkaufsfläche von circa 454 m<sup>2</sup> möglich wäre, so trifft dies zwar zu, aber es wird</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>die sonstigen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale) zu haben.</p> <p>Sofern einer der beiden vorhandenen Discounter erhalten bleibt, dürfte der EDEKA eine Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zur Sicherstellung der Verkaufsfläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>, wurde im Entwurf des Bebauungsplans eine maximale Verkaufsfläche von 0,15 m<sup>2</sup> je Grundstücksfläche festgesetzt.</p> <p>Diese Festsetzung führte wiederum für das Grundstück der [Eigentümerin] zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf nur noch ca. 454 m<sup>2</sup>.</p> <p>Wir haben uns im Rahmen der frühzeitigen Offenlegung intensiv mit dem Bebauungsplan auseinandergesetzt und uns mit Schreiben vom 16.08.2018 gegen die Festsetzungen gewandt. Insbesondere haben wir uns gegen die herabzonende Überplä-</p>	<p>verkannt, dass für das Flurstück in der textlichen Festsetzung 1.3.4 abweichend eine Privilegierung vorgesehen ist, die zu einer höheren Einzelhandelsausnutzung entsprechend dem Bestand führt.</p> <p>Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl von 0,15, die dazu führt, dass maximal 0,15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche möglich ist, ist zulässig. Diese Festsetzung vermeidet eine rechtlich unzulässige Kontingentierung von Verkaufsflächen. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet 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. Nicht gestattet ist jedoch, 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 (BVerwG, 03.04.2008 – 4 CN 3/07, LS 1 und Rn. 16, m.w.N.).</p> <p>Da das Flurstück 1000 lediglich eine Größe von 3.025 m<sup>2</sup> aufweist, könnte nach der festgesetzten Verkaufsflächenzahl nur eine Verkaufsfläche von 454 m<sup>2</sup> zulässigerweise verwirklicht werden. Um der Eigentümerin den Bestand zu schützen und eine Erneuerung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, wurde auf ihre Stellungnahme vom 16.08.2018 hin die textliche Festsetzung 1.3.4 eingefügt, wonach auch die Erneuerung des Bestandes zulässig ist. Der Eigentümerin wurde mithin ein erweiterter Bestandsschutz ermöglicht.</p> <p>Dem Einwand, das Grundstück werde unvertretbar planerisch herabgezont, wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Grundstück liegt bislang im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird bisher also nach § 34 BauGB beurteilt. Tatsächlich wäre ohne den Bebauungsplan jedenfalls eine Verkaufsflächengröße</p>	<p>Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>nung des Grundstücks der [Eigentümerin] gewandt. Auch haben wir uns mit dem fehlenden städtebaulichen Erfordernis der Planung auseinandergesetzt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Wir verweisen höflich auf unser Schreiben vom 16.08.2018.</p> <p>Die Stadtverwaltung der Stadt Bernburg (Saale) hat die Einlassungen geprüft, ist aber nicht zu hinreichende Änderungen des Bebauungsplans gelangt. Einzige Änderung ist, dass nunmehr auf der Grundstücksfläche Flurstück 1000, Flur 5, die Gesamtverkaufsfläche auf 690 m<sup>2</sup> eingeschränkt werden soll, entsprechend der vorhandenen Baugenehmigung. Es soll perspektivisch keine zusätzliche Reduzierung der Verkaufsfläche auf 450 m<sup>2</sup> erfolgen.</p> <p>Trotz der Festsetzung der Bestandsverkaufsfläche handelt es sich aber weiterhin bei den Festsetzungen um eine massive planerische Herabstufung des Grundstücks der [Eigentümerin].</p> <p>Das Grundstück liegt bislang im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die [Eigentümerin] könnte im Rahmen des geltenden Planungsrechts ohne Weiteres den vorhandenen Supermarkt renovieren und erweitern. Diese Möglichkeit wird der [Eigentümerin] durch den Bebauungsplan genommen.</p> <p>Diese Einschränkung wiegt umso schwerer als die Gutachter in ihrer Verträglichkeitsanalyse vom 20.04.2018 ebenfalls erklärt haben, es gebe eine erhebliche Dynamik in der Einzelhandelsbranche. Hiermit verbunden seien oftmals Flächenerweiterungen einzelner Betriebe, um zum Beispiel ein modernes Warenangebot zu ermöglichen. Erweiterungsmöglichkeiten werden der [Eigentümerin] aber genommen und damit auch die Chance, den Standort perspektivisch und wirtschaftlich zu entwickeln.</p> <p>Der Planentwurf hätte massive negative Auswirkungen auf den Wert und die Nutzbarkeit des Grundstücks der [Eigentümerin]. Nicht umsonst wird in der Verträglichkeitsanalyse vom 20.04.2018 darüber spekuliert, ob beide Discounter schließen werden (Netto und NORMA) oder lediglich ein Discounter. In</p>	<p>zulässig, die sich an dem Nachbargrundstück orientiert (Verkaufsfläche von gegenwärtig ca. 760 m<sup>2</sup>). Angesichts der Darstellung des Standortes im Zentrenkonzept wäre planungsrechtlich auch eine Erweiterung bis zur Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig und – sollte eine atypische Fallkonstellation vorliegen bzw. die verordnungsrechtliche Unverträglichkeitsvermutung widerlegt werden können – möglicherweise auch über 800 m<sup>2</sup>. Allerdings wären auch insoweit der Flächenentwicklung durch die geringe Größe des Grundstücks von rund 3.025 m<sup>2</sup> handelswirtschaftliche Grenzen gesetzt, weil dies erheblich zu Lasten der Stellplatzanzahl gehen müsste, die nach den Erfahrungen der Handelsgutachter für heutigen Marktbetrieb gefordert werden. Der Bebauungsplan würde derartige Erweiterungen künftig nicht mehr zulassen.</p> <p>Dennoch überwiegt das Interesse an der Entwicklung eines attraktiven Lebensmitteleinzelhandelsangebots an dem Standort. Gegenwärtig stehen in Bernburg zehn Discounter einem Verbrauchermarkt und zwei Supermärkten gegenüber (vgl. Einzelhandelskonzept, Seite 32). Dieses discounterorientierte Angebot in Bernburg (Saale) soll durch einen modernen Vollsortimenter ergänzt werden. Dies soll an dem etablierten Nahversorgungsstandort an der Gröbziger Straße realisiert werden und erfordert für ein anspruchsvolles Angebot auskömmliche Verkaufsflächen. Allerdings darf die Einzelhandelsentwicklung an der Gröbziger Straße nicht ein solches Ausmaß annehmen, dass die übrige Zentren- und Versorgungsstruktur der Stadt so verändert würde, dass die anderen Standorte ihre Versorgungsfunktionen nicht mehr wahrnehmen können. Hier muss die Stadt einen Mittelweg finden. Die Verkaufsflächenentwicklung an der Gröbziger Straße muss daher beschränkt werden. Hinter diesem öffentlichen Interesse muss das Interesse der Eigentümerin, ihr Grundstück so auszunutzen, wie es im unbeplanten Innenbereich möglich wäre, zurücktreten. Künftig wird das Grundstück durch den Bebauungsplans Nr. 94 maximal auf die heutige Bestandsnutzung beschränkt. Es besteht kein Recht an einem dauerhaft unbeplanten Innenbereich. Die Gemeinden dürfen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan wurde auf der</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>der Verträglichkeitsanalyse wird präferiert, dass beide Märkte geschlossen werden. Eben eine solche Schließung oder Schwächung des Netto-Standortes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich wahrscheinlicher.</p>	<p>Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes entwickelt und die städtebauliche Vertretbarkeit der künftigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet handelsgutachterlich nachgewiesen (GMA vom 20.04.2018). Darüber hinaus kann der Bestandsmarkt im Rahmen der geplanten textlichen Festsetzung erneuert und modernisiert werden.