

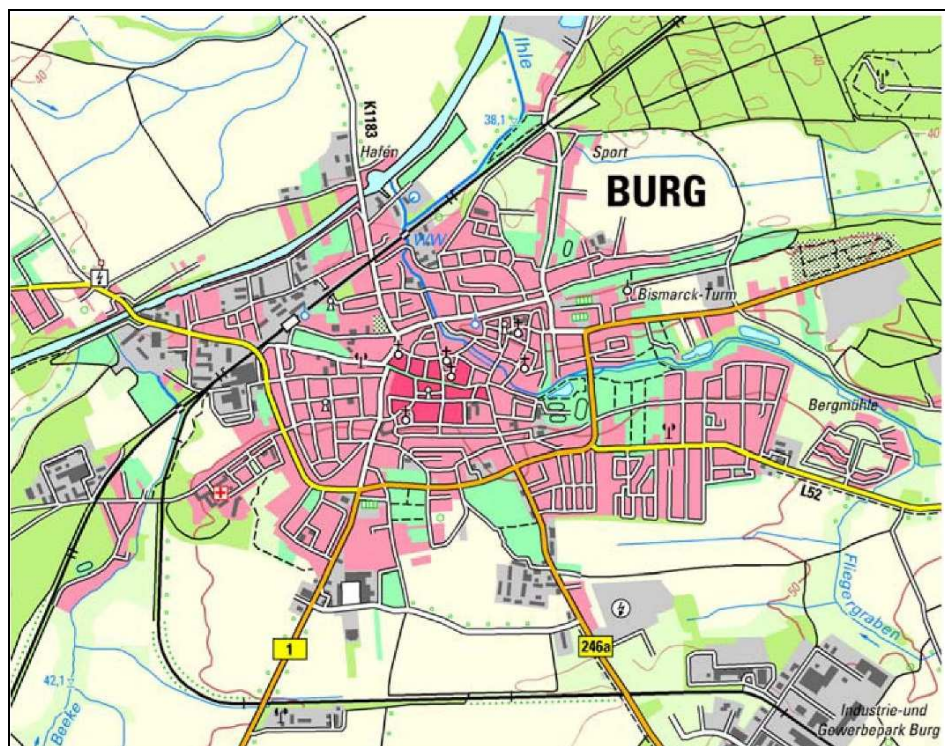


Bauleitplanung der Stadt Burg

Landkreis Jerichower Land

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.79 Einzelhandel in der Stadt Burg

Satzung – September 2022



[TK25/ 2018] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / G01-5010848-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	8
3. Bestandsaufnahme	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	10
4.2. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevantem Kernsortiment	13
4.3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	14
4.4. Sortimentsfestlegung Kern- und Randsortimente	16
4.5. Ausschlussbereiche – Gewerbe- und Industriegebiete	18
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	18
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
6.1. Erschließung	19
6.2. Wirtschaftliche Belange	19
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	20
8. Beteiligung der Behörden	20
9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	21

Begründung der Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.79 - Einzelhandel in der Stadt Burg

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr.79 "Einzelhandel in der Stadt Burg" gemäß § 9 Abs.2a BauGB wurde am 18.12.2008 durch den Stadtrat der Stadt Burg als Satzung beschlossen. Er trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 19.12.2008 in Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf dem im Jahr 2006 erarbeiteten Einzelhandelskonzept. Dessen Ergebnisse dienen dem Bebauungsplan als Grundlage für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und die betroffenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und in den Bereichen, die ausschließlich als Nahversorgungszentren dienen sollen. Weiterhin wurden Ausschlussbereiche festgelegt, in denen kein Einzelhandel bzw. nur mit wenigen Ausnahmen zulässig sein soll.

Inzwischen liegt ein fortgeschriebenes, in wesentlichen Punkten der aktuellen Entwicklung des Einzelhandels angepasstes Einzelhandelskonzept vor (Junker + Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg bei Magdeburg, Fortschreibung, Stand Dezember 2017 – nachfolgend nur noch als Einzelhandelskonzept 2017 bezeichnet), dass am 22.02.2018 durch den Stadtrat der Stadt Burg beschlossen wurde. Es enthält Änderungen der zentralen Versorgungsbereiche, der Bürger Listen zentrenrelevanter Sortimente und Empfehlungen zu Festlegungen zur Vorgehensweise bei Ansiedlungsvorhaben. Das Einzelhandelskonzept 2017 ist als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese Sachverhalte erfordern eine grundlegende Überarbeitung und Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Weiterhin hat sich die Rechtsprechung zu den Möglichkeiten von Festsetzungen nach § 9 Abs.2a BauGB verfestigt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2008 war die gemäß der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 mögliche Aufstellung von Bebauungsplänen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein neues Planungsinstrument. Aufgrund der inzwischen erfolgten Rechtsprechungen ist die Anpassung der Gliederung der textlichen Festsetzungen und die Beschränkung auf die Sachverhalte, die sich auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche beziehen, planerisch sinnvoll. Die textlichen Festsetzungen wurden im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes neu formuliert.

Planungsziele

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008 gelten unverändert weiter. Dies sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Hauptzentrum und als zentrale Nahversorgungsbereiche in der Stadt Burg. Die Stadt Burg ist bestrebt, die Funktionen der Innenstadt und im Besonderen des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums sowie der weiteren zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen zu erhalten und zu entwickeln. Dazu gehört unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen.

Gemäß den Erhebungen des Einzelhandelskonzeptes ist trotz einem Rückgang der Verkaufsflächen um 7% seit dem Jahr 2007 und dem Verlust von 50 Einzelhandelsbetrieben ein quantitativ ausreichendes Angebot in Burg vorhanden. Die Einzelhandelszentralität über alle Warengruppen liegt bei 1,18, das heißt 18% über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Innerhalb des zentralen Versorgungskerns des Hauptzentrums befinden sich ca. 15% der gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebote bzw. rund die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe. Dies bedeutet eine Steigerung des Anteils von 12% auf 15%. Die Steigerung entspricht einer Verkaufsfläche von 1.300 m².

Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den - im Einzelhandelskonzept 2017 formulierten - räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich "Hauptzentrum" der Innenstadt innerhalb der Burger Zentrenhierarchie als vorrangiges Gebiet behandelt, in dem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne wesentliche Einschränkung zulässig ist. Weiterhin werden die im Einzelhandelskonzept 2017 benannten zentralen Versorgungsstandorte der Nahversorgung als zweite Stufe der zentralen Versorgungsstandorte für eine verbraucher-nahe Grundversorgung festgesetzt und die vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche durch eine Einschränkung des Einzelhandels außerhalb dieser Standorte und insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten gesichert. Bezüglich der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung ist eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept 2017 erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2017 war von einem erheblichen Funktionsverlust des Nahversorgungszentrums Fruchtstraße durch den Verlust des Schlecker Drogeriemarktes ausgegangen worden. Der Gutachter hat daraufhin eingeschätzt, dass eine umfassende Nahversorgung am Standort Fruchtstraße nicht mehr gewährleistet werden kann. Inzwischen besteht jedoch Baurecht für die Errichtung eines anderen Drogeriemarktes, wodurch die Funktionsverluste wieder ausgeglichen und der Standort als Nahversorgungszentrum qualifiziert werden kann. Eine entsprechende Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes 2017 zur Beurteilung dieses Sachverhaltes vom Juni 2021 liegt inzwischen im Entwurf vor.

Dem Einzelhandelsstandort Burgcenter an der Zibbeklebener Straße kommt eine Sonderrolle bei der Sicherung des Angebotes an großflächigen nicht- zentrenrelevanten Sortimenten zu. Das Einzelhandelskonzept 2017 empfiehlt zur Erreichung der vorgenannten Planungsziele eine Steuerung des Einzelhandels über Sortimentslisten.

Ausgehend von den heute für das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums der Stadt Burg sowie den Nahversorgungszentren prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2017 die Sortimentsliste aktualisiert, welche die für Burg zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf) beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, welche die in dieser Liste genannten zentren-

relevanten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums vermieden werden. Strukturprägende Betriebe mit (in der Sortimentsliste benannten) nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollten nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung angesiedelt werden. Die Ansiedlung in Nahversorgungszentren gilt der Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung. Weiterhin ist der Bestand an solitären Nahversorgungsmärkten zu beachten. Sie sind städtebaulich etabliert, decken derzeit den Bedarf und sollen daher erhalten und im bauplanungsrechtlich zulässigen Rahmen entwickelt werden können. Solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die fußläufigen Nahversorgungsstrukturen in Burg zu erwarten sind, können weitere solitäre Einzelhandelsstandorte ausnahmsweise auf Grundlage von Einzelnachweisen auch außerhalb dieser Bereiche zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung wurde entsprechend der Bedingungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Burg. Die Planungsziele des Einzelhandelskonzeptes 2017 werden damit in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.79 "Einzelhandel in der Stadt Burg" ist erforderlich. Grundsätzlich bildet das Einzelhandelskonzept als beschlossenes, städtebauliches Konzept die Grundlage für den Plan. Eine Änderung der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zieht somit ein Anpassungserfordernis für den Bebauungsplan nach sich.

2.2. Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13 Abs.1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs.2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 2) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 3) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan schränkt ausschließlich nach § 34 BauGB bestehende Zulässigkeiten ein. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, werden somit nicht ermöglicht.

zu Punkt 2)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 3)

Der Bebauungsplan schränkt ausschließlich nach § 34 BauGB bestehende Zulässigkeiten ein. Neue Vorhaben werden nicht ermöglicht. Insofern bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG betroffen sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Stadtrates Burg vom 22.05.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB festgelegt.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber den Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.79 nur in zwei Bereichen geändert. Die Änderung betrifft die Aufnahme des Wohngebietes Ihletal und der westlich angrenzenden Flächen und eine geringfügige Erweiterung am Holländerweg. Zwischen dem Wohngebiet Ihletal und der Johann-Sebastian-Bach-Straße wurde ein neuer NP Markt errichtet, der als solitärer Nahversorgungsstandort dienen soll. Die Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich ist erforderlich, um zentrenschädliche Entwicklungen zu verhindern, die bei einer Ergänzung des Standortes durch weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment möglich wären. Die Erweiterung am Holländerweg umfasst lediglich, die durch die Neuabgrenzung des Bebauungsplanes Nr.30 im Rahmen der 3. Änderung aufgenommene Fläche. Die Erweiterungsfläche ist dem bebauten Bereich zu zuordnen und wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.79 einbezogen. Aktuell ist in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr.30 gültig, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.79 auf diesen Flächen nicht anzuwenden sind.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Sicherung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Burg, hat sich nicht geändert. Diese Sicherung soll dadurch erfolgen, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche so begrenzt wird, dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird. Hierfür ist eine Aufnahme der gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ausschließlich der Ortslage Burg erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich damit auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage Burg. Er umfasst nicht die südlichen Bereiche Rote Mühle, Troxel, Überfunder und den Industrie- und Gewerbepark Burg und nicht die Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau und die Ortsteile Blumenthal, Brehm, Gütter und Madel. Die Bereiche Rote Mühle, Troxel und Überfunder sind aufgrund der peripheren Lage für allgemein in den Baugebieten zulässige Einzelhandelsbetriebe wenig attraktiv, so dass aus diesen Flächen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Eine Aufnahme der Ortschaften und Ortsteile in den räumlichen Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da eine Festlegung zentraler Versorgungsbereiche hier nicht sinnvoll ist. In den Ortschaften und Ortsteilen geht es primär um die Sicherung der örtlichen Nahversorgung unabhängig vom gewählten Standort. Weiterhin sind durch die gemäß § 34 BauGB in den Ortschaften zulässigen Einzelhandelseinrichtungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungskerne in der Stadt Burg zu erwarten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit unverändert die wesentlichen gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in der Stadtlage Burg. Die Abgrenzung wurde jedoch so vorgenommen, dass auch nach § 30 BauGB und nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen innerhalb der in der Planzeichnung vorgenommenen Abgrenzung liegen. Dies ist aus nachfolgend dargelegten Gründen planerisch sinnvoll. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung ist damit ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB zu verstehen.

