

STADT NIENBURG (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 1/2014 „ERNST-THÄLMANN-ALLEE / ECKE
GEORG-MÜLLER-STRASSE“**

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 30.04.2021

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Landschaftsplan	13
3.4	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	39
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	40
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	40
5.2	Maß der baulichen Nutzung	44
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	44
5.4	Verkehrsflächen	45
5.5	Ver- und Entsorgung	45
5.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	49
5.7	Immissionsschutz.....	49
6.	HINWEISE	69
7.	UMWELTBERICHT	69
7.1	Einleitung	69
7.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	69
7.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	71
7.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	71
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	72
7.3	Geprüfte Alternativen	72
7.4	Zusätzliche Angaben.....	72
7.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	72
7.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	72
7.4.3	Überwachung.....	72
7.4.4	Gesamtbewertung	73
7.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
7.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	73
7.6	Eingriffsregelung	76
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	77
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	77
	LITERATUR.....	77

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Als Unterlagen für Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 PlanZV Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben (§ 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV).

Eine Investorengemeinschaft beabsichtigt u. a. den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelsupermarkts in Nienburg, Ernst-Thälmann-Allee 1. Dieser Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Hierzu haben die Investoren mit der Stadt Nienburg (Saale) einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Der Stadtrat Nienburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Im Jahr 2015 hat der Stadtrat Nienburg (Saale) einen Entwurf des Bebauungsplans gebilligt sowie die öffentliche Auslegung und die Träger der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Auswertung der zu diesem Entwurf eingegangenen Stellungnahmen ergab, dass das damals beabsichtigte Ausmaß der Vergrößerung der Verkaufsfläche im Plangebiet trotz gegenteiliger gutachterlicher Aussage den Zielen der Raumordnung widersprechen würde.

Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelsupermarkts ist weiterhin geplant, jedoch in deutlich geringerem Ausmaß. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird nun das zwischenzeitlich ruhende Verfahren wieder aufgenommen.

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Nienburg (Saale) wird gegenwärtig erstmals aufgestellt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan soll zeitlich parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nienburg (Saale).

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte als darstellender Teil des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 mit Stand Mai 2020 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der westliche Rand des Plangebiets wird durch die östliche Seite der Georg-Müller-Straße gebildet. Die vordere Grenze des Grundstücks längs der Ernst-Thälmann-Allee und die rückwärtige Grenze des Nahversorgungszentrums stellen die südliche und die nördliche Grenze des Plangebiets dar.

Die östliche Grenze des Plangebiets folgt dem westlichen Rand des Straßenflurstücks unmittelbar westlich der Bahnanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Flur 14 der Gemarkung Nienburg:

5/1, 5/2, 6/1

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg (Saale) unmittelbar nördlich der Ernst-Thälmann-Allee (Landesstraße 73). Östlich grenzen die Bahnanlagen der DB-Strecke 6853 Bernburg-Waldau – Nienburg (Saale) – Calbe (Saale) West an und westlich das Wohngebiet auf der westlichen Seite der Georg-Müller-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,41 ha.

Das Gelände ist nahezu eben. Im südwestlichen Eckbereich des Plangebiets liegt die Geländehöhe bei 73,2 m ü. NHN.

Im Plangebiet ist das Grundstück an der Ernst-Thälmann-Allee mit einem Gebäude bebaut, das durch Einzelhandel genutzt wird. Gegenwärtige Nutzer sind ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi). Zwischen der Ernst-Thälmann-Allee und dem Handelsgebäude befinden sich zahlreiche Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter des Nahversorgungszentrums.

Südlich der Ernst-Thälmann-Allee befindet sich ein ausgedehntes Wohngebiet. Die Fläche unmittelbar des Plangebiets liegt gegenwärtig brach.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die für die Stadt Nienburg (Saale) relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten. Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgelegt.

Nachfolgend wird auf für das Plangebiet wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Nienburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Nienburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Die Stadt Nienburg (Saale) liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

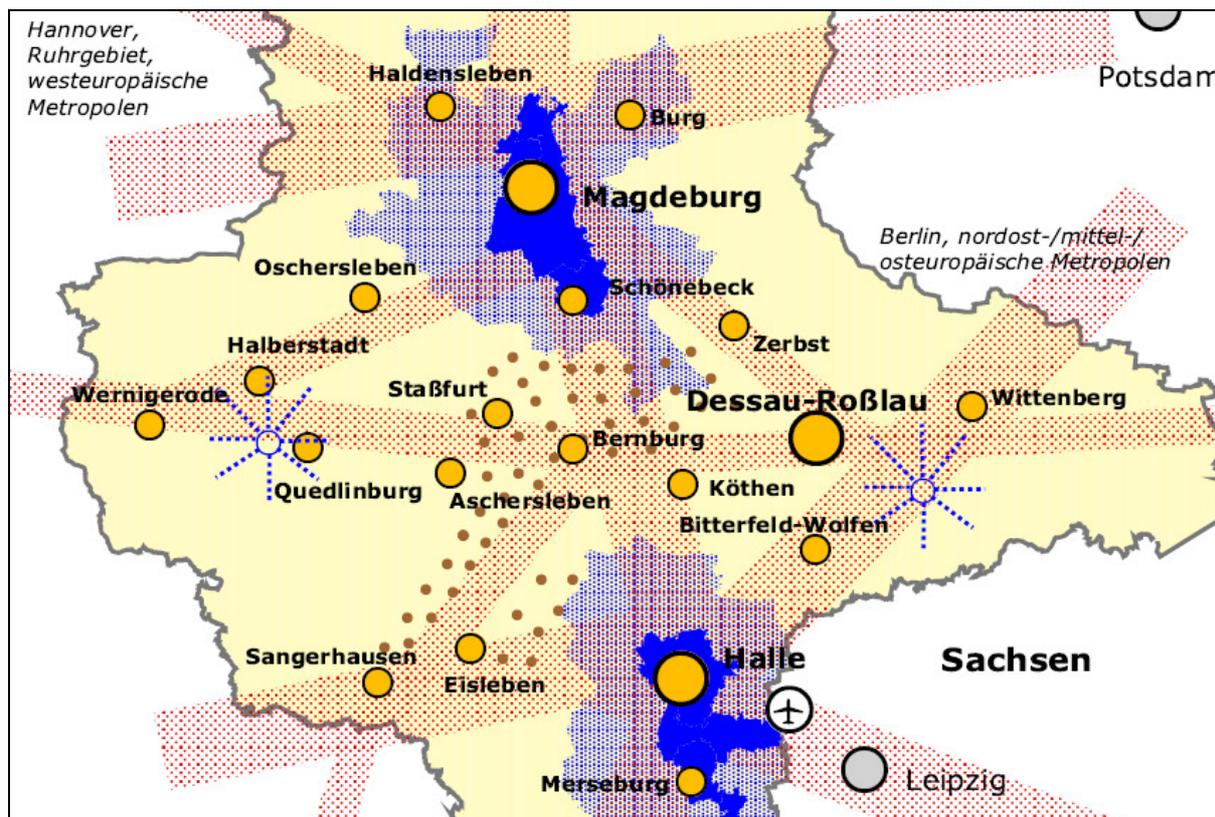


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die am Standort Nienburg vorhandenen Baulandreserven umfassender als bisher genutzt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Nienburg (Saale), an dem Züge in Richtung Bernburg, Calbe (Saale), Schönebeck (Elbe) und Magdeburg verkehren. Am Bahnhof befindet sich auch die Haltestelle einer Regionalbuslinie, die Nienburg mit Bernburg über Altenburg und mit Neugattersleben verbindet.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen. Grundzentren sind gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 LEntwG im Regionalen Entwicklungsplan festzulegen.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist nach Kapitel 2.1 des Landesentwicklungsplans weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Da es sich bei der

Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans um großflächigen Einzelhandel handelt, ist eine solche Entwicklung im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) nur im Hauptort Nienburg selbst zulässig.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Mit diesem Zentrale-Orte-Konzept ist eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt.