</p> <p>Der Eingriff in das Eigentum an dem Grundstück Flurstück 1000 ist hier verhältnismäßig. Dies gilt auch im Hinblick darauf, dass die geplante Änderung der zulässigen Nutzung gemäß § 42 BauGB wegen Ablauf der dort nur für die Frist von sieben Jahren begründete Plangewährleistung entschädigungslos sein wird. Für die Verhältnismäßigkeit ist die Intensität, die Schwere und Tragweite der Eigentumsbeeinträchtigung bedeutsam. Hier wird weder in die Substanz noch in die bestehende Nutzung eingegriffen, der Eigentümerin wird lediglich eine Chance partiell genommen. Ihr wird sogar durch die textliche Festsetzung 1.3.4 eine Verkaufsfläche zugestanden, die über der im restlichen Sondergebiet festgesetzten Verkaufsflächenzahl liegt. Die Intensität der Beeinträchtigung von Grundeigentum wird auch durch dessen Situationsgebundenheit mitbestimmt. Jedes Grundstück wird durch seine Lage und Beschaffenheit sowie seine Einbettung in die Umwelt geprägt. Daraus ergibt sich eine, von Grundstück zu Grundstück variierende immanente Belastung der Eigentümerposition (Jarass/Pieroth, GG, Kommentar, Art. 14 Rn. 41, m.w.N.). Das Grundstück der Eigentümerin hat insgesamt eine Größe von rund 3.025 m<sup>2</sup>. Der Bestandsmarkt hat eine Verkaufsfläche von 690 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche von circa 1.110,32 m<sup>2</sup>. Eine Erweiterung bei Beibehaltung einer angemessenen Zahl von Stellplätzen ist somit ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich. In dem Sondergebiet sind nach der textlichen Festsetzung 1.3.3 auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Nutzungen können auch auf einer größeren Fläche verwirklicht werden, solange das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von einer GRZ von 0,8 eingehalten wird. Die Intensität des Eingriffs ist selbst eingedenk der Entschädigungslosigkeit nicht unverhältnismäßig.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><i>3. Kein planungsrechtlicher Anlass für die Nutzungseinschränkung</i></p> <p>Es besteht auch kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, insbesondere für die Einschränkungen in Bezug auf das Grundstück der [Eigentümerin], Flurstück 1000, Flur 5.</p> <p>Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 16.08.2018 ausgeführt haben, ist es der Gemeinde Bernburg (Saale) ohne weiteres möglich, für den Bereich des EDEKA eine Verkaufsfläche von lediglich 1.800 m<sup>2</sup> festzusetzen. Gleichzeitig könnte unserer Mandantin ermöglicht werden, in einer verträglichen Weise Erweiterungen und Modernisierungen für den bestehenden Netto-Markt zu schaffen (ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzlich).</p>	<p>Wenn geltend gemacht wird, es bestehe kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, so ist dies nicht überzeugend.</p> <p>Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung von Bebauungsplänen stellt sich als Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit und der kommunalen Selbstverwaltung dar. Das Planungsziel ist zunächst die grundsätzliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg. Das Ziel, am Standort Gröbziger Straße ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln und hier zukünftig einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu etablieren, steht damit im Einklang. Durch die Festsetzungen soll ein bestehender Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden und langfristig wettbewerbsfähig erhalten werden. Die Gemeinde strebt mit einer Aufstellung des Bebauungsplans an, die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, festzusetzen. Durch den Bebauungsplan soll die Größe und Sortimentsstruktur der Einzelhandelsbetriebe zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung gesteuert werden und die Betriebe in die angrenzenden städtischen Bebauungsstrukturen eingebunden werden. Die Planung dient dazu, sicherzustellen, dass sich die am Standort geplante Neuansiedlung in das Zentrengefüge und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Bernburg einfügt.</p> <p>Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Darüber hinaus ist nochmals zu betonen, dass es auch rechtlich keinen Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB) gibt, das Grundstück der [Eigentümerin] entsprechend der bisherigen Festsetzungen zu überplanen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes Nr. 94 ist die Schaffung eines Vollsorimenters auf dem Nachbargrundstück, nicht auf dem Grundstück der [Eigentümerin]. Das Planungsziel kann in gleicher Weise erreicht werden, wenn das Grundstück der [Eigentümerin] nicht überplant wird.</p> <p>Durch die Regulierung einer Verkaufsfläche auf dem Grundstück der [Eigentümerin] wird vielmehr zugunsten des Eigentümers des Grundstücks des EDEKA-Marktes und zu Lasten der [Eigentümerin] erheblich in den Wettbewerb eingegriffen. Zum Vorteil des EDEKA-Marktes wird die Wettbewerbsfähigkeit des Grundstücks der [Eigentümerin] eingeschränkt. Während der</p>	<p>Vorhabens 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dies ist bei dem beabsichtigten Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> gegeben. Gegenwärtig liegt das Grundstück für den projektierten Lebensmittelmarkt im unbeplanten Innenbereich. Das geplante Vorhaben kann nur auf Grundlage einer Bauleitplanung zugelassen werden, da nur so die Wirkung und Auswirkung der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden kann. Es ist mithin für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Keine Erforderlichkeit besteht bei Plänen, die städtebaufremde Ziele verfolgen oder nicht vollzugsfähig sind. Beides ist hier offensichtlich nicht der Fall. Eine Planung ist schon erforderlich, wenn sie auf einer positiven städtebaulichen Konzeption beruht, deshalb kann aus § 1 Abs. 3 BauGB keine Verpflichtung der Gemeinde abgeleitet werden, im Rahmen der Bauleitplanung eine „Bedarfsanalyse“ aufzustellen (Schrödter, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 50).</p> <p>Ziel ist zunächst grundsätzlich Steuerung von Einzelhandelsvorhaben nach dem Einzelhandelskonzept, um bspw. strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus) zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches auszuschließen.</p> <p>Ziel für den Standort ist zudem Etablierung eines planmäßigen Grundversorgungszentrums. Dies kann entweder durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Dienstleistungen oder durch die unmittelbare Nachbarschaft zweier Lebensmittelmärkte und ergänzender Dienstleistungen erfolgen.</p> <p>Wenn die Eigentümerin des Flurstücks 1000 vorträgt, durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl werde zugunsten des Vorhabens und zu Lasten der Eigentümerin in den Wettbewerb eingegriffen, so veranlasst dies nicht, den Bebauungsplan zu ändern.</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 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>neue Vollsortimenter eine möglichst große Verkaufsfläche erlangen soll, wird die Verkaufsfläche des Netto-Marktes beschränkt, so dass keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen.</p> <p>Die [Eigentümerin] erachtet den Bebauungsplan Nr. 94 daher zutreffend als einen massiven Wettbewerbsnachteil und einen massiven Eingriff in ihre Eigentümerrechte.</p> <p>Es liegt u. a. ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB vor (Berücksichtigung der privaten Interessen); auch fehlt es an einem Planungserfordernis § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p><i>4. Weiteres Vorgehen</i></p> <p>Wir regen daher nochmals an, im Rahmen der Festsetzungen für das Flurstück 1000, Flur 5 (Grundstück der [Eigentümerin]), über die vorhandenen 690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hinaus Erweiterungsmöglichkeiten von bis zu 300 m<sup>2</sup> zu erlauben (insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).</p> <p>Nur im Rahmen einer solchen Festsetzung können die privaten Interessen der Eigentümerin des Flurstücks 1000, Flur 5 innerhalb des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin bekräftigt die [Eigentümerin] nochmals, dass sie das langfristige Interesse hat, den Netto-Markt auch in Zukunft zu betreiben.</p>	<p>Es ist, auch aus dem Blickwinkel der Mittelstandsklausel nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, keine Aufgabe der Bauleitplanung, wirtschaftspolitische Ziele zu erfüllen, sie ist vielmehr wettbewerbsneutral zu erfüllen (Schrödter, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 44, 464).</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind wettbewerbsneutral. Bei den Grundstückseigentümern wird durch die Festsetzung derselben Verkaufsflächenzahl gleichermaßen das Recht künftiger Einzelhandelsnutzung eingeräumt. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 94 wurde die Festsetzung 1.3.4 in den Bebauungsplan aufgenommen, die der Eigentümerin darüber hinaus einen erweiterten Bestandsschutz sichert. Überdies wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vor dem Hintergrund des Planungsziels ein qualifiziertes Lebensmittelangebot im Einklang mit dem städtischen Einzelhandelskonzept entwickelt. Der Bebauungsplan wurde unbenommen der Eigentumsituation entworfen. In den Wettbewerb wird nicht in unzulässiger Weise eingegriffen.