Der Geltungsbereich umfasst auch Bereiche, die derzeit nach Rechtsauffassung der Stadt Burg als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind. Sie wurden in die Abgrenzung des Plangebietes mit einbezogen, da auf diesen Flächen Entwicklungen nicht auszuschließen sind, die langfristig zum Entstehen zusammenhängend baulich genutzter Bereiche führen können und auf denen dann ein Regelungsbedarf entstehen würde. Die Aufnahme dieser Flächen in die planerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches hat daher ausschließlich vorsorgenden Charakter. Der Bebauungsplan ist für die nach § 35 BauGB zu beurteilenden

Flächen ohnehin (teil-)unwirksam, da der räumliche Geltungsbereich in Punkt 1. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sich ausdrücklich nur auf nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen erstreckt.

Dies gilt auch für die Plangebiete von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im planerisch festgesetzten Geltungsbereich. Die Regelungsbefugnis des § 9 Abs.2a BauGB erstreckt sich nicht auf rechtsverbindliche Bebauungspläne. Insofern sind die Regelungen des Bebauungsplanes sowohl gemäß Punkt 1. der textlichen Festsetzungen als auch aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die zumindest die Art der baulichen Nutzung regeln, nicht wirksam. Unter Anwendung des § 9 Abs.2 BauGB wurde festgesetzt, dass die Festsetzungen in den betroffenen Bereichen erst nach dem Außerkrafttreten der bisher rechtssetzenden Bebauungspläne wirksam werden. Die Einbeziehung der Plangebiete der Bebauungspläne, die unmittelbar am baulichen Zusammenhang der Ortslage Burg teilnehmen, verfolgt den Hintergrund, die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.79 durchsetzen zu können, wenn die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden oder sich als unwirksam erweisen. Anderenfalls wäre bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.79 jeweils die Notwendigkeit gegeben, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.79 anzupassen.

Mit der Regelung in Punkt 1. der textlichen Festsetzungen, dass sich der Geltungsbereich nur auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen erstreckt und dass er im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne erst nach dem Außerkrafttreten Wirksamkeit erlangt, wird dies vermieden. Eine sachgerechte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist somit gegeben.

Nach derzeitigem Planungsrecht befinden sich folgende Bebauungspläne innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung:

- Bebauungsplan Nr.8/93 "Westring, Bahnhofstraße und Niegripper Chaussee"
- Bebauungsplan Nr.8 und 14 "Ihleweg und Ihleanger" in der Fassung der 2.Änderung
- Bebauungsplan Nr.10 für das Wohngebiet "Grabower Landstraße"
- Bebauungsplan Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt"
- Bebauungsplan Nr.30 "Am Holländerweg" in der Fassung der 3.Änderung
- Bebauungsplan Nr.31 "An der Erich-Mühsam-Straße" 02/94
- Bebauungsplan Nr.32 "Ihletal" in der Fassung der 1.Änderung
- Bebauungsplan Nr.36 "Vogelgesang" in der Fassung der 1.Änderung
- Bebauungsplan Nr.39 "An der Victoria-Mühle" 01/96
- Bebauungsplan Nr.46 "Wohnpark am Pietzpuhler Weg" 01/99
- Bebauungsplan Nr.48 "Kanalschiene - Marientränke"
- Bebauungsplan Nr.49 "Burgcenter an der Zibbeklebener Straße"
- Bebauungsplan Nr.50 "Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße" in der Fassung der 3.Änderung und Ergänzung
- Bebauungsplan Nr.52 "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße" in der Fassung der 1.Änderung
- Bebauungsplan Nr.56 "Gewerbegebiet Magdeburger Chaussee"
- Bebauungsplan Nr.57 "Hafenstraße"
- Bebauungsplan Nr.60 "Neuenzinnen"
- Bebauungsplan Nr.62 "Wohngebiet an der Berliner Chaussee"
- Bebauungsplan Nr.63 "Sondergebiet Erdgastankstelle südlich der Zibbeklebener Straße"
- Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet B246a (West), Conrad-Tack-Ring"
- Bebauungsplan Nr.69 "Gustav-Stollberg-Straße"
- Bebauungsplan Nr.74 "Kantstraße"
- Bebauungsplan Nr.76 "Audi Autohaus" in der Fassung der 1.Änderung
- Bebauungsplan Nr.83 "Rolandplatz"
- Bebauungsplan Nr.89 "Tschaikowskistraße"
- Bebauungsplan Nr.90 "Wasserstraße / Burger Mühlenstraße"
- Bebauungsplan Nr.95 "Neuendorfer Straße"

- Bebauungsplan Nr.96 "Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße"
- Bebauungsplan Nr.98 "Bleichgang"

Weiterhin sind folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne wirksam:

- Vorhaben- und Erschließungsplan "Astern- / Lilienweg"
- Vorhaben- und Erschließungsplan " An der Alten Nachtweide"
- Vorhaben- und Erschließungsplan "Scharff Baumarkt Burg"

Die Lage im Stadtgebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg beinhaltet als Zielsetzung die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg und verweist diesbezüglich auf die verbindliche Bauleitplanung. Da der vorliegende Bebauungsplan nur einzelne Zulässigkeiten baulicher Nutzungen regelt und keine Art der baulichen Nutzung festsetzt, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst nicht betroffen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Der Bebauungsplan dient der Stärkung des mittelzentralen Versorgungskernes der Stadt Burg und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht-mobiler Bevölkerungsgruppen. Er entspricht den Zielen der Raumordnung. Die Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 13 LPlG erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit in den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen für einen Teilaspekt (Einzelhandel) umfasst, sind die Belange der Landschaftsplanung nicht betroffen.

3. Bestandsaufnahme

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, ist für die Festsetzungen lediglich der Bestand an Einzelhandelsbetrieben von Bedeutung. Die Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2017. Hierfür wurde eine sortimentspezifische flächendeckende Erhebung aller Anbieter im Juni/Juli 2015 durchgeführt (Punkt 4.1. des Einzelhandelskonzeptes 2017), die hier nur zusammenfassend wiedergegeben werden soll. Für detaillierte Auswertungen wird auf das vorgenannte Einzelhandelskonzept 2017 verwiesen.

Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Burg stellen sich gemäß der vorstehenden Erhebung wie folgt dar:

Es bestehen 172 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 58.900 m². Seit 2007 sind somit über alle Warengruppen ein Verkaufsflächenrückgang von rund 4.200 m² (-7%) sowie ein Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe von knapp 50 Betrieben (-22%) festzustellen. Hier spiegeln sich u.a. die Betriebsaufgaben von Fachgeschäften wider. Die rückläufige Zahl der Einzelhandelsbetriebe entspricht dabei dem bundesweiten Trend der Angebotskonzentration in größeren Betriebseinheiten.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 342 m² und ist im Vergleich zu 2007 (285 m²) leicht gestiegen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Mittelzentren (252 m²) oder Städten mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern (270 m²) ist dieser Wert überdurchschnittlich. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt etwa 2,5 m² pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert ebenfalls über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit 10.000 - 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,95 m², der Durchschnittswert aus allen Erhebungen in Mittelzentren liegt bei 1,98 m²). In der Gegenüberstellung zur letzten Erhebung (2,54 m²) ist der Wert leicht gesunken."

"Zum Erhebungszeitpunkt Juni / Juli 2015 bestehen im Burger Stadtgebiet 32 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Fläche von rund 3.900 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 16% der Ladenlokale und rund 6% der Verkaufsfläche. Mehr als die Hälfte der Ladenleerstände (19 Ladenlokale) liegen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt. Bezogen auf die Innenstadt beträgt die Leerstandsquote rund 13% der Ladenlokale und 18% der Fläche. Eine räumliche Konzentration von Leerständen ist insbesondere im westlichen Teil der Schartauer Straße zu beobachten.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

Die Methodik und die Ziele der Erhebung sind im Einzelhandelskonzept 2017 Punkt 2 ausführlich dargelegt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes beinhalten gemäß § 9 Abs.2a BauGB ausschließlich den Ausschluss bestimmter Arten der nach § 34 Abs.1 und Abs.2 BauGB zulässigen Nutzungen. Die Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bezieht sich daher ausschließlich auf diesen Teilaspekt. Sie wurden gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes neu geordnet. Die bisherige Ordnung nach den Zulässigkeiten in den einzelnen Gebietskategorien (Hauptzentrum, zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung, Sonderstandort Zibbklebener Straße, allgemeine Zulässigkeit und Zulässigkeit in den Ausschlussbereichen) wurden zu Gunsten einer Gliederung, die sich zunächst an Sortimentszulässigkeiten orientiert, geändert. Dies entspricht den im Einzelhandelskonzept 2017 angeführten Ansiedlungsregeln (siehe S.103 ff des Einzelhandelskonzeptes 2017).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan ist damit wie ein einfacher Bebauungsplan, der die Voraussetzungen nach § 30 Abs.1 BauGB nicht erfüllt, zu behandeln. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist damit gemäß § 30 Abs.2 BauGB für die im Plangebiet nicht geregelten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der § 34 BauGB maßgebend.

Sowohl die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Hauptzentrums als auch die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der Nahversorgung wird in der Stadt Burg

im Wesentlichen durch Einzelhandelsbetriebe bestimmt. Sie bilden die tragende Rolle und die "Frequenzbringer" für die zentralen Versorgungsbereiche. Dienstleistungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Restaurants und Gaststätten ergänzen die zentralörtliche Funktion, für sie wurde aber auf Grundlage einer Bestandsprüfung kein Regelungserfordernis erkannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich somit allein auf den Teilaspekt des Einzelhandels.

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden die Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes 2017. Diese beinhalten:

Ansiedlungsregel 1

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum und Nahversorgungszentren) sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortschaften und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Ansiedlungsregel 2

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptzentrum Innenstadt möglich.

Ansiedlungsregel 3

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs.3 S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Burger Sortimentsliste werden zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und vorrangig am dafür vorgesehenen Sonderstandort Zibbeklebener Straße liegen. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zu begrenzen.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

4.1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Das Einzelhandelskonzept 2017 führt aus:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Bahnhofstraße und Bürgermark-Zentrum liegen. Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Burger Zentren in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie

- *der Nahversorgung dienen (d.h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40% der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt)*
- *städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und*
- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i.d.R. 700 m-Distanz).*

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

Die vorstehenden Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 werden durch die textliche Festsetzung 2. (1) umgesetzt. Die Regelung erfolgte so, dass die vorstehend empfohlene Einzelfallprüfung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der bestehenden singulären Nahversorgungsstandorte als ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt wurde. Im Rahmen der Ausnahmen kann über die im Einzelhandelskonzept 2017 festgelegten und in die textlichen Festsetzungen konkretisierten Kriterien geprüft werden, ob das Einzelhandelsvorhaben als verträglich einzustufen ist und als Ausnahme auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

zugelassen werden kann. Als Änderung/Konkretisierung wurden gegenüber dem Einzelhandelskonzept die bestehenden singulären Nahversorgungsstandorte in die allgemeine Zulässigkeit einbezogen.

Die vorstehende Abweichung ist erforderlich. Die bestehenden und im Plan verzeichneten singulären Nahversorgungsstandorte sind im Bestand vorhanden. Im Rahmen der nach § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten können sie, soweit kein Sondergebiet über einen Bebauungsplan zugelassen wird, sich maximal auf eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit erweitern. An den bestehenden Standorten ist in der Regel bereits die dafür zulässige Verkaufsfläche weitgehend ausgeschöpft. Soweit eine Großflächigkeit der Märkte angestrebt wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die erforderlichen Nachweise der Verträglichkeit gemäß den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes 2017 können dann im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan geprüft werden.

Zu den aus dem Einzelhandelskonzept 2017 übernommenen Formulierungen wird ergänzend auf die Erläuterungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 verwiesen, die nachfolgend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Bahnhofstraße und Bürgermark-Zentrum liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einer Nahversorgungsfunktion kann demnach ausgegangen werden, wenn

- *es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und*
- *die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40% der sortimentspezifischen Kaufkraft (z.B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert). Als funktionales Versorgungsgebiet ist bei einer Lage im Hauptzentrum auf die Gesamtstadt und bei einer Lage in Nahversorgungszentren und solitären Nahversorgungsstandorten auf den 700 Meter Umkreis abzustellen.*

Als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren. Hierfür ist nicht zwingend das unmittelbare Angrenzen von Wohnbebauung erforderlich, sondern der Sachverhalt, dass sich in der näheren Umgebung in mindestens 2 Himmelsrichtungen Wohngebiete von einigem Gewicht befinden.

Als funktionales Versorgungsgebiet ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Das funktionale Versorgungsgebiet wird für einzelne Teilbereiche in Burg anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- *Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion*
- *Nahversorgungszentren: stadtteilweite Versorgungsfunktion*
- *(solitärer) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete*

Im kompakten Siedlungsbereich der Burger Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rund 700 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rund 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegen stünde. Um auch in dünn besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen mit geringerer Bevölkerungsdichte, die ansonsten über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Burgs zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

Nachfolgend wird im Einzelhandelskonzept 2017 ein Berechnungsbeispiel angeführt. Auf dieses wird verwiesen.

Um für kleinere Vorhaben, wie zum Beispiel Backwaren- oder Fleischverkaufsstellen nicht aufwändige Prüfverfahren durchführen zu müssen, die absehbar zum Ergebnis einer Verträglichkeit führen, sollte bei einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² für zentrenrelevante Sortimente (Einzelhandelskonzept 2017 Seite 106) entsprechend der Empfehlungen von einer umfangreichen Prüfung abgesehen werden (Bagatellgrenze).

Berücksichtigung als solitäre Nahversorgungsstandorte finden die nachfolgenden Betriebe:

- *Lebensmitteldiscounter Lidl Ecke Magdeburger Chaussee / Conrad-Tack-Ring*
- *Lebensmitteldiscounter NP-Markt Am Ring / Ecke Magdeburger Chaussee*
- *Lebensmittelvollsortimentsmarkt EDEKA / Wilhelm-Külz-Straße / Martin-Luther-Straße gemäß Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes*
- *Lebensmitteldiscounter NP-Markt Grabower Landstraße*

Die vorstehenden Märkte können im Rahmen der bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen weiter betrieben gegebenenfalls auch erweitert werden. Für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt EDEKA / Wilhelm-Külz-Straße / Martin-Luther-Straße liegt ein positives Ergebnis der Verträglichkeit und eine Sondergebietsfestsetzung über einen Bebauungsplan vor. Die Erweiterungsmöglichkeiten der anderen Märkte sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4.2. Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevantem Kernsortiment

Das Einzelhandelskonzept 2017 führt aus:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Burger Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) müssen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im Hauptzentrum Innenstadt liegen. Innerhalb der Siedlungsbereiche (z.B. in allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Bau-nutzungsverordnung) sind nichtgroßflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Standorts dienen ("Gebietsversorger").

Ausnahme: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen bis zu einer Größenordnung von maximal 50 m² Verkaufsfläche (Orientierungsmaßstab) möglich sein.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht an dem Sonderstandort sowie in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

Die vorstehenden Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 werden über eine allgemeine Zulässigkeit im Hauptzentrum und eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Läden geringer Größe, die allein der Gebietsversorgung dienen, in städtebaulich integrierten Lagen und den Nahversorgungszentren umgesetzt. Hierfür wird festgesetzt, sich bei der Bestimmung der ausnahmsweisen Zulässigkeit an der vom Einzelhandelskonzept vorgegebenen Regelgröße von 50 m² Verkaufsfläche für Läden geringer Größe zu orientieren.

Zur Erläuterung führt das Einzelhandelskonzept 2017 an:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Burger Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Burg gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine räumliche Lenkung von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- *die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien*
- *die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie*
- *die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes*

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für den zentralen Versorgungsbereich. Daher impliziert der Grundsatz einen konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Burg. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Abs.3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären.

Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohngebiete dar.

Auch die Stadt Burg weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Burg entspricht. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, d.h. die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Standorts gewährleistet ist.

Diese Regelung intendiert nicht zwingend und für jeden Fall die Durchführung einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, sondern postuliert vielmehr die geforderte Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen (kleinräumigen) Gegebenheiten (z.B. im Falle eines zukünftigen Bauleitplanverfahrens). Mit Blick auf die Bürger Angebotsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb Burgs kann grundsätzlich bei Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis zu einer Betriebsgröße von 50 m² Verkaufsfläche davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Eine Ausnahme für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Bürger Stadtgebietes ist bis zu dieser Größenordnung daher grundsätzlich möglich.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

4.3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Die wesentlichen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurden allgemein bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² je Einzelhandelsbetrieb zugelassen. Sie sind damit keinen zusätzlichen Einschränkungen durch den Bebauungsplan unterworfen, soweit sie nicht großflächig sind. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ohnehin Sondergebiete erforderlich, die gemäß den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.79 nicht vorgesehen sind. Insofern dient diese Festsetzung lediglich der Klarstellung dieser ohnehin gegebenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingung.

Das Einzelhandelskonzept 2017 führt aus:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs.3 S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Bürger Sortimentsliste können in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Bei der nach § 11 Abs.3 BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten Sonderstandort Zibbkelebener Straße zu konzentrieren.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich (z.B. im Mischgebiet, Gewerbegebiet). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Burg sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

Die vorstehenden Planungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 werden umgesetzt, in dem allgemein großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment nur am Sonderstandort Zibbkelebener Straße allgemein zugelassen werden. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftszentrum und den Nahversorgungszentren sollen verhindern, dass an diesen Standorten die Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment blockiert werden. Im Einzelfall ist daher die Verträglichkeit zu prüfen.

Der Sonderstandort Zibbkelebener Straße weist nur eine beschränkte Entwicklungsmöglichkeit auf. Für den Standort ist derzeit der Bebauungsplan Nr.49 Burgcenter rechtsverbindlich, der das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel festsetzt und ebenfalls eine Steuerung zulässiger Einzelhandelssortimente beinhaltet. Der Sonderstandort Burgcenter an der Zibbkelebener Straße stellt mit Blick auf das vorhandene Angebot an großflächigen Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine wichtige Ergänzung zum Angebot im überwiegend kleinteilig strukturierten Hauptgeschäftsbereich dar. Der Angebotsschwerpunkt bei den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen liegt in der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Der Standort bildet vom Angebotsspektrum und von der Betriebstypenstruktur eine sinnvolle funktionale Ergänzung zu den übrigen Standorten im Burger Stadtgebiet. Dabei nimmt der Standort Zibbkelebener Straße gesamtstädtische bis regionale Versorgungsfunktionen wahr. Am Standort ist auch ein umfangreiches Angebot an zentrenrelevanten Kernsortimenten vorhanden.

Im Sinne einer geordneten Stadt- und Zentrenentwicklung soll der Sonderstandort Zibbkelebener Straße zukünftig vorwiegend in der Funktion als Ergänzungsstandort den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sichern. In diesem Zusammenhang dient er auch zukünftig als Vorrangstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Hinsichtlich einer Entwicklung mit zentrenrelevantem Einzelhandel soll der Standort Zibbkelebener Straße gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 restriktiv behandelt werden. Insbesondere in den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Leitbranchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren ist eine deutliche Angebotsvergrößerung hier zukünftig zu vermeiden. Zusätzliche Ansiedlungen von Einzelhandel in den aufgeführten zentrenrelevanten Warengruppen können erhebliche Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten bestehender Versorgungsbereiche, insbesondere des innerstädtischen Hauptzentrums bewirken und die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des definierten Leitbildes konterkarieren.

Gemäß den baurechtlichen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde die allgemeine Zulässigkeit für den Sonderstandort Burgcenter im vorliegenden Bebauungsplan auf nicht-zentrenrelevante Warengruppen beschränkt. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den Standort über den Bebauungsplan Nr.49 "Burgcenter an der Zibbkelebener Straße" geregelt wird. Zentrenrelevante Warengruppen sind hierin weitgehend auf den Bestand beschränkt, wobei ein erweiterter Bestandsschutz die notwendige Flexibilität im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.49 gewährleistet.

Aufgrund der flächenhaft begrenzten Möglichkeiten der Entwicklung des Sonderstandortes Zibbkelebener Straße für nicht-zentrenrelevante Sortimente, sind im Einzelfall als Ausnahme auch Lagen außerhalb dieser Fläche zu prüfen.

Das Einzelhandelskonzept 2017 führt für die Festsetzungen folgende Begründung an:

Als Vorrangstandort für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment definiert das Einzelhandelskonzept den Sonderstandort Zibbeklebener Straße. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesem Sonderstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, soweit Auswirkungen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

4.4. Sortimentsfestlegung Kern- und Randsortimente

Die Festlegung der Zentrenrelevanz der Sortimente von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der aktualisierten Sortimentsliste 2022 des Einzelhandelskonzeptes 2017.

Die Aktualisierungen betreffen die Sortimente Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte) und Tiernahrung, zoologische Artikel (inclusiv lebende Tiere). Das Einzelhandelsgutachten 2017 ordnet diese Sortimente noch dem zentralen Versorgungsbereich zu, obwohl damals kein Anbieter von Campingartikeln im Hauptgeschäftszentrum vorhanden war. Der Anbieter von Tiernahrung und zoologischen Artikeln hat vor ca. 3 Jahren sein Geschäft geschlossen. Eine Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes ist nicht zu erwarten. Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist es, durch die Ergänzung weiterer Sortimente das Hauptgeschäftszentrum zu stärken.

Nach nochmaliger Prüfung der derzeit üblichen Vertriebsformen der Sortimente Campingartikel und Tiernahrung, zoologische Artikel wird eingeschätzt, dass eine Umsetzung dieses Ziel kaum erreichbar ist. Campingartikel sind in der Regel großvolumigere Waren, deren Abholung eine Anfahrbarkeit mit dem PKW erfordert. Ein Standort in der Innenstadt entspricht nicht den Anforderungen dieser Betriebe. Die Stadt Burg sieht durchaus die Chance am mittelzentralen Standort auch dieses Sortiment vorzuhalten, nicht jedoch in der Innenstadt. Das Sortiment wurde daher in der aktualisierten Burger Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft. Das Sortiment Tiernahrung, zoologische Artikel wird heute in der Regel in Nahversorgungsmärkten mit angeboten, da sich der Umfang privater Tierhaltungen deutlich erhöht hat. Es wurde daher in der aktualisierten Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestuft.

In der Sortimentsliste wurden die Sortimente Bücher; Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen (Indoor); Papier, Büroartikel, Schreibwaren und Tiernahrung als zentrenrelevant für das Hauptzentrum eingestuft. Dies wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit bemängelt, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis bestehen würde. Für Tiernahrung wurde dies korrigiert, da dieses Angebot heute in der Regel auch in Nahversorgungsmärkten geführt wird. Die Zuordnung der anderen Sortimente zum Hauptgeschäftszentrum ist das Ergebnis eines entsprechenden Bewertungsprozesses innerhalb der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Dabei können sehr wohl auch Sortimente, die nicht oder nur sehr unterrepräsentiert innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Bearbeitung vertreten sind, durchaus als zentrenrelevant eingeordnet werden. In der Rechtsprechung ist es anerkannt, sogenannte "zentrumbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen (Beschluss des BVerwG vom 10.11.2004 - Az. 4 BN 33.04 - vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 521). Dies ist Ziel der vorstehenden Einstufung.

Im Rahmen der Sortimentsfestlegung werden Kernsortimente, Randsortimente und Aktionsartikel unterschieden und definiert.

Das Kernsortiment bildet den Schwerpunkt in der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes und nimmt in der Regel ca. 90% der gesamten Verkaufsfläche ein. Es prägt den in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich existierenden Anlagentyp / Betriebstyp des Einzelhandelsbetriebes.

Randsortimente sind dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet (innere Verwandtschaft) und flächenmäßig untergeordnet (in der Regel ca. 10% der Verkaufsfläche). Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten können auch zentrenrelevante Randsortimente aufnehmen.

Bei Einzelhandelsbetrieben ohne ein erkennbares Kernsortiment sind alle vorgehaltenen Sortimente als Kernsortiment einzustufen (vgl. OVG NRW Urt. v. 22.06.1998 7a D 108/96 NE).

Aktionsartikel bilden kein Randsortiment, da sie sich dem Hauptsortiment weder sachlich zuordnen noch unterordnen. Sie ergänzen das Kern- und Randsortiment um Waren aller Art. Es handelt sich um Waren, die nicht - gleichsam als "reguläres" Angebot - dauerhaft angeboten werden, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, die gegebenenfalls auch während eines Jahres wiederholt werden können (vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.05.2009 - 7 D 51/08.NE).

Relevant als Randsortimente sind hierbei:

- sonstige zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb des Hauptzentrums
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Sowohl Discount- als auch Lebensmittelvollsortimentsmärkte bieten in der Regel Randsortimente mit Artikeln an, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zuordnen sind, wie zum Beispiel Tiernahrung. Zu einem erheblichen Anteil handelt es sich um Artikel, die der Sortimentsliste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente zu zuordnen sind, die allgemein nur im Hauptzentrum zugelassen werden soll. Diese sollen in einem branchenüblichen Umfang von 10% als Randsortimente zugelassen werden.

Zu den zentrenrelevanten Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten führt das Einzelhandelskonzept 2017 aus:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Zentren den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg eine Begrenzung auf 10% der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) vor.

Diese Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde in einer textlichen Festsetzung umgesetzt. Weiter führt das Einzelhandelskonzept aus:

Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb des Sonderstandortes an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

(Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dezember 2017)

Vorstehende Empfehlung bedarf nicht der Festsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan, da sie nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe zutrifft, die generell die Festsetzung von Sondergebieten benötigen. Im Rahmen der hierfür aufzustellenden Bebauungspläne kann diese Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2017 umgesetzt werden.

4.5. Ausschlussbereiche – Gewerbe- und Industriegebiete

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist neben der Sicherung der zentralörtlichen Versorgungskerne die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung für die nichtmobilen Bevölkerungsgruppen. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine verbrauchernahe Versorgung nicht gegeben, da diese Gebiete in der Regel abseits der Wohnstätten der Bevölkerung liegen und Pkw-orientierte Verkaufslagen darstellen. In diesen Gebieten wurden Einzelhandelsbetriebe generell mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen. Dies entspricht den in den Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in der Stadt Burg üblichen Beschränkungen. Ziel der Einschränkung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist die Konzentration der Entwicklung dieser Sortimentsgruppen auf den zentralen Sonderstandort Zibbecklebener Straße in Burg. Hierdurch soll ein zentraler Standort für diese Sortimentsgruppen ausgebildet werden, um durch die räumliche Konzentration der Angebote die Attraktivität der Stadt Burg als mittelzentraler Versorgungsstandort insgesamt zu fördern.

Nicht unter diese Beschränkung fallen der Handel mit Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Wohnmobilen und Pkw-Anhängern sowie der Verkauf von Kraftstoffen und Schmierölen. Die Standorte für diese Verkaufseinrichtungen sind in der Regel Pkw-orientiert, da sie unmittelbar Pkw-Kunden ansprechen. Gewerbegebiete sind als Standort für diese Angebote geeignet, soweit sie nicht aus anderen städtebaulichen Gründen hier ausgeschlossen werden.

Weiterhin werden in Gewerbe- und Industriegebieten Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen. Unter Kioske im vorstehenden Sinn sind Verkaufseinrichtungen zu verstehen, die der Kunde beim Einkauf nicht betritt, sondern die ihre Ware durch ein Fenster an den im Freien, allenfalls unter seiner seitlich offenen Überdachung stehenden Kunden verkaufen. Die Versorgung der Beschäftigten beschränkt sich grundsätzlich auf Waren zum sofortigen Verzehr oder zum Verbrauch innerhalb einer in der Regel maximal 12 Stunden betragenden Arbeitszeit. Es handelt sich somit hierbei ausschließlich um Lebensmittel und Getränke.

Zusätzlich soll allgemein ein Betriebsverkauf von im Betrieb hergestellten oder betriebsgängigen Waren zugelassen werden, wenn dieser der betrieblichen Nutzfläche untergeordnet ist und maximal eine Verkaufsfläche von 800 m² umfasst. Dies entspricht den üblicherweise in Gewerbegebieten eingeräumten Möglichkeiten.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und keine bodenordnenden Maßnahmen.

Bei zukünftigen Änderungen der im Plangebiet befindlichen Bebauungspläne (vgl. Seite 7) oder der Neuaufstellung von Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Planes wird empfohlen, die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Lage in oder außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, der solitären Nahversorgungsstandorte bzw. der Ausschlussbereiche in die Pläne zu übernehmen.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einzelner Nutzungen innerhalb der gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen regelt, sind Belange der Erschließung nicht betroffen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen die Interessen der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Insbesondere die Förderung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung spielt eine zentrale Rolle bei der Änderung des Bebauungsplanes. Durch die Schaffung und Entwicklung von wohnortnahen zentralen Versorgungsbereichen und die Konzentration der bedeutenden Nahversorgungsbetriebe auf diese Standorte werden die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachhaltig gefördert.

Die wirtschaftlichen Belange der Einzelhandelsbetriebe an einer absatzorientierten Optimierung der Betriebsgrößen können im Einzelfall durch die Verkaufsflächenbeschränkungen beeinträchtigt werden. Desweiteren kann die standörtliche Steuerung, die die durch Betreiber favorisierten allein Pkw orientierten Lagen einschränkt, mit wirtschaftlichen Nachteilen für einzelne Betriebe verbunden sein. Allgemein ist festzustellen, dass diese Einschränkungen überwiegend Filialbetriebe betreffen, die nicht der nach § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB angeführten mittelständischen Struktur zuzurechnen sind. Mittelständische Betriebe befinden sich vorwiegend im Hauptzentrum der Stadt, dessen Schutz durch den Bebauungsplan gewährleistet werden soll.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchzuführen und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.79 der Stadt Burg ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Allgemein ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen reguliert. Es sind damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Sonstige Belange des Umweltschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf private Belange. Betroffen sind hier die Belange der Grundstückseigentümer in Burg allgemein und an den durch Einzelhandelsbetriebe bevorzugten Pkw-orientierten Standorten sowie die Belange bestehender Einzelhandelsbetriebe, die sich aufgrund der bauplanungsrechtlichen Steuerung an ihrem bestehenden Standort nicht weiterentwickeln können.

Die Belange der Grundstückseigentümer an Pkw-orientierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden erkennbar beeinträchtigt, da die Möglichkeiten der Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt werden. Dies ist unter den gegebenen Umständen im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen.

Die Belange der Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg erfordern nach Auffassung der Stadt diese hinnehmbare Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten für Grundstücke zumal mit den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausreichend Nutzungsmöglichkeiten offen stehen.

Weiterhin sind die Belange bestehender Einzelhandelsbetriebe außerhalb (teilweise auch innerhalb) der zentralen Versorgungskerne betroffen. Innerhalb der zentralen Versorgungskerne sind lediglich ein Schuhhandelsbetrieb und ein Textilhandel im Bereich des zentralen Nahversorgungsstandortes "Bürgermarkt-Zentrum" betroffen, da die dort geführten Hauptsortimente dem Hauptgeschäftsbereich vorbehalten sein sollen. Die Einzelhandelsbetriebe können im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Eine Erweiterung ist nicht möglich. Dies ist nach Auffassung der Stadt Burg hinnehmbar, da bei der Absicht zur Erweiterung ein Standortwechsel in den Hauptgeschäftsbereich zumutbar erscheint und eine sinnvolle Nachnutzung des Objektes durch Nahversorgungsbetriebe in Frage kommt.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Vielzahl von Betrieben von den Einschränkungen betroffen. Dies sind insbesondere die Einzelhandelsbetriebe, die Waren anbieten, die ausschließlich dem Hauptgeschäftszentrum vorbehalten bleiben sollen. Sie können sich an den bestehenden Standorten gegebenenfalls nicht auf betrieblich optimale Größen erweitern. Dies ist aufgrund der überwiegenden Belange der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für nichtmobile Bevölkerungsgruppen in der Stadt Burg gerechtfertigt.

8. Beteiligung der Behörden

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Deutschen Bundesbahn und von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsdirektion des Bundes angeregt, Flächen, die dem Fachplanungsrecht unterliegen, aus dem räumlichen Geltungsbereich der zeichnerischen Darstellung auszugrenzen. Dies ist nicht erforderlich.

In Punkt 1 der textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen im zeichnerischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten. Diese Festsetzung ergänzt somit die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung, der nur in einer Kombination aus zeichnerischer Abgrenzung und textlicher Festsetzung wirksam ist. Da die Ufergrundstücke des Elbe-Havel-Kanales und die bahnrrechtlich gewidmeten Flächen - mit Ausnahme des Bahnhofes - nicht unter die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen fallen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes trotz Erfassung im zeichnerischen Teil auf diesen Grundstücken nicht wirksam. Weiterhin ist festzustellen, dass sich die Zulässigkeit der Einbeziehung von für nach dem Fachplanungsrecht gewidmeten Flächen in einfache Bebauungspläne wie dem vorliegenden Plan aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 16.12.1988 – 4 C 48.86 ergibt. Danach ist eine Überlagerung von Fachplanungen (hier Teilflächen von Bundeswasserstraßen und Flächen für den Eisenbahnverkehr) und Bebauungsplanung zulässig, wenn sich daraus keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die nach Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen ergeben.

Dies ist vorliegend gegeben. Die alleinige Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schränkt die Nutzung und Entwicklung der Flächen für die Schifffahrt oder den Eisenbahnverkehr in keiner Weise ein. Es sind keine Nutzungskonflikte mit den der gewidmeten Nutzung erkennbar, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen für zentrale Versorgungsbereiche auf den nach Fachplanungsrecht gesicherten Flächen vorsieht und diesen somit keine Funktion als Versorgungsstandort zugewiesen wird, die gegebenenfalls in Konflikt mit der Widmung stehen könnte. Den Anregungen wird daher nicht gefolgt.

9. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Burg und der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung auf Grundlage der Empfehlungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes 2017. Private Belange der Verwertung von Grundstücken für Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Belange der Betreiber von Einzelhandelsbetrieben, die eine Betriebsentwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beabsichtigen, werden beeinträchtigt. Die Belange der Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Burg erfordern und rechtfertigen diese Beeinträchtigungen, die den im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinnehmbaren Umfang nicht überschreiten.

Burg, September 2022