Nach der Festlegungskarte 2.3.13 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil des Zentralen Ortes Schönebeck (Elbe).

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
 - Wohnstandorte,
 - Standorte für Bildung und Kultur,
 - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebots. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebots in der Stadt Nienburg (Saale) bei.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist gemäß Ziel 46 an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Begründung hierfür ist, dass zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der Zentralen Orte ist, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

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

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

(Ziel 48)

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

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

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

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Ziel 49 auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken. Auch Erweiterungen bestehender Sondergebiete sollen damit auf Ober- und Mittelzentren beschränkt bleiben unter Berücksichtigung der gleichen Kriterien wie bei einer Neuausweisung.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen gemäß Ziel 50 nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Danach dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten ebenso nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Dieses soll durch Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden.

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist gemäß Ziel 52 neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereichs zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Abweichend von Ziel 46, welches die Standortkonzentration des großflächigen Einzelhandels auf Ober- und Mittelzentren beschränkt, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, in Grundzentren zugelassen werden. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden.

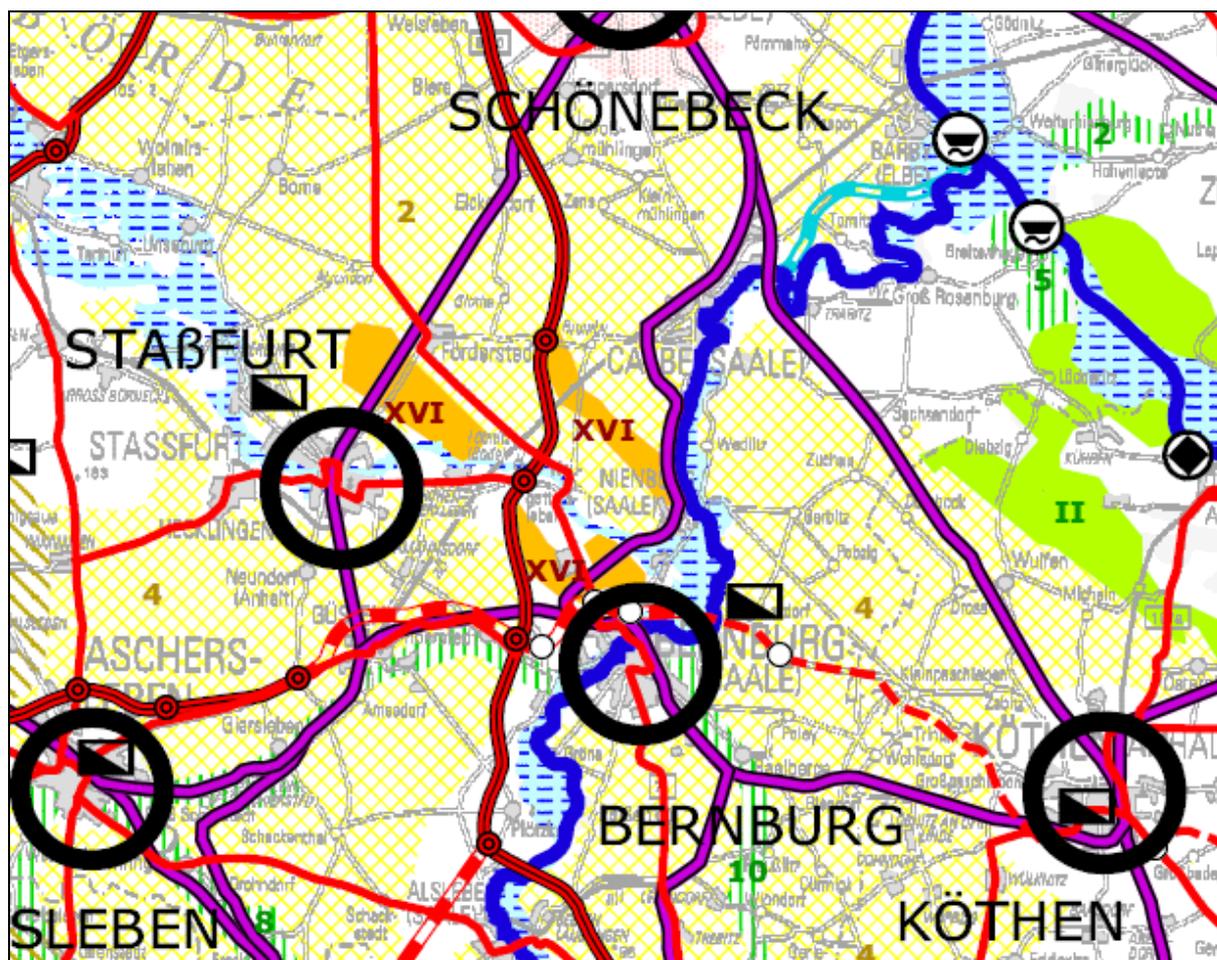


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Nach dem Ziel 52 können somit abweichend von Ziel 46 solche Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, in Grundzentren wie Nienburg (Saale) zugelassen werden. Zum Nachweis der Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans zum großflächigen Einzelhandel wurde eine „Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse“ für die geplante Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Nienburg (Saale) erstellt (Stadt + Handel 2020). Der Inhalt dieser Analyse wird in einem gesonderten Kapitel dieser Begründung wiedergegeben.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Die Bahnstrecke von Bernburg über Nienburg (Saale) und Calbe (Saale) weiter in Richtung Schönebeck und Magdeburg ist in der Planzeichnung des Landesentwicklungsplans als überregionale Schienenverbindung dargestellt. Das Schienennetz ist gemäß Ziel 69 für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwar unmittelbar westlich dieser Bahnstrecke, die Verwirklichung des Bebauungsplans steht jedoch weder der Erhaltung noch dem Ausbau und der Modernisierung der Strecke entgegen.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