</p> <p>Zum Planungserfordernis wird auf das Vorstehende verwiesen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die untere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 28.03.2019 den Ausführungen zum Planungserfordernis in der Begründung zum Bebauungsplan gefolgt ist.</p> <p>In dem Schreiben vom 16.08.2018 wurde eine Anregung zur Abbildung des Bestandes im Planungsrecht geäußert, dieser wurde mit der Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung (TF 1.3.4) in den Bebauungsplan vollumfänglich gefolgt.</p> <p>Zu der nunmehr erstmals aufgemachten Forderung nach einer Verkaufsflächenerweiterung um 300 m<sup>2</sup> wird auf die vorherigen Absätze verwiesen.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung zu einem Entwurf wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die der Eigentümerin einen erweiterten Bestandsschutz sichert.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass eine</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Sowohl in der Verträglichkeitsanalyse als auch in Gesprächen mit der Stadt wird immer wieder der Eindruck erweckt, dass die [Eigentümerin] als Eigentümerin das Grundstück Flur 1000, Flur 5 kurz- bis mittelfristig veräußern wolle. Diesem Eindruck treten wir entgegen. Dies ist nicht der Fall.</p> <p>Die [Eigentümerin] ist Bestandshalterin von über 170 Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.</p> <p>Die [Eigentümerin] hat bislang kein einziges Objekt in Deutschland veräußert, sondern hat als Bestandshalterin ihre Standorte erhalten und weiterentwickelt. Auch in Bernburg (Saale) ist es das wesentliche Interesse, den Netto-Markt dauerhaft zu betreiben und zukunftsfähig zu gestalten.</p> <p>Es dürfte gerade auch im Interesse der Stadt Bernburg (Saale) sein, dass neben dem geplanten EDEKA-Markt, der nichtmals errichtet ist, der seit Jahren in Bernburg (Saale) betriebene und von der Bevölkerung sehr gut angenommene Netto-Markt erhalten und gemeinsam mit der [Eigentümerin] weiterentwickelt wird.</p> <p>Mit Blick auf die Ratssitzung am 28.02.2019 stehen Vertreter der Eigentümerin Ihnen auch gerne kurzfristig für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p> <p>Es liegt nicht im Interesse der [Eigentümerin], gegenüber der Stadt Bernburg (Saale) konfrontativ Ihre Planbemühungen anzugreifen.</p> <p>Das einzige Interesse liegt darin, für den Standort des vorhandenen Netto-Marktes an der Gröbziger Straße ein zukunftsfähiges planerisches Konzept zu entwickeln, das auch der [Eigentümerin] ermöglicht, ihren Markt dauerhaft zu betreiben und zukunftsfähig zu gestalten.</p>	<p>Damit kann der Netto-Markt auch in Zukunft betrieben werden. Regelmäßig sind Lebensmitteldiscounter nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>).</p> <p>Wenngleich es nach Aussage der Auswirkungsanalyse eine erhebliche Dynamik in der Einzelhandelsbranche geben mag, oftmals verbunden mit Flächenerweiterungen einzelner Betreiber, so werden dennoch derartige Einzelhandelsabsichten mit dem städtischen Einzelhandelskonzept abgeglichen und bei deren städtebaulicher Verträglichkeit planungsrechtlich unterstützt, andernfalls mit den planungsrechtlichen Instrumenten unterbunden. Im Einzelhandelskonzept wurden verschiedene Begehren um Verkaufsflächenerweiterungen an anderen Standorten geprüft und überwiegend nicht befürwortet.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde mit den Vertretern der Eigentümerin ein persönliches Gespräch geführt, hierbei wurden die Standpunkte nochmals ausgetauscht.</p>	<p>Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p><b>Schreiben vom 12.04.2019</b> Wir vertreten bekanntlich die [Eigentümerin], die Eigentümerin des Flurstücks 1000, Flur 5, Gemarkung Bernburg, ist. Unsere Bevollmächtigung versichern wir nochmals anwaltlich. Die [Eigentümerin] beantragt, dass die Stadt Bernburg (Saale) von der Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 94 mit dem Kennwort: „Einzelhandelsstandort Holzhof an der Gröbziger Straße“ Abstand nimmt.</p> <p><i>1. Schreiben vom 16.08.2018 und vom 08.02.2019</i> Mit Schreiben vom 16.08.2018 haben wir bereits in der vorherigen Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 94 Stellung genommen. Wir haben dargestellt, warum der Bebauungsplan weder städtebaulich erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) noch der Plan in abwägungsfehlerfreier Weise aufgestellt werden kann (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stadt Bernburg (Saale) ist den diesseitigen Ausführungen vorerst nicht gefolgt bzw. ist den Einwendungen nicht ausreichend gefolgt. Die Stadt Bernburg hat die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.3.4 lediglich dahingehend geändert, dass das diesseitige Grundstück Flurstück 1000 nicht mehr auf 450 qm, sondern auf 690 qm herabgezont werden soll. Die Festsetzung stellt aber weiterhin eine Herabzonung dar, die massiv in die Rechte der [Eigentümerin] eingreift und nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>Weiterhin haben wir mit Schreiben vom 08.02.2019 zum Bebauungsplan Nr. 94 gegenüber der Stadt Bernburg Stellung genommen. Gegenstand des Schreibens war bereits der nunmehr offengelegte Planentwurf.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegt kein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor, denn bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dem Abwägungsgebot wird Genüge getan, wenn sich die planende Gemeinde mit dem betroffenen Belang hinreichend auseinandergesetzt und den Belang nicht fehlerhaft gewichtet hat sowie zu einem nicht unvertretbaren Planungsergebnis gekommen ist. Im Rahmen der frühzeitigen Offenlegung hat sich die Eigentümerin des Flurstücks 1000 mit Schreiben vom 16.08.2018 bereits zu dem Bebauungsplan geäußert. Sie hat angeregt, dass der Bestand auf ihrem Grundstück im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Dies ist durch die Aufnahme der entsprechenden Festsetzung (textliche Festsetzung 1.3.4) erfolgt. Mit dieser textlichen Festsetzung wird der Eigentümerin ein erweiterter Bestandsschutz gesichert. Damit kann der Bestandsmarkt auch in Zukunft mit einer Verkaufsfläche von 690 m<sup>2</sup> betrieben und sogar erneuert werden. Die privaten Belange der Eigentümerin sind mithin in die Abwägung eingeflossen und wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Soweit auf die Stellungnahme vom 16.08.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 Bezug genommen wird, wird auf die Abwägung der Anregungen aus dieser Stellungnahme verwiesen. Die Stellungnahme wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 28.02.2019 (BV-Nr. 925/18) abgewogen.</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 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Beide Schreiben, das vom 16.08.2018 und das vom 08.02.2019, machen wir umfänglich zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme. Wir nehmen umfassend Bezug auf beide Schreiben.</p> <p><i>2. Ergänzende Anmerkung zum Entwurf der Begründung des B-Plans</i></p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass die derzeitige Fassung der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 30 nunmehr unzutreffend ausführt, dass die Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf dem Flurstück 1000 auf den Bestand von 690 qm zulässig sei.</p> <p>Begründet wird die Einschränkung mit dem Interesse, an den Standort ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln und einen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen. Dem Eigentümer des Flurstücks 1000 stünden in Hinblick auf die Beschränkung der Verkaufsfläche auch andere Nutzungen zur Verfügung.</p> <p>Die Begründung ist widersprüchlich und führt die Fehlerhaftigkeit der Abwägung nochmals vor Augen, § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p><i>a. Keine Stärkung des Lebensmittelangebots und keine Etablierung eines Versorgungsbereichs</i></p> <p>Durch die Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche auf den Bestand von 690 qm auf dem Flurstück 1000 wird weder ein attraktives Lebensmittelangebot geschaffen noch wird ein zentraler Versorgungsbereich etabliert.</p> <p>Durch die Einschränkung auf dem Flurstück 1000 wird der [Eigentümerin] jede Chance genommen, in einem verträglichen Maß ihren Einzelhandelsmarkt zu erweitern, z. B. um 200 bis 300 qm. Stattdessen soll nichtmals die kleinste Erweiterung möglich sein, obwohl der Markt lediglich 690 qm groß ist. Erst ab einer Verkaufsfläche von 800 qm und einer Geschossfläche</p>	<p>Bezüglich der Stellungnahme vom 08.02.2019 wird auf die vorherigen Absätze verwiesen.</p> <p>Die Begründung ist nicht widersprüchlich, sondern sie zeigt lediglich unterschiedliche Optionen der Nutzung des Flurstücks 1000 auf. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.4 wird dem auf dem Flurstück 1000 vorhandenen Lebensmittelmarkt ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt.</p> <p>Ein weitergehendes privates Interesse, bspw. an einer uneingeschränkten Grundstücksnutzung, darf in der Abwägung mit den öffentlichen Interessen jedoch zurückgestellt werden, weil das Ziel, am Standort Gröbziger Straße ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln (Vollsortimenter) und hier zukünftig einen zentralen Versorgungsbereich zu etablieren, gewichtiger ist und weil dem Grundstückseigentümer neben der Einzelhandelsnutzung noch genügend weitere Nutzungsmöglichkeiten verbleiben. Von einer unverhältnismäßigen Zurückstellung der Eigentümerinteressen kann somit keine Rede sein.</p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Stärkung des Lebensmittelangebots und Etablierung eines zentralen Versorgungsbereichs kann nicht nur das Flurstück 1000 betrachtet werden, sondern es ist das gesamte Sondergebiet zu betrachten. Die Stärkung des Einzelhandels und Etablierung eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters ergänzend zu dem bestehenden Discounter vorgesehen.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung 1.3.4 wird die Modernisierung und Erneuerung des Discounters entsprechend seiner aktuell genehmigten Größe ermöglicht, d. h. es wird dem Betreiber auch ermöglicht, ein attraktives Sortiment anzubieten.</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 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>von 1.200 qm könnte überhaupt von einer städtebaulichen Erheblichkeit ausgegangen werden, vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die Überplanung wird der [Eigentümerin] jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Weder wird ein attraktives Lebensmittelangebot gestärkt noch ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt.</p> <p>Das Gegenteil ist der Fall. Lebensmittelhandel wird ausgedünnt zugunsten des benachbarten Wettbewerbers. Die Stadt verdeckt auch diese Absicht nahezu nicht, indem sie die [Eigentümerin] auf andere Nutzungsmöglichkeiten verweist.</p> <p>Durch die Missachtung der privaten Interessen der [Eigentümerin] und die fehlerhafte Begründung liegt ebenfalls ein erheblicher Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB vor. Im Übrigen verweisen wir auf die oben zitierten Schreiben.</p> <p><i>b. Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB (Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit)</i></p> <p>Die Überplanung des Flurstücks 1000 ist auch nicht planerisch erforderlich.</p> <p>Durch den Bebauungsplan soll ein neuer großflächiger Vollsortimenter auf dem Nachbargrundstück zugelassen werden, um einen zentralen Versorgungsbereich zu etablieren. Zum einen erfordert die Schaffung des Vollsortimenters auf dem Nachbargrundstück nicht die Überplanung des Grundstücks der [Eigentümerin].</p> <p>Zum anderen erfordert die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht die Herabzonung und Limitierung der Gesamtverkaufsfläche auf dem Flurstück 1000 auf 690 qm.</p>	<p>Wenn die Eigentümerin des Flurstücks 1000 vorträgt, durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl werde zugunsten des Vorhabens und zu Lasten der Eigentümerin in den Wettbewerb eingegriffen, so veranlasst dies nicht, den Bebauungsplan zu ändern.</p> <p>Es ist, auch aus dem Blickwinkel der Mittelstandsklausel nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, keine Aufgabe der Bauleitplanung, wirtschaftspolitische Ziele zu erfüllen, sie ist vielmehr wettbewerbsneutral zu erfüllen (Schrödter, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 44, 464).</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind wettbewerbsneutral. Beiden Grundstückseigentümern wird durch die Festsetzung derselben Verkaufsflächenzahl gleichermaßen das Recht künftiger Einzelhandelsnutzung eingeräumt. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 94 wurde die Festsetzung 1.3.4 in den Bebauungsplan aufgenommen, die der Eigentümerin darüber hinaus einen erweiterten Bestandsschutz sichert. Überdies wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vor dem Hintergrund des Planungsziels ein qualifiziertes Lebensmittelangebot im Einklang mit dem städtischen Einzelhandelskonzept entwickelt. Der Bebauungsplan wurde unbenommen der Eigentumssituation entworfen. In den Wettbewerb wird nicht in unzulässiger Weise eingegriffen.</p> <p>Wenn geltend gemacht wird, es bestehe kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, so ist dies nicht überzeugend.</p> <p>Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung von Bebauungsplänen stellt sich als Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit und der kommunalen Selbstverwaltung dar. Das Planungsziel ist zunächst die grundsätzliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bernburg. Das Ziel, am Standort Gröbziger Straße ein qualifiziertes Lebensmittelangebot zu entwickeln und hier zukünftig einen großflächigen Lebens-</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Der Versorgungsbereich kann nur gestärkt werden, wenn dem Eigentümer des Flurstücks 1000 verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.</p> <p>Der [Eigentümerin] sind als Eigentümerin des Flurstück 1000 über die 690 qm hinaus verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Ansonsten ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>mittelmarkt zu etablieren, steht damit im Einklang. Durch die Festsetzungen soll ein bestehender Nahversorgungsstandort weiterentwickelt werden und langfristig wettbewerbsfähig erhalten werden. Die Gemeinde strebt mit einer Aufstellung des Bebauungsplans an, die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, festzusetzen. Durch den Bebauungsplan soll die Größe und Sortimentsstruktur der Einzelhandelsbetriebe zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung gesteuert werden und die Betriebe in die angrenzenden städtischen Bauungsstrukturen eingebunden werden. Die Planung dient dazu, sicherzustellen, dass sich die am Standort geplante Neuansiedlung in das Zentrengefüge und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Bernburg einfügt.</p> <p>Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Vorhabens 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dies ist bei dem beabsichtigten Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> gegeben. Gegenwärtig liegt das Grundstück für den projektierten Lebensmittelmarkt im unbeplanten Innenbereich. Das geplante Vorhaben kann nur auf Grundlage einer Bauleitplanung zugelassen werden, da nur so die Wirkung und Auswirkung der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden kann. Es ist mithin für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Keine Erforderlichkeit besteht bei Plänen, die städtebaufremde Ziele verfolgen oder nicht vollzugsfähig sind. Beides ist hier offensichtlich nicht der Fall. Eine Planung ist schon erforderlich, wenn sie auf einer positiven</p>	

<b>Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>Stellungnahme der Stadtverwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	städtebaulichen Konzeption beruht, deshalb kann aus § 1 Abs. 3 BauGB keine Verpflichtung der Gemeinde abgeleitet werden, im Rahmen der Bauleitplanung eine „Bedarfsanalyse“ aufzustellen (Schrödter, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 50).	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Bereits mit unserem Schreiben vom 31.07.2018 hatten wir uns im genannten B-Plan-Verfahren geäußert und unsere Bedenken zur geplanten Größenordnung des Vollsortimentmarkts am Standort Gröbziger Straße erörtert. Da der nun erneut in der Offenlage befindliche Planentwurf diesbezüglich keine wesentlichen Änderungen aufweist, machen wir die Inhalte unseres Schreibens vom 31.07. in vollem Umfang zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme.</p> <p>Zum fachlichen Beleg unserer städtebaulichen Argumente haben wir uns erlaubt, die in Bernburg in Rede stehenden Planungen zur Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern auch fachgutachterlich prüfen zu lassen.</p> <p>Diesbezüglich verweisen wir auf das beiliegende Gutachten der BBE Handelsberatung. Diese kommt im Kern zu dem Ergebnis, dass die geplante Verkaufsflächendimension für den Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort Gröbziger Straße deutlich zu reduzieren ist, da durch die Planung schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und auch eine Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben nicht gegeben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 31.07.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 28.02.2019 (BV-Nr. 925/18) abgewogen.</p> <p>Soweit vorgetragen wird, der Bebauungsplanentwurf sei mit <b>landesplanerischen Vorgaben</b> nicht kompatibel, kann der Argumentation nicht gefolgt werden. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 ROG an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p><b>Das Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot wird hier gewahrt.</b> In den Zielen 46ff. enthält der LEP 2010 ausdrücklich Aussagen zum Einzelhandel. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Ziel 46, in dem das <b>Konzentrationsgebot</b> zum Ausdruck kommt, an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen zentrale Orte ausreichend Fläche für den Einzelhandel bereitstellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Die Aufgabe aller zentralen Orte ist es, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden. Danach ist die Stadt Bernburg (Saale) für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet. Nach dem Ziel 37 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) handelt es sich bei der Stadt Bernburg (Saale) um ein Mittelzentrum, das zentral örtliche Funktionen übernimmt. 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</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 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Z 34).</p> <p>Gemäß dem <b>Kongruenzgebot</b>, das im Ziel 47 Niederschlag findet, müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe der zentral örtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Bernburg (Saale). Aus diesem wird mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet (vgl. GMA-Gutachten, Seite 32ff.).</p> <p>Ziel 48 beinhaltet das <b>Integrationsgebot</b>. Nach diesem dürfen die in den Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und sind städtebaulich zu integrieren. Außerdem darf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden, die Standorte sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegnetzen zu erschließen und die Projekte dürfen nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Die durch die REWE Group in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung kommt auf Seite 57 unter Punkt 9.4. selbst zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan sowohl den Zielen 46 und 47 als auch im Wesentlichen dem Ziel 48 entspricht.</p> <p>Für das Ziel 48 meint BBE, die prognostizierten Umsatzumverteilungen würden eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung besorgen lassen. Die summarischen Wirkungen des Planvorhabens Gröbziger Straße zusammen mit dem in der Kalistraße geplanten Vorhaben würden Umverteilungsquoten gegenüber dem Kaufland SB-Warenhauses im Stadtteilzentrum Zepziger Weg von 23,1 bis 25,8 % zur Folge haben (Seite 53).</p> <p>Im Rahmen dieses Planverfahrens hat die GMA am 17.05.2019 eine fachgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren als Ergänzung ihrer Auswirkungsanalyse erstellt (kurz: GMA-Ergänzungsgutachten), die beide Planvorhaben betrachtet und zu dem Ergebnis kommt,</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>dass <b><i>auch bei der kumulierten Betrachtung beider Vorhaben Umsatzumverteilungen von über 10 % nicht zu erwarten sind.</i></b></p> <p>Die BBE geht in der Betrachtung beider Vorhaben nicht angemessen auf die zu erwartenden Wechselwirkungen der zwei ähnlich gearteten Vorhaben ein (vgl. GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 9). Zwar anerkennt die BBE, dass beide Märkte ein vergleichbares Einzugsgebiet erschließen, allerdings wird nicht die Schlussfolgerung gezogen, dass bei paralleler Entwicklung beider Vorhaben besonders starke wettbewerbliche Interdependenzen auftreten werden. Von der BBE wird im Rahmen der Umsatzprognosen und der sich anschließenden Umsatzumverteilungsprognosen jeweils der einzeln ermittelte Umsatz als wettbewerbswirksam angesetzt. Dadurch wird eine Umsatzumverteilung gegenüber der Kaufland-Filiale von 24 % prognostiziert, während die „Kaufkraftumlenkung“ zwischen den beiden Vorhaben – praktisch also der Minderumsatz gegenüber dem allgemeinen Planansatz – nur bei 8 - 9 % liege. Das ist nicht plausibel. Hier wird verkannt, dass an den beiden Planstandorten vergleichbare Vorhaben realisiert werden sollen, die naturgemäß in einem stärkeren Wettbewerb zueinander stehen, als gegenüber betriebssystemfremden Lebensmittelmärkten. Während an den beiden Standorten Vollsortimenter mit einem qualitativ hochwertigen Sortiment mit hohem Anteil an Frischesortimenten entstehen sollen, handelt es sich bei Kaufland um einen sogenannten „Großflächendiscounter“. Absicht der Entwicklung der Standorte ist es aber gerade, das discounterlastige Angebot in Bernburg (Saale) durch qualitativ hochwertige Vollsortimenter zu ergänzen. Dafür wird auch in Kauf genommen, dass bei gleichzeitiger Entwicklung beider Märkte voraussichtlich unterdurchschnittliche Flächenleistungen erzielt werden. Bei adäquater Berücksichtigung der Wettbewerbssituation zweier Vollsortimenter hätte hier nicht eine einfache Addition der Umsatzumverteilungen erfolgen können. Die GMA kommt in ihrem Ergänzungsgutachten vielmehr zu dem plausiblen Schluss, dass im Falle der Realisierung beider Vorhaben für diese eine verringerte Umsatzleistung angenommen werden muss (Seite 15). Mit dieser realistisch verminderten Leistungsfähigkeit beider projektierte Vollsortimenter</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>sind <b>Umsatzumlenkungen von maximal 10 % gegenüber dem Stadtteilzentrum Zepziger Weg</b> zu prognostizieren (vgl. GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 17).</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der BBE vom 11.04.2019 geht außerdem auf Seite 48 zu Unrecht davon aus, dass der geplante Vollsortimenter, wenn der Netto-Markt auf dem Flurstück 1000 bestehen bleibt, 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen könne. Die textliche Festsetzung 1.3.2 stellt vielmehr sicher, dass in dieser Variante 1 nur 2.318 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen können. Gleichmaßen geht BBE zu Unrecht bei einer Ersetzung beider bisheriger Discounter in der Variante 2 von 2.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus, wohingegen tatsächlich nur 2.772 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Zudem ist bei der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen, dass die beiden Discounter bereits bisher Umsätze tätigen, weshalb es vor allem die hinzukommenden Verkaufsflächen sind, die Umverteilungswirkungen auslösen können.</p> <p>Darüber hinaus geht die BBE von einer aufgrund der „Genehmigungslage“ priorisierten Behandlung des Standortes Kalistraße aus und begründet damit die Unverträglichkeit des Vorhabens an der Gröbziger Straße. Es liegen aber zwei unterschiedliche Bebauungsplanverfahren aus, die nicht nach Prioritäten zu untersuchen sind. Die Bevorzugung oder Zurückstellung eines Vorhabens kann weder durch einen zeitlichen Vorsprung, eine ausgeschöpfte Bedarfsplanung, ein limitierten Nachfragepotential oder ein „verträgliches Maß“ an Wettbewerbswirkungen oder Verdrängungseffekten begründet werden (GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 10).</p> <p>Nummerische Umverteilungsszenarien sind zudem kein allein ausschlaggebendes Merkmal, die städtebaulichen Auswirkungen geplanter Vorhaben zu prognostizieren. Gerade bei stabilen zentralen Versorgungsbereichen mit wettbewerbsfähigen Magnetbetrieben, führt auch eine Umsatzumlenkung von über 10 % nicht zu einer Schließung der Märkte, durch die eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung eintreten könnte. Ein taugliches Hilfsmittel für die zu treffende Prognoseentscheidung ist es, weitere städtebaulich relevante Umstände des Einzelfalls in</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>den Blick zu nehmen, insbesondere die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich bzw. dem anderweitig betroffenen Nahversorgungsstandort, die Bedeutung von Frequenzbringern und Magnetbetrieben, etwaige Attraktivitätsunterschiede oder Vorschädigungen.</p> <p>Das <b>Stadtteilzentrum Zepziger Weg</b> liegt circa 1,1 km vom Vorhabenstandort entfernt, was einer Laufdistanz von rund 12 min entspricht. Mit einer Überschneidung der fußläufigen Kundenstämme ist deshalb nicht zu rechnen. Der zentrale Versorgungsbereich liegt soweit vom Vorhabenstandort entfernt, dass mit einer Umorientierung dieser Kunden nicht zu rechnen ist. Hinsichtlich der motorisierten Kunden steht die Lage beider Standorte an unterschiedlichen Ausfallstraßen (Gröbziger Straße und Zepziger Straße) der Annahme entgegen, verkehrstechnische Vorteile könnten zu erheblicher Umlenkung führen. Direkt sind die beiden Standorte nur über Eichenweg, Virchowstraße, Maxim-Gorki-Straße und Tolstoiallee verbunden, die gegenüber den vorerwähnten Ausfallstraßen keine vergleichbare überörtliche Verbindungsfunktion haben.</p> <p>Das Stadtteilzentrum weist keine Vorschädigungen auf. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bernburg (Saale) von Mai 2017 umfasst das Stadtteilzentrum ein städtebaulich einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum, das im Süden an den Hagebaumarkt anschließt (vgl. Seite 93). Als Magnetbetriebe fungieren hier die Kaufland-Filiale und die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto, die im südlichen Teil des Stadtteilzentrums liegen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts war die Erweiterung des Aldi-Marktes auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, sodass das Stadtteilzentrum als stabil einzustufen ist. Das Stadtteilzentrum weist Angebote aller Bedarfsstufen auf. Neben den Magnetbetrieben ergänzen kleine Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe das Angebot. Es handelt sich um ein städtebaulich einheitlich gestaltetes Zentrum und ist <b>als leistungsfähig und wettbewerbsfähig einzustufen</b> ist.</p> <p>Für das <b>Grundversorgungszentrum Kustrenaer Straße</b> prognostiziert die Auswirkungsanalyse der GMA eine <b>Umsatzumverteilungsquote von</b></p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>8 - 9 %</b>, während die BBE eine Umsatzumverteilungsquote von 23,1 % errechnet. Dies beruht allerdings auf der Annahme, dass die „Kaufkraftumlenkungen“ zwischen den beiden Planvorhaben – praktisch also der Minderumsatz gegenüber dem allgemeinen Planansatz – nur bei 8 - 9 % liegen. Es ist schon allgemein nicht plausibel, dass die Umsatzschmälerungen gegenüber dem allgemeinen Umsatzansatz der beiden Planvorhaben nur ein Drittel der Umlenkungswirkungen ausmachen sollen, welche die Vorhaben gegenüber Bestandsbetrieben auslösen würden. Nach der BBE-Prognose würden die beiden Planbetriebe nahezu die allgemeine Flächenproduktivität erreichen können, während alle anderen um ein Viertel zurückfielen. Als dauerhafte Annahme ist dies nicht überzeugend. Die örtlichen Gegebenheiten lassen nicht erwarten, dass die geplanten Vorhaben städtebaulich schädliche Umsatzumverteilungen bewirken könnten.</p> <p>Das Grundversorgungszentrum Kustrenaer Straße liegt 1,6 km vom Vorhabenstandort entfernt. Dies entspricht einem Fußweg von rund 20 Minuten. Schon diese Entfernung spricht gegen einen hohen Kaufkraftabfluss. Zwischen dem Vorhabenstandort und dem Grundversorgungszentrum gibt es keine Verbindungsstraßen. Ein „Abfangen“ von Kunden durch den projektierten Vollsortimenter ist deshalb nicht zu befürchten. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit neun Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen ausgestattet. Er umfasst einen passageähnlichen Gebäudekomplex westlich der Kustrenaer Straße und im weiteren Verlauf nach Süden einen Netto-Markt östlich der Straße. Als Magnetbetriebe fungieren der Rewe-Markt und der Netto-Markt. Das Grundversorgungszentrum erzielt einen hohen Marktanteil im fußläufigen Umfeld und bezieht nur geringe Teile ihres Umsatzes aus anderen Stadtbereichen (vgl. GMA-Ergänzungsgutachten, Seite 19). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts war die Erweiterung des Netto-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> geplant, das <b>Grundzentrum ist mithin als stabil einzustufen</b> (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 96).</p> <p>In Bernburg (Saale) gibt es darüber hinaus verschiedene <b>integrierte Standorte zur Nahversorgung</b>. Auch diese wurden bei der Aufstellung</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger (vgl. Einzelhandelskonzept Seite 100). Integrierte Nahversorgungsstandorte sind unter anderem der <b>Netto-Markt auf dem westlich benachbarten Grundstück</b> und die <b>Lidl-Filiale in der Parkstraße 1</b>. Beide befinden sich in unmittelbarer bzw. näherer Umgebung des Vorhabenstandortes. Sie sind beide schon heute dem Wettbewerb durch den Bestandsmarkt ausgesetzt. Beide Discounter werden von dem Vollsortimenter und den Kundenströmen profitieren. Vor allem mit dem benachbarten Netto-Markt entsteht ein Kombistandort, der von dem Betreiber vielfach sogar gewünscht ist, da die Kunden dann beide Märkte für Ergänzungskäufe aufsuchen. Die Nahversorgungsstandorte werden hier also <b>durch das geplante Vorhaben gestärkt</b>, sodass sie ihre schutzwürdige Nahversorgungsfunktion weiterhin erfüllen. Darüber hinaus nennt das Einzelhandelskonzept auf Seite 101 vier weitere integrierte Nahversorgungsstandorte. Der <b>Lidl-Markt Am Platz der Jugend</b>, der <b>Penny-Markt</b> und die <b>Im Angebot-Filiale an der Breite Straße</b> liegen alle in über 2,8 km Entfernung auf der anderen Seite der Saale nördlich des Vorhabenstandortes. Diese Märkte werden in ihrer <b>Funktion als Nahversorger</b> für die Bevölkerung im nördlichen Innenstadtbereich <b>nicht gefährdet</b>. Auch das BBE Gutachten errechnet hier Umsatzzumlenkungen von maximal 3,1 % (vgl. Tabelle 16). Ein weiterer integrierter Nahversorgungsstandort befindet sich an der Bahnhofstraße. Hier wird eine Penny-Filiale in 1,5 km Entfernung betrieben. Auch für diesen Standort prognostiziert die BBE in ihrem Gutachten Umsatzzumlenkungen, die deutlich unter 10 % liegen (maximal 5,8 %) und die Nahversorgungsfunktion damit nicht gefährden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist entgegen den Einwänden der Rewe-Group auch <b>mit der Regionalplanung kompatibel</b>. Die Ziele der Landesplanung werden durch den regionalen Entwicklungsplan vom 07.10.2005 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg konkretisiert. Außerdem befindet sich der regionale Entwicklungsplan der nunmehr zuständigen Planungsgemeinschaft Magdeburg seit 03.03.2010 in der Neuaufstellung, der als sonstiges Erfordernis der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Derzeit betreibt die Rewe Group in unmittelbarer Nähe zwei Rewe-Supermärkte (Innenstadt/Karlsplatz und Nahversor-</p>	<p>ROG zu berücksichtigen ist. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum ersten Entwurf des regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Nach Ziel 36 dieses Entwurfs sind die <b>Innenstädte als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln</b>. Soweit die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung ausführt, dass das Ziel 36 nicht eingehalten sei, da es zu hohe Umsatzumverteilungen zu Lasten des Magnetanbieters Rewe in der Innenstadt von Bernburg gäbe, ist dieses Argument nicht überzeugend. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass die am Standort vorgesehene Entwicklung <b>keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“</b> hat. Auch hier kann auf die Tragfähigkeit von Auswirkungsanalyse der GMA vom 20.04.2018 Bezug genommen werden. In allen denkbaren Entwicklungsszenarien liegen die <b>Umsatzumverteilungen</b> gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt <b>bei maximal 8 %</b>. Zudem gelten auch hier die im Ziel 48 LEP 2010 angebrachten Sachargumente gegen eine statisch-nummerische Betrachtungsweise. Der südlichste Rand des Hauptzentrums liegt von dem Vorhabenstandort rund 850 m entfernt. Da der zentrale Versorgungsbereich eine Nord-Süd Ausdehnung von rund 1 km hat, beträgt die Entfernung bis zum Nahversorger Rewe allerdings circa 1,6 km. Zwar gibt es Leerstand in der Innenstadt von Bernburg (Saale), die durchschnittliche Größe der Gewerberäume beträgt aber weniger als 70 m<sup>2</sup> (Einzelhandelskonzept Seite 38). Die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einem qualitativ hochwertigen Angebot, die hier angestrebt wird, ist in dem Hauptzentrum mithin gar nicht möglich. Außerdem sind Angebote des täglichen Bedarfs, auch durch die Rewe-Filiale, in prägendem Maße vorhanden (Einzelhandelskonzept Seite 44). Für die künftige Entwicklung ist laut Einzelhandelskonzept grundsätzlich ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben (Seite 93).</p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass es zu hohe Umsatzumverteilungen zu Lasten des <b>Magnetanbieters Rewe in der Innenstadt</b> von Bernburg gäbe. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass die am Standort</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>gungszentrum Kustrenaer Straße) innerhalb zentraler Versorgungsbereiche und bietet dort ein qualitativvolles Nahversorgungsangebot für die Bürger, das als besonders schützenswert eingestuft wird (vgl. Junker und Kruse, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg, Dortmund, 2017; S. 40, 46, 92 und 96). Beide Standorte sind von den Auswirkungen des Planvorhabens an der Gröbziger Straße nachweislich betroffen. Dies ist auch darin begründet, dass beide Standorte hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und -zuschnitt sowie Stellplatzangebot aus Betreibersicht mit Kompromissen behaftet sind.</p> <p>Bei den Ansiedlungsentscheidungen spielte in dem Zusammenhang vor allem auch die durch das Einzelhandelskonzept suggerierte Planungs- und Investitionssicherheit eine Rolle. Insbesondere die Ansiedlung am Standort Innenstadt wurde von städtischer Seite sehr gewünscht und von der Zusage begleitet, dass unverhältnismäßige Wettbewerbsentwicklungen außerhalb der Zentrenstruktur - wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt - vermieden werden sollten.</p>	<p>vorgesehene Entwicklung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ hat. Auch hier kann auf die Auswirkungsanalyse der GMA vom 20.04.2018 Bezug genommen werden. In allen denkbaren Entwicklungsszenarien liegen die Umsatzumverteilungen gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt bei maximal 8 %.</p> <p>Wie zuvor bereits ausgeführt, prognostiziert die Auswirkungsanalyse der GMA für das <b>Grundversorgungszentrum Kustrenaer Straße</b> eine Umsatzumverteilungsquote von 8 – 9 %. Die örtlichen Gegebenheiten lassen nicht erwarten, dass die geplanten Vorhaben städtebaulich schädliche Umsatzumverteilungen bewirken könnten. Hierzu wird auf die vorhergehenden Absätze verwiesen.</p> <p>Wenn vorgetragen wird, durch das Einzelhandelskonzept sei eine <b>Planungs- und Investitionssicherheit</b> suggeriert worden, die nun nicht mehr bestehe, ist dies nicht zutreffend. Bereits seit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 war planerisches Ziel der Stadt, an diesem Standort durch „Substitution“ bestehender Discounter das Lebensmittelangebot dadurch zu qualifizieren, dass ein hochwertigeres und breiter gefächertes Angebot dort entsteht.</p> <p>Zudem ist Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes nicht, vergleichbar von Bauleitplänen den Eigentümern Baurechtssicherheit zu geben. Einzelhandelskonzepte haben vielmehr an erster Stelle die Aufgabe, die bestehende Einzelhandelsstruktur einer Gemeinde zu ermitteln und im Sinne der jeweiligen Versorgungsaufgaben zu bewerten. Diese Daten dienen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsgrundlage für Bauleitplanverfahren. Das Einzelhandelskonzept ist in der Bauleitplanung daher zu berücksichtigen. Es ist aber nicht auf Dauer unveränderbar, denn die städtebaulichen Vorstellungen einer Gemeinde wandeln sich stetig und können sich nicht zuletzt in der Bauleitplanung und den dabei zu berücksichtigenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten niederschlagen. Ein Bebauungsplanverfahren kann auch zum Anlass genommen werden, das Einzelhandelskonzept zu ändern. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern.</p>	<p>Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>



Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Das aktuelle Vorhaben entspricht jedoch - wie bereits dargelegt - in keiner Weise den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernburg, da die geplante Verkaufsflächengröße des Marktes der dem Standort zugewiesenen Nahversorgungsfunktion in keiner Weise angemessen ist. Diesbezüglich wird seitens der Stadt zwar auf die Absicht verwiesen, hier das Einzelhandelskonzept - obgleich erst im Jahr 2017 beschlossen - erneut zu ändern und dort wieder einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Dies ist zur städtebaulichen Begründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes jedoch nicht ausreichend. Zum einen weist das Einzelhandelskonzept deutlich darauf hin, dass eine Einstufung des Vorhabenstandorts als zentraler Versorgungsbereich angesichts der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex nicht mehr möglich ist. Auch die Ansiedlung eines Supermarktes anstelle eines Discounters ändert an diesem Umstand nichts, da ein zentraler Versorgungsbereich mehr als nur das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte erfordert. Insofern erscheint die Umsetzbarkeit dieser geplanten Konzeptanpassung bereits zweifelhaft. Wir regen diesbezüglich erneut an, den städtischen Gutachter zu dieser Thematik zu befragen. Zum anderen wäre selbst in einem potenziellen</p>	<p>Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen status quo hinzuwirken (OVG NRW, 08.04.2019 – 10 D 19/17, Rn. 35). Das kann dazu führen, dass sich nicht, wie üblich, die Bauleitplanung an dem städtebaulichen Entwicklungskonzept in seiner bisherigen Form orientiert, sondern umgekehrt parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder nach dem Satzungsbeschluss das städtebauliche Entwicklungskonzept der konkret notwendigen oder gewünschten baulichen Entwicklung angepasst wird. Eine derart dynamische Abstimmung der jeweils verfolgten städtebaulichen Ziele ist weder von vornherein unzulässig noch im Regelfall willkürlich (OVG NRW, a.a.O., Rn. 45).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 94 ist auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bernburg (Saale) vom Mai 2017 kompatibel. Die Einwanderin trägt vor, die Verkaufsflächengröße des Marktes sei nicht angemessen, da dem Standort lediglich eine Nahversorgungsfunktion zugewiesen wird.</p> <p>Das Kernsortiment des Vorhabens besteht aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche können mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden (textliche Festsetzung 1.3.2).</p> <p>Der Standort an der Gröbziger Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt als integrierter Standort zur Nahversorgung dargestellt. Eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Bernburgs kann nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte stellen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung dar und sind städtebaulich schutzwürdig (Einzelhandelskonzept Seite 100). Eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte, zu denen die beiden Bestandsmärkte gehören, wird im Einzelhandelskonzept grundsätzlich empfohlen. Auch eine Erweiterung oder Umstrukturierung, insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erforder-</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Nahversorgungszentrum zu prüfen, ob die Größe des Versorgers dem Versorgungsbereich eines solchen Zentrums entspricht und Auswirkungen auf andere Zentren vermieden werden. Dies ist angesichts der geringen Distanz zu benachbarten Zentren bei der geplanten Dimension des Marktes ebenfalls zweifelhaft und wird auch im beigefügten Gutachten kritisch gesehen.</p> <p>Desweiteren wäre ohnehin erst ein politischer Beschluss notwendig, damit das (perspektivisch geänderte) Einzelhandelskonzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1Abs. 6 Satz 11 BauGB erlangt und als Begründung des Bebauungsplanes herangezogen werden kann.</p>	<p>nisse, könne positiv begleitet werden. Auch die Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte sei sinnvoll und möglich, wenn Versorgungslücken geschlossen werden und das Vorhaben der Nahversorgung dient.</p> <p>Bereits seit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 bestand die Absicht, das Überangebot an Lebensmittel-Discountern im Bereich der Gröbziger Straße durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt zu qualifizieren. Die bestehenden Verkaufsflächen sollten durch ein qualitativ hochwertigeres und breiter gefächertes Angebot ersetzt werden (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 Seite 141f). Die seither andauernden Bestrebungen und Verhandlungen mit den verschiedenen Eigentümern und Einzelhandelsbetrieben blieben jedoch erfolglos (Bebauungsplanbegründung Seite 16). Mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde aus der Erfolglosigkeit dieser Verhandlungen gutachterlich der Schluss gezogen, dass die divergierenden Privatinteressen entgegenstehen, den Standort mit den funktionalen Angeboten zu besetzen, die einen zentralen Versorgungsbereich begründen könnten (Einzelhandelskonzept 2017 Seite 96f). Die Darstellung als integrierter Standort zur Nahversorgung im Einzelhandelskonzept zeigt aber, dass sich an dem planerischen Ziel der Stadt nichts geändert hat, an diesem Standort ein quantitativ und vor allem qualitativ höherwertiges Lebensmittelangebot zu bieten, als dies durch die vielen Discountbetriebe in der Stadt bisher besteht.</p> <p>Hierzu soll mindestens einer der bestehenden Discounter durch einen Vollsortimenter ersetzt werden. Somit wird ein bereits etablierter Standort für ein neues Konzept genutzt und die Nahversorgung an die sich stetig wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst. Insbesondere soll eine Angebots- und Qualitätssteigerung erreicht werden. Die discounterorientierte Versorgungsstruktur in Bernburg soll durch einen Vollsortimenter ergänzt werden. Als wesentliche Bedingung für Erweiterungen und Neuansiedlungen nennt das Einzelhandelskonzept, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ent-</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>stehen (vgl. Seite 101). Das ist städtebaulich zu verstehen. Selbstverständlich wird die Ansiedlung eines hochwertigen Vollsortimentsbetriebs den Wettbewerb in Bernburg verschärfen. Nach den Prognosen des von der Stadt beauftragten Gutachters und den oben im Zusammenhang mit Ziel 48 LEP 2010 angeführten örtlichen Sachgegebenheiten ist nicht plausibel, derartig starke Umsatzumverteilungen zu besorgen, die einen Funktionsverlust der anderen zentralen Versorgungsbereiche bzw. eine Schmälerung der Nahversorgungsstruktur befürchten lassen. Die Umsatzumlenkungen werden vor dem Hintergrund der Entwicklung des Plangebiets für einen qualitativ hochwertigen Lebensmittelanbieter in Kauf genommen.</p> <p>Nach der Ansiedlungsregel 1 des Einzelhandelskonzeptes können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen möglich sein, wenn sie der Nahversorgung dienen, städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind. Diese Voraussetzungen treffen auf den Vorhabenstandort zu. Nach dem Einzelhandelskonzept dient ein Lebensmittelmarkt der Nahversorgung, wenn die Kaufkraftabschöpfung im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet eine Quote von 40 % nicht übersteigt. Dies ist am Vorhabenstandort aufgrund der Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsgebieten anderer solitärer Nahversorgungsstandorte rechnerisch nicht möglich. Im Umkehrschluss handelt es sich deshalb um einen großflächigen Lebensmittelbetrieb, der nicht ausschließlich der Nahversorgung dient, sondern auch Kaufkraftzuflüsse aus dem gesamten Stadtgebiet generieren wird. Das ist planerisch beabsichtigt.</p> <p>Wenn vorgetragen wird, durch das Einzelhandelskonzept sei eine Planungs- und Investitionssicherheit suggeriert worden, die nun nicht mehr bestehe, ist dies nicht zutreffend. Bereits seit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 war planerisches Ziel der Stadt, an diesem Standort durch „Substitution“ bestehender Discounter das Lebensmittelangebot dadurch zu qualifizieren, dass ein hochwertigeres und breiter gefächertes Angebot dort entsteht.</p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Wir bekräftigen noch einmal, dass wir keinen städtebaulich fairen Wettbewerb fürchten und auch einer quantitativ angemessenen Weiterentwicklung des Standortes Gröbziger Straße nicht entgegenstehen wollen. Wir wünschen uns jedoch, dass geltende städtebauliche Maßstäbe und gesetzliche Regelungen für alle Wettbewerber am Markt gleichermaßen zur Anwen-</p>	<p>Zudem ist Aufgabe eines Einzelhandelskonzeptes nicht, vergleichbar von Bauleitplänen den Eigentümern Baurechtssicherheit zu geben. Einzelhandelskonzepte haben vielmehr an erster Stelle die Aufgabe, die bestehende Einzelhandelsstruktur einer Gemeinde zu ermitteln und im Sinne der jeweiligen Versorgungsaufgaben zu bewerten. Diese Daten dienen der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsgrundlage für Bauleitplanverfahren. Das Einzelhandelskonzept ist in der Bauleitplanung daher zu berücksichtigen. Es ist aber nicht auf Dauer unveränderbar, denn die städtebaulichen Vorstellungen einer Gemeinde wandeln sich stetig und können sich nicht zuletzt in der Bauleitplanung und den dabei zu berücksichtigenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten niederschlagen. Ein Bebauungsplanverfahren kann auch zum Anlass genommen werden, das Einzelhandelskonzept zu ändern. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen status quo hinzuwirken (OVG NRW, 08.04.2019 – 10 D 19/17, Rn. 35). Das kann dazu führen, dass sich nicht, wie üblich, die Bauleitplanung an dem städtebaulichen Entwicklungskonzept in seiner bisherigen Form orientiert, sondern umgekehrt parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder nach dem Satzungsbeschluss das städtebauliche Entwicklungskonzept der konkret notwendigen oder gewünschten baulichen Entwicklung angepasst wird. Eine derart dynamische Abstimmung der jeweils verfolgten städtebaulichen Ziele ist weder von vornherein unzulässig noch im Regelfall willkürlich (OVG NRW, a.a.O., Rn. 45).</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die geltenden städtebaulichen Maßstäbe und gesetzlichen Regelungen wurden mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beachtet. Keineswegs werden entgegen der bisherigen Genehmigungspraxis für einzelne Anbieter willkürliche Ausnahmen zugelassen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Stellungnahme der Stadtverwaltung	Beschlussvorschlag
<p>dung gebracht werden und nicht entgegen der bisherigen Genehmigungspraxis für einzelne Anbieter willkürliche Ausnahmen zugelassen werden.</p> <p>Im Sinne der mittelständischen Kaufleute vor Ort, unserer Mitarbeiter und Kunden sowie nicht zuletzt Bernburger Zentren- und Versorgungsstruktur regen wir daher erneut an, die bundesgesetzlichen und landesplanerischen Regelungen sowie auch die kommunal politisch gefassten Beschlüsse zum Einzelhandelskonzept zu beachten und in der Konsequenz die angedachte Größenordnung des geplanten Marktes auf ein verantwortungsvolles Maß zu reduzieren.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die bundesgesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben wurden im Planverfahren beachtet.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans liegen von den für diese Belange zuständigen Behörden positive Stellungnahmen vor. Der Salzlandkreis trägt die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels mit. Sowohl das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als auch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg stellen fest, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Es bedarf keiner Änderung von Planinhalten.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, dass eine Änderung von Planinhalten nicht erforderlich ist.</p>