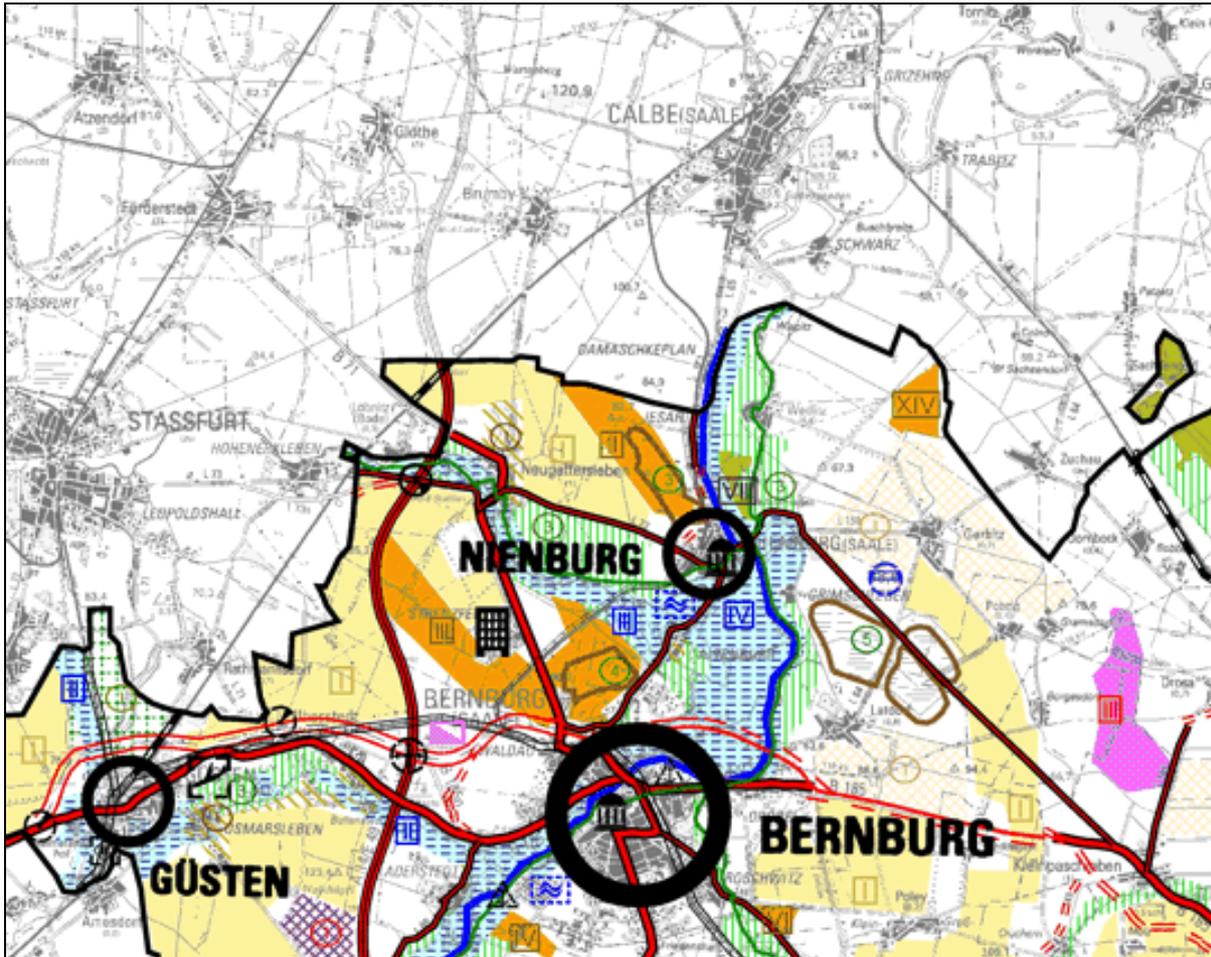


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Die Zentralen Orte als Versorgungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 5.2 zu stärken. Grundzentren sind gemäß Ziel 5.2.3 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Das Vorhaben dient einer marktgerechten und zukunftsfähigen Nahversorgung in Nienburg an der Saale und entspricht insoweit den regionalplanerischen Vorgaben. Die Ziele 5.2 und 5.2.3 sind erfüllt.

In der Planzeichnung des Regionalen Entwicklungsplans wird die Landesstraße 73 als "Straße mit regionaler Bedeutung" dargestellt. Die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist gemäß Ziel 5.8.2.1 als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und weiterzuentwickeln. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt zwar unmittelbar nördlich dieser Landesstraße, die Verwirklichung des Plans steht jedoch weder der Sicherung noch notwendigen Instandsetzungen dieser Straße entgegen.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht¹. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans vermeidet eine Inanspruchnahme von Freiflächen.

¹ <http://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Neuaufstellung-REP/index.php>

Innenstädte und dörfliche Zentren sind gemäß Ziel 33 als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist gemäß Grundsatz 51 zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Die nur maßvolle Erweiterung des Einzelhandels im Plangebiet trägt zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums Nienburg bei. Es wird ein bereits teilweise versiegelter Standort genutzt. Für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels im Plangebiet werden auch bisher unversiegelte Flächen genutzt. Der Standort verfügt darüber hinaus über eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem Gebietsstand seit Jahresbeginn 2010 wurde gefasst, der Vorentwurf wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 30. Juni 2015 gebilligt. Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Gebiet des Bebauungsplans als bestehendes Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

Die Flächen westlich, südwestlich und östlich des Gebiets des Bebauungsplans sind als bestehende Wohnbauflächen (W) dargestellt. Östlich des Gebiets des Bebauungsplans sind Bahnanlagen dargestellt und südlich wird die angrenzende Fläche der Ernst-Thälmann-Allee als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich schließt sich eine geplante Wohnbaufläche (W) an. Südöstlich des Gebiets des Bebauungsplans befinden sich Grünflächen, westlich der Bahnstrecke als Kleingärten und östlich als Friedhof.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Da der Bebauungsplan aus dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplans entwickelt ist, kann davon ausgegangen werden, dass er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) entspricht.

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) liegt seit 2002 vor (BAUMEISTER INGENIEURBÜRO). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) zuge-

ordnet. Der Landschaftsplan enthält in seinem Entwicklungskonzept Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen. Für das Plangebiet wurden weder Maßnahmenvorschläge noch Anforderungen an die Nutzungen formuliert. Weiterhin enthält der Landschaftsplan Hinweise für die Bauleitplanung, gegliedert in Hinweisen zur Flächennutzungsplanung und zur Bebauungsplanung.

Neue Baugebiete sollten danach so gestaltet werden, dass bei möglichst geringer Gesamtfläche gleichzeitig ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Flächen entsteht. Eine möglichst geringe Gesamtfläche eines Baugebiets kann durch eine flächensparende Anordnung der Nutzungen sowie eine sparsame und wirtschaftliche Verkehrserschließung erreicht werden.

Die Bodenversiegelung kann nach dem Landschaftsplan dadurch begrenzt werden, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl unterschritten werden. Der Begrenzung der Bodenversiegelung kann weiter eine Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO und eine Beschränkung der Anzahl von Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dienen. Eine Unterschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan, nicht möglich, da einerseits der Bebauungsplan standörtlich gebunden ist und andererseits das Grundstück nur eine bestimmte Flächengröße aufweist.

Eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete sollte durch die Festsetzung von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB) im öffentlichen (Straßen-)Raum wie auch auf privaten Baugrundstücken sichergestellt werden. Durch Bindungen für die Anpflanzungen und zu deren Erhalt bzw. gleichwertigem Ersatz von Abgängen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB sind diese Anpflanzungen langfristig zu sichern. Dabei sollte die Auswahl der zulässigen Gehölzarten auf die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation beschränkt werden. Innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans befinden sich keine Straßenflächen, auf denen eine entsprechende Bepflanzung vorgenommen werden könnte. Eine Durchgrünung des Baugebiets stünde im Widerspruch zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans.

Beeinträchtigungen des jeweiligen Ortsbilds durch übermäßig hohe Gebäude sollten durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen vermieden werden. Möglichkeiten hierzu bestehen durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse (im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO) und durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO. Diese Beeinträchtigungen sind bei Einzelhandelseinrichtungen nicht zu erwarten.

Generell ist bei neuen Baugebieten ein ausreichender Schallschutz für die Wohnnutzung zu gewährleisten. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Empfehlungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.4 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse

Für die Erweiterung des Nahversorgungsstandorts an der Ernst-Thälmann-Allee in Nienburg (Saale) wurde durch das Unternehmen Stadt + Handel in Dortmund und Leipzig eine Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erarbeitet (2020). Nachfolgend wird dieses Gutachten in gekürzter und redaktionell bearbeiteter Form wiedergegeben.

In Nienburg (Saale) ist an der Ernst-Thälmann-Allee 51 die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m² auf 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) (+933 m² GVKF) auf die westlich des Bestandsmarktes liegende Freifläche durch Neubau geplant. Eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Bestandsmarktes durch Einzelhandel wird vom Auftraggeber ausgeschlossen. Derzeit ist am Vorhabenstandort mit dem EDEKA und einem leer stehenden ALDI Nord ein Einzelhandelsbestand von insgesamt 1.718 m² GVKF genehmigt. Es ist folglich im Zuge der Erweiterung des EDEKA auf 2.000 m² GVKF ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 282 m² zum genehmigten Bestand vorgesehen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (>800 m² VKF / 1.200 m² Bruttogeschossfläche [BGF]). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.
- Einordnung in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf (REP Magdeburg 2016)

Angesichts des vorangeschrittenen Bearbeitungsstandes der Neuaufstellung des REP Magdeburg und dem Bezug zum LEP-LSA 2010 des REP Magdeburg 2016 erfolgt eine Einordnung in den 1. Entwurf des REP Magdeburg 2016. Der derzeit gültige REP Magdeburg 2006 wurde vor in Kraft treten des LEP-LSA 2010 beschlossen womit dieser nicht auf die aktuell gültige Landesplanung abgestimmt ist. Es sei darauf verwiesen, dass sich eine zum Teil differente Bewertung des Planvorhabens bei Berücksichtigung des REP Magdeburg 2006 ergeben kann.

Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieser Analyse hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im August 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.
- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes sowie auf durch das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP-LSA 2010. Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10%-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10% liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung durch Neubau handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des EDEKA-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Abschnitt „Makrostandort“).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (rd. 4,3%). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);

- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
 - Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).
- In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Abschnitt „Nachfrageanalyse“).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Halberstadt. Eine entsprechende Darstellung erfolgt im Abschnitt „Angebotsanalyse“.

Beschreibung des Planvorhabens

In Nienburg (Saale) ist an der Ernst-Thälmann-Allee 51 die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m² auf 2.000 m² GVKF (+ 933 m² GVKF) auf die westlich des Bestandsmarktes liegende Freifläche durch Neubau geplant. Eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Bestandsmarktes durch Einzelhandel wird ausgeschlossen. Derzeit ist am Vorhabenstandort mit dem EDEKA und einem leer stehenden ALDI Nord ein Einzelhandelsbestand von insgesamt 1.718 m² GVKF genehmigt. Es ist folglich im Zuge der Erweiterung des EDEKA auf 2.000 m² GVKF ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 282 m² zum genehmigten Bestand vorgesehen.

Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) an der Ernst-Thälmann-Allee 51. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist insbesondere in westlicher und südlicher Richtung durch Wohnbauten in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich des Vorhabenstandortes ist der Bahnhof von Nienburg (Saale) verortet. In diesem Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Bahntrasse, welche angesichts des vorhandenen Bahnübergangs an der Ernst-Thälmann-Allee keine wesentliche städtebauliche Barriere darstellt. Der Bereich östlich der Bahntrasse ist insbesondere durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Vorhabenstandortes schließen Grünflächen an. Der Vorhabenstandort ist folglich angesichts der Einbettung in die umliegende Wohnbebauung (östlich, westlich und südlich) als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

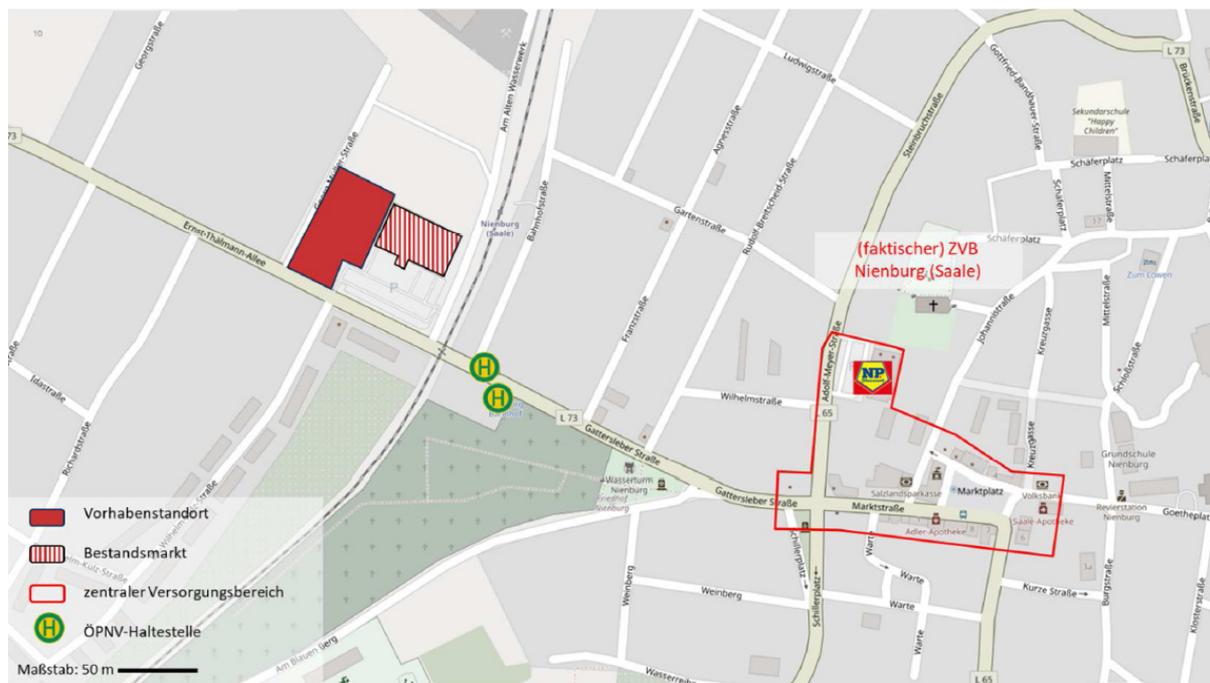


Abbildung 5: Mikrostandort des Planvorhabens

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Ernst-Thälmann-Allee, welche die Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung in Nienburg (Saale) darstellt. Über diese ist insbesondere für die westlichen Ortsteile eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den östliche verorteten Bahnhof Nienburg (Saale) sowie die gleichnamige Bushaltestelle in rd. 100 m östlicher Richtung, an welchen in regelmäßigen Abständen Regionalzüge und Buslinien verkehren. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist folglich als ortsüblich zu bewerten.

Der Vorhabenstandort ist außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB) ist der (faktische) ZVB Nienburg (Saale) in rd. 400 m östlicher Entfernung, in welchem sich mit einem NP-Lebensmitteldiscounter an der Adolf-Meyer-Straße der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber befindet.

Nienburg (Saale) verfügt über kein Einzelhandelskonzept, in welchem zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Stadt + Handel konnte jedoch im Rahmen der Angebotsanalyse einen (faktischen) zentralen Versorgungsbereich identifizieren. Eine detaillierte Abgrenzung (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche wäre im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes durchzuführen, weshalb im Zuge dieses Gutachtens eine vorläufige Abgrenzung erfolgt, um dem geforderten Worst Case-Ansatz gerecht zu werden.

Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei max. 10% und dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand/ <u>genehmigt</u> in m ²	VKF <u>Planung</u> in m ²	VKF-Differenz in m ²
EDEKA				
Nahrungs- und Genussmittel	80	855	1.600	+ 745
Drogeriewaren	10	106	200	+ 94
sonstige Sortimente	10	106	200	+ 94
GESAMT EDEKA	100	1.067	2.000	+ 933
ALDI Nord (Leerstand)*				
Nahrungs- und Genussmittel	80	521		- 521
Drogeriewaren	10	65	<i>entfällt</i>	- 65
sonstige Sortimente	10	65		- 65
GESAMT ALDI Nord	100	651		- 651
GESAMTVORHABEN**	-	1.718	2.000	+ 282
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel	-	1.376	1.600	+ 224
GESAMT Drogeriewaren	-	171	200	+ 29
GESAMT sonstige Sortimente	-	171	200	+ 29

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.

* Der ALDI Nord am Vorhabenstandort steht derzeit leer. Es handelt sich hierbei jedoch um genehmigte Einzelhandelsflächen, weshalb eine Darstellung der Flächen erfolgt.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² (+282 m² VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 1.600 m² projiziert (+224 m² VKF).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 200 m² erreicht (+29 m² VKF). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 200 m² Verkaufsfläche (+29 m² VKF) angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden in der Regel im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Abschnitt „Umsatz des Bestandsobjekts“) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Makrostandort

Das Grundzentrum Stadt Nienburg (Saale) befindet sich zentral im Bundesland Sachsen-Anhalt und ist gemäß dem Entwurf des REP Magdeburg 2016 als Grundzentrum definiert. In Nienburg (Saale) leben 6.158 Einwohner. Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die 11 Ortsteile Altenburg, Borgesdorf, Gerbitz, Gramsdorf, Grimschleben, Jesar, Latdorf, Neugattersleben, Pobzig, Wedlitz und Wispitz. Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt (s. Abschnitt „Mikrostandort“).

Im Umland Nienburgs (Saale) befinden sich nördlich an das Kommunalgebiet angrenzend das Grundzentrum Calbe (Saale) und im Westen bzw. Süden angrenzend die Mittelzentren Staßfurt und Bernburg (Saale).

Verkehrsinfrastruktur

Verkehrlich ist Bernburg (Saale) über die südlich Nienburgs verlaufende B 185 sowie die westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende A 14 (Magdeburg – Halle) angebunden. Die Stadt Nienburg (Saale) ist folglich gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Der direkte Anschluss an das regionale Bahnnetz ist in Richtung Magdeburg und Bernburg (Saale) gegeben. Im ÖPNV verkehren mehrere (Regional-) Buslinien, welche den Kernort Nienburgs mit den abgesetzten Ortsteilen und den Umlandgemeinden verbindet.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Nienburg (Saale) wird bis Ende 2024 gemäß Landesamt Sachsen-Anhalt eine negative Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 6,1% bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert. Im Untersuchungsraum ist insgesamt eine negative Einwohnerentwicklung von „minus“ rd. 6,3% zu erwarten.

Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Abschnitt „Marktposition des Planvorhabens“) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

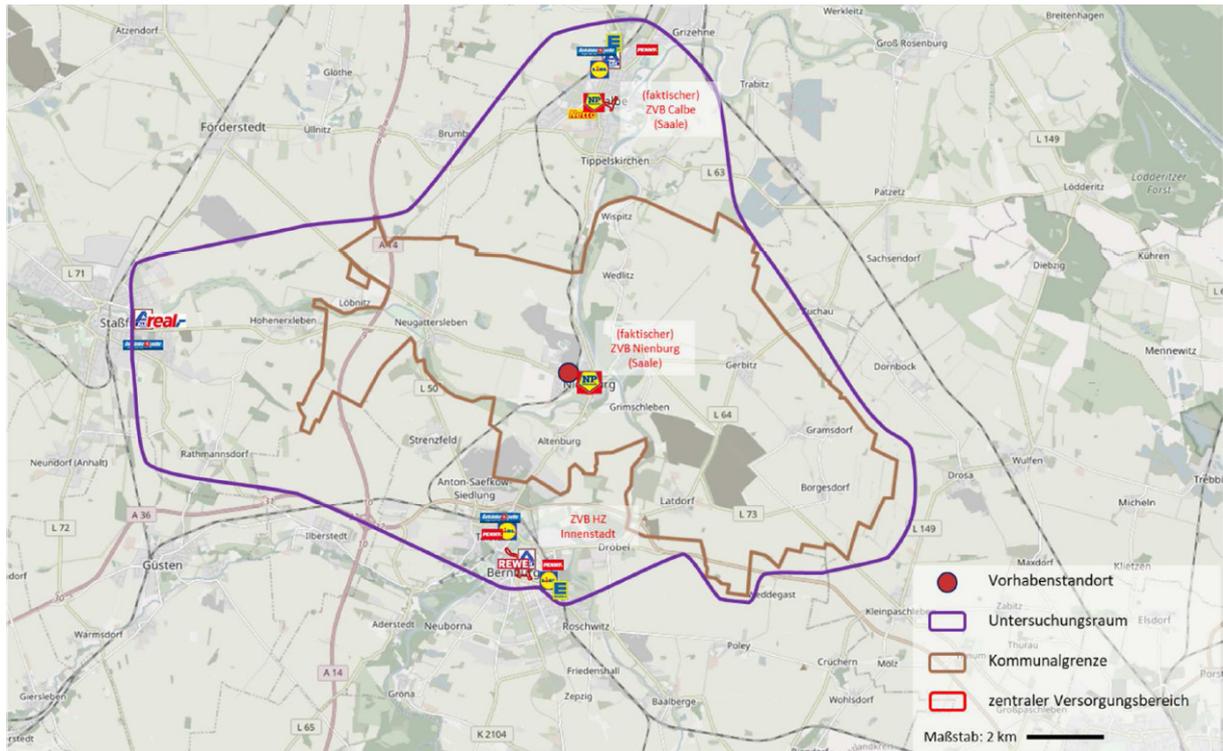


Abbildung 6: Untersuchungsraum

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Bernburg 2017 sowie Abgrenzung (faktischer) ZVB durch Stadt + Handel

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet Nienburgs (Saale) sowie Teilbereiche der umliegenden Kommunen Bernburg (Saale), Staßfurt, Calbe (Saale). Im Norden, Süden und Westen begrenzen die vorhandenen Angebotsstrukturen in Calbe (Saale), Staßfurt und Bernburg (Saale) eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes. Im Osten ist eine weitere Ausdehnung aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5% für die Berechnungen angenommen.

Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie im Abschnitt „Methodik“ geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

- Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in der Mauerstraße in Bernburg (Saale) auf rd. 1.119 m² GVKF;
- Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit 2.700 m² GVKF und Abriss der bestehenden Lebensmitteldiscounter (Netto, Norma) an der Gröbziger Straße in Bernburg (Saale).

Die vorgenannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestand in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (inkl. vorstehender Marktveränderung)

Im Untersuchungsraum sind 12 Lebensmitteldiscounter, drei Lebensmittelsupermärkte (inkl. Planvorhaben) (zzgl. 1x zugehöriger Getränkemarkt), perspektivisch ein Verbrauchermarkt sowie ein SB-Warenhaus verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch drei Getränkemarkte (stand-alone) arrondiert.

In Nienburg (Saale) ist neben dem Planvorhaben (EDEKA) mit einem NP-Lebensmitteldiscounter lediglich ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter verortet.

Vier der 17 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ohne Getränkemarkte) befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Demnach lässt sich derzeit ein Angebotsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche feststellen, was auch insbesondere auf den außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verorteten Verbrauchermarkt und das ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortete SB-Warenhaus, welche ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot bereithalten, zurückzuführen ist.

Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 650 m² und rd. 1.100 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 800 m².

Die Lebensmittelsupermärkte weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 1.050 m² und rd. 1.850 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.400 m².

Der Verbrauchermarkt (EDEKA) in Bernburg (Saale) und das SB-Warenhaus (Real) in Staßfurt offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot (über 2.500 m² GVKF bzw. über 5.000 m² GVKF).

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum liegt mit rd. 0,70 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/Einwohner (EW) deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Dies lässt sich auf den im Randbereich des Untersuchungsraumes verorteten Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus zurückführen, welche eine Versorgungsfunktion weit über die Grenzen des Untersuchungsraumes hinaus aufweisen.

In Nienburg (Saale) ist hingegen mit 0,28 m² VKF NuG/EW eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zu konstatieren. Angesichts der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung sowie der differierten Betriebstypik der beiden strukturprägenden Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter vs. Discounter) ist innerhalb Nienburgs (Saale) von einem eher geringen Wettbewerb auszugehen. Demnach wird durch die umliegenden Kommunen ein hoher Wettbewerbsdruck für die Stadt Nienburg (Saale) ausgelöst.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Nienburg (Saale)	(faktischer) ZVB Nienburg	600	3,1
	sonstige Lagen *	900	3,8
Bernburg (Saale)**	ZVB HZ Innenstadt	2.400	12,3
	sonstige Lagen	5.500	27,2
Calbe (Saale)**	(faktischer) ZVB Calbe (Saale)	200	1,3
	sonstige Lagen	5.300	23,6
Staßfurt**	sonstige Lagen	4.100	16,8
GESAMT***		19.000	88,2

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen)

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 08/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. € gerundet

* inkl. Bestandsmärkte des Planvorhabens

** Teilbereich der Kommune

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich

Im Untersuchungsraum sind Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere in den sonstigen Lagen festzustellen. Hier sind vor Allem die Angebotsstrukturen im Bereich der Gröbziger Straße in Bernburg (Saale) (EDEKA, Lidl), die Fachmarkttagglomeration an der Magdeburger Straße in Calbe (Saale) (EDEKA, ALDI Nord) sowie das SB-Warenhaus (Real) in Staßfurt als relevante Angebotsschwerpunkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu nennen. Insgesamt ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als weitestgehend flächendeckend einzustufen. Lediglich in den ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsraum ist kein adäquates strukturprägendes Angebot vorhanden. Angesichts der geringen Mantelbevölkerung in den Ortsteilen fernab der Kernsiedlungsbereich ist kein entsprechendes Nachfragepotenzial für den Betrieb eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes vorhanden. Demnach kann das Angebotsdefizit in Nienburg (Saale) absehbar nur durch die Entwicklung von Flächen in der Kernstadt ausgeglichen werden.

Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum wie Nienburg (Saale) weisen eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 (IfH 2019) auf. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nienburg (Saale) ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 13,6 Mio. Euro/Jahr und im Untersuchungsraum von rd. 68,7 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nienburg (Saale) dar.

Kommunen	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**
Nienburg (Saale)	6.158	13,6
Bernburg (Saale)*	12.656	28,0
Calbe (Saale)*	7.959	17,4
Staßfurt*	4.408	9,7
GESAMT	31.182	68,7

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt 2020; Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet

* Teilbereiche der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2)

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich

Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Nienburg (Saale) aktuell rd. 61 und im Untersuchungsraum aktuell rd. 138. Die vergleichsweise hohen Zentralitätswerte im Untersuchungsraum sind insbesondere auf den Verbrauchermarkt in Bernburg (EDEKA) und das SB-Warenhaus in Staßfurt (Real) zurückzuführen, welche beide im Randbereich des Untersuchungsraumes verortet sind und einen weit über den Untersuchungsraum hinausgehenden Einzugsbereich aufweisen. Die berechneten Kennwerte sind daher zu relativieren. In Nienburg (Saale) sind bei einer Zentralität von rd. 61 aktuell deutlich Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Das vorhandene Angebot kann demnach angesichts der qualitativen wie quantitativen eher schwachen Ausstattung derzeit nicht in einem für ein Grundzentrum adäquaten Maße die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel binden.

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 bis 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Abschnitt „Makrostandort“ dargestellt, ist in der Stadt Nienburg (Saale) wie im gesamten Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 6,3% bis Ende 2024 zu rechnen (Nienburg (Saale): „minus“ rd. 6,1%, Bernburg (Saale): „minus“ rd. 6,6%, Calbe (Saale): „minus“ rd. 6,1%, Staßfurt: „minus“ rd. 6,3%).

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,3% ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 2,3% bzw. „minus“ rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 67,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Abschnitt „Absatzwirtschaftliche Auswirkungen“) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

Städtebaulich funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Bernburg 2017 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

(faktischer) ZVB Nienburg

Lage	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Der (faktische) ZVB erstreckt sich im Bereich Marktstraße/Adolf-Meyer-Straße
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist insbesondere durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Relevante Magnetbetriebe	NP
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem MIV über die „Steinbruchstraße“ und die „Gattersleber Straße“ zu erreichen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Nienburger Markt“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz im Bereich Adolf-Meyer-Straße sowie um den Marktplatz organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt

Tabelle 4: Standortprofil (faktischer) ZVB Nienburg (Saale)



Abbildung 7: Abgrenzung des ZVB Nienburg (Saale)

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020

ZVB HZ Innenstadt Bernburg

Lage	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Marktes nördlich der Saale, welcher mit einer Fußgängerbrücke über die Saale mit der Wilhelmstraße verbunden ist, der Poststraße und der Lindenstraße bis hin zur Hohen Straße im Süden. Der ZVB schließt im Norden den Marktplatz mit ein und reicht bis zum Kreuzungsbereich Krumbholzstraße/Breite Straße/Nienburger Straße. Die östliche Begrenzung bilden der Rheineplatz und die Liebknechtstraße, die westliche Begrenzung die Hallesche Straße sowie die Käthe-Kollwitz-Straße. Im Süden reicht der ZVB bis zur Roschwitzer Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des HZ Innenstadt ist insbesondere durch Waren aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet.
Relevante Magnetbetriebe	REWE, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist mit dem MIV über diverse Ausfallstraßen (u.a. Hallesche Straße, Annenstraße) erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Bernburg (Saale) sowie über diverse Bushaltpunkte (u.a. Alter Markt, Karlsplatz, Lindenstraße).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des ZVB ist im Bereich Lindenstraße und Karlsplatz verortet.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Verflechtungsbereich.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB HZ Innenstadt Bernburg (Saale)

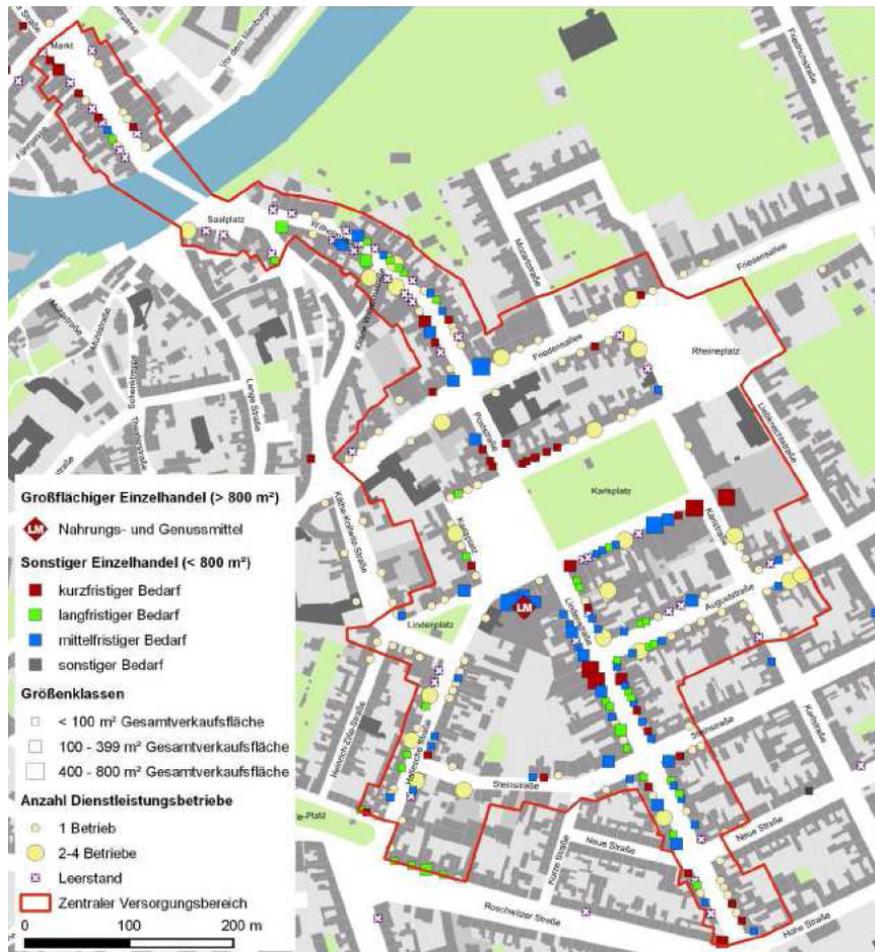


Abbildung 8: Abgrenzung des ZVB HZ Innenstadt Bernburg

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Bernburg 2017 (Junker & Kruse 2017), S. 64 und 90 ff.
ZVB (faktischer) ZVB Calbe

Lage	
Verortung	Kernstadt
Ausdehnung	Der (faktische) ZVB erstreckt sich im Bereich Wilhelm-Loewe-Straße/Ritterstraße/Markt/Bernburger Straße/Schloßstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des NVZ ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
Relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das NVZ ist mit dem MIV über die „Magdeburger Straße“ erreichbar, welche die Hauptverkehrsachse in Calbe in Nord-Süd-Richtung darstellt.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltepunkte „Am Anger“ und „Apothek“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz um die Kirche St. Stephani organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.

Tabelle 6: Standortprofil (faktischer) ZVB Calbe (Saale)



Abbildung 9: Abgrenzung des ZVB Calbe

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020.

Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Ortsteilen zurückzuführen ist (s. Abbildung 6). Die Angebotsstrukturen in den Kernorten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Ortsteile. Eine Optimierung des qualitativen wie quantitativen Angebots im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde zu einer Optimierung der wohnortnahen Versorgung in Nienburg (Saale) sorgen.
- Im Kernort Nienburg (Saale) ist mit einem NP-Lebensmitteldiscounter innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg nur ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter verortet. Die Verkaufsflächenausstattung in Nienburg (Saale) ist dementsprechend mit 0,28 m² VKF/EW als deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einzustufen. Dies lässt auf einen nur schwach ausgeprägten Wettbewerb innerhalb Nienburgs schließen, was insbesondere bei der Umsatzprognose des Planvorhabens von Relevanz ist. Durch die hohe Ausstattung mit strukturprägenden Anbietern in den umliegenden Kommunen wird demnach ein hoher Wettbewerbsdruck für die Stadt Nienburg (Saale) ausgelöst.
- Der Vorhabenstandort ist er als städtebaulich integriert anzusehen und verfügt über eine gute MIV- sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung (s. Abschnitt „Mikrostandort“). Aktuell weist der Vorhabenstandort durch den Leerstand des ALDI Nord-Marktes einen städtebaulichen Missstand auf, weshalb durch eine Vorhabenrealisierung eine Aufwertung der städtebaulichen Situation resultieren würde.
- Mit NP befindet sich der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg in rd. 400 m Entfernung zum Vorhabenstandort (s. Abschnitt „Mikrostandort“).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 138 und in Nienburg (Saale) rd. 61. Diese vergleichsweise hohen Zentralitätswerte für den Untersuchungsraum sind insbesondere auf den angebotsstarken Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus (EDEKA und Real)) zurückzuführen, die aufgrund ihrer Verkaufsflächenausstattung und verkehrsgünstigen Lage über eine hohe Strahlkraft verfügen, die z.T. deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht. Es ergeben sich für den Untersuchungsraum somit Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Für Nienburg (Saale) sind hingegen deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Die vorhandenen Angebotsstrukturen können demnach nicht einen der grundzentralen Funktion von Nienburg (Saale) entsprechenden Anteil der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel binden. Durch eine Vorhabenrealisierung würde sowohl das qualitative wie quantitative Angebot in Nienburg (Saale) optimiert werden, womit eine Steigerung der Zentralität zu erwarten wäre und die grundzentrale Versorgungsfunktion Nienburgs gestärkt werden würde. Im Hinblick auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bedeutet dies, dass es sich bei zu erwartenden Umsatzumverteilungen angesichts der bestehenden hohen Kaufkraftabflüsse größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse in Nienburg (Saale) handeln wird, was entsprechend bei der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen ist.
- Der Untersuchungsraum sowie Nienburg (Saale) weisen ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 89 (IfH 2019) auf. Bis Ende 2024 ist ein Absinken der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 2,3% bzw. „minus“ rd. 1,6 Mio. Euro auf rd. 67,2 Mio. Euro zu erwarten (s. Abschnitt „Nachfrageanalyse“). Das

unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau ist insbesondere bei der Herleitung des Vorhabenumsatzes sowie bei der Würdigung der Umsatzumverteilungen zu berücksichtigen.

- Angesichts dessen, dass lediglich vier Betriebe innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen verortet sind, gehen die Umsatzumverteilungen in Summe insbesondere zu Lasten von den Standorten in den sonstigen Lagen. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist demnach relevant: vier der 16 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandsmarkt Planvorhaben und ohne Getränkemärkte) sind innerhalb eines zentralen Versorgungsgebietes angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemähnlichen bzw. -gleichen Lebensmittelsupermärkte, ergeben.

Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der Topographie sowie unter Berücksichtigung der Versorgungsbedeutung des Standortes im Wesentlichen den Kernort Nienburg (Saale). Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Innerhalb des Kerneinzugsgebietes befindet sich mit einem NP-Markt ein weiterer strukturprägender Anbieter, welcher jedoch einen differnten Betriebstyp zum Planvorhaben aufweist (Discounter vs. Vollsortimenter). Im Kerneinzugsgebiet ist insbesondere aufgrund der guten Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst darüber hinaus die weiteren 11 Ortsteile des übrigen Stadtgebietes von Nienburg (Saale). Eine darüber hinausgehende Ausdehnung ist unter Berücksichtigung der projektierten Verkaufsfläche des Planvorhabens und der hiermit verbundenen Strahlkraft und unter Berücksichtigung der umfassenden Angebotsstrukturen in Nienburg (Saale), Calbe (Saale) und Staßfurt nicht gegeben. In Richtung Osten limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

Abbildung 10 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet, unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet dar.

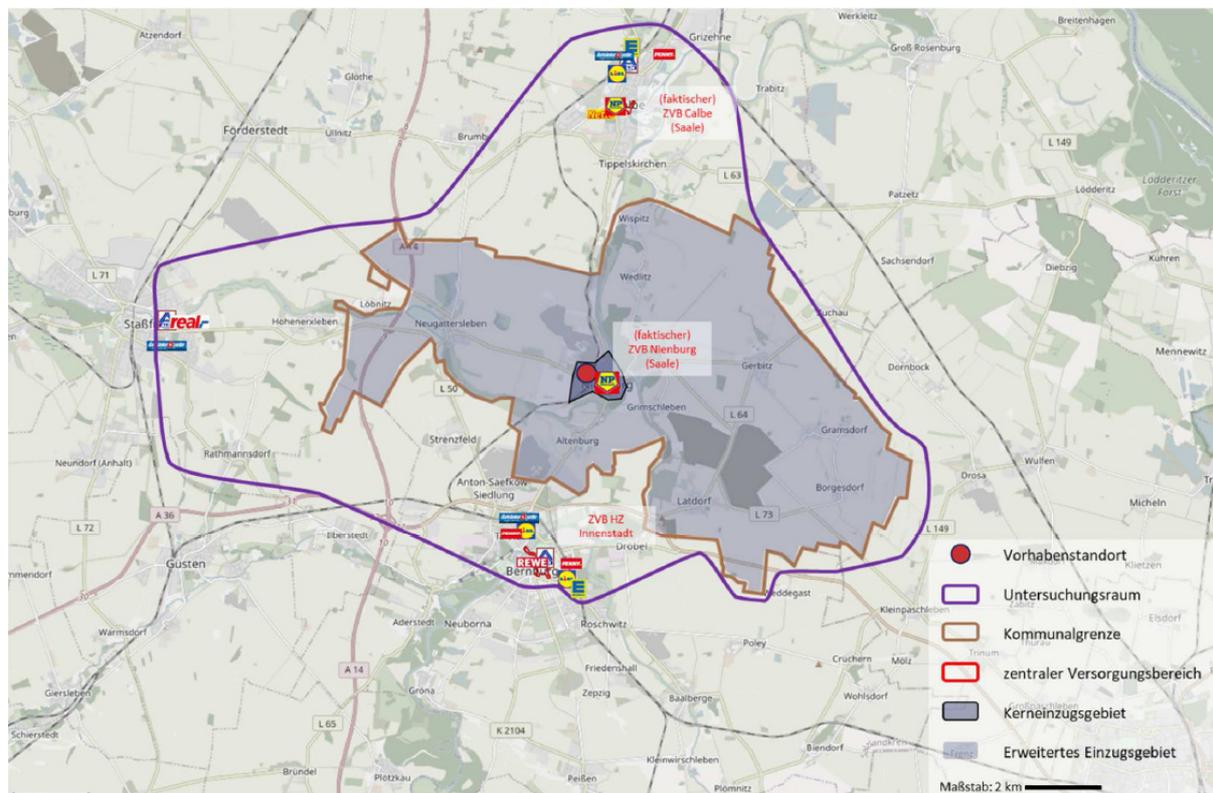


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung: Stadt + Handel 08/2020; ZVB-Abgrenzungen: EHK Bernburg 2017 sowie Abgrenzung (faktischer) ZVB durch Stadt + Handel

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für Nienburg (Saale), den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität²¹ des Betreibers EDEKA beträgt rd. 4.465 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.243 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes ALDI Nord ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 89 vgl. IfH 2019). Das heißt das Kaufkraftniveau liegt rd. 11% unterhalb des Bundesdurchschnittswertes.

Im Untersuchungsraum und im Einzugsgebiet des Bestandsmarktes EDEKA ist ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen, was ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA in Deutschland erwarten lässt.

Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Nienburg ist mit 0,28 m² VKF NuG/EW als deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dies ist ein Hinweis auf einen schwach ausgeprägten Wettbewerb in Nienburg (Saale).

- Neben dem Bestandsmarkt EDEKA ist lediglich ein weiterer, betriebstypendifferenzierter strukturprägender Anbieter in Nienburg verortet (NP-Lebensmitteldiscounter). Im vollsortimentierten Segment herrscht folglich kein relevanter Wettbewerb in Nienburg (Saale), sondern lediglich mit den in den Nachbarkommunen verorteten Angebotsstrukturen.
- Mit NP befindet sich der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (REWE in Bernburg (Saale), EDEKA in Calbe (Saale)) befindet sich in rd. 7 bzw. 9 km Entfernung.

In Nienburg (Saale) ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation insbesondere im vollsortimentierten Segment festzustellen. Unter Berücksichtigung dieses Bewertungsaspektes ist ein Ansteigen der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA anzunehmen.

Mikrostandort

- Der Vorhabenstandort im Bereich Ernst-Thälmann-Allee verfügt seit Schließung des ALDI Nord über keine relevanten Kopplungseffekte mehr.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Der Vorhabenstandort verfügt darüber hinaus über eine vergleichsweise hohe Mantelbevölkerung im (fußläufigen) Kerneinzugsgebiet.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Relevante Kopplungseffekte sind derzeit nicht vorhanden. Eine hohe Mantelbevölkerung im Kerneinzugsgebiet ist für städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte üblich. Ein relevantes Abweichen der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers EDEKA ist folglich nicht anzunehmen.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb EDEKA eine Flächenproduktivität erzielt, die im Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 4.460 Euro/m² VKF pro Jahr für den EDEKA angenommen.

Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 933 m² des EDEKA. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert

Ein höherer Flächenbedarf pro Sortiment hat ein Absinken der Flächenproduktivität zur Folge.

- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes EDEKA zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Durch die Modernisierung ist insbesondere im erweiterten Einzugsgebiet mit einer im Vergleich zum Bestandsmarkt höheren Marktdurchdringung zu rechnen.

Der neu strukturierte Betrieb EDEKA wird eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von rd. 4.460 Euro/m² VKF angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case):

Sortimente	Bestand		nach Realisierung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro *
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
EDEKA					
Nahrungs- und Genussmittel		3,8		6,7 - 7,1	+ 2,9 - 3,2
Drogeriewaren	4.460	0,5	4.200	0,8 - 0,9	+ ~ 0,4
sonstige Sortimente		0,5	4.460	0,8 - 0,9	+ ~ 0,4
GESAMT EDEKA*		4,8		8,4 - 8,9	+ 3,6 - 4,2
ALDI Nord (Leerstand)					
Nahrungs- und Genussmittel	<i>kein Bestandsmarkt vorhanden (vorhandene Genehmigung)</i>				
Drogeriewaren					
sonstige Sortimente					
GESAMT ALDI Nord*					
GESAMT*	-	4,8	-	8,4 - 8,9	+ 3,6 - 4,2

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzzschätzung/ -prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2019/2020); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den EDEKA ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,4 - 8,9 Mio. Euro (+ rd. 3,6 - 4,2 Mio. Euro) prognostiziert. Rund 6,7 - 7,1 Mio. Euro (+ rd. 2,9 - 3,2 Mio. Euro) werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (+ rd. 0,4 Mio. Euro) prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (+ rd. 0,4 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente nicht tiefergehend betrachtet.

Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Abschnitt „Nachfrageanalyse“) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5% für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95% des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		perspektivische Bestandsumsätze	max. Umsatzumverteilung (WC)	
			in Mio. Euro	in %
Nienburg (Saale)	(faktischer) ZVB Nienburg	3,1	0,3	9
	sonstige Lagen*	-	-	-
Bernburg (Saale)	ZVB HZ Innenstadt	12,0	0,4	3
	sonstige Lagen	26,5	1,1	4
Calbe (Saale)	(faktischer) ZVB Calbe	1,3	**	**
	sonstige Lagen	23,1	0,9	4
Staßfurt	sonstige Lagen	16,4	0,5	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			0,2	
GESAMT***		82,4	3,3	-

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Umsatzschätzung/ -prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019/2020 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet

* ohne Bestandsmarkt Planvorhaben

** empirisch nicht valide darstellbar

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich

Von Planvorhaben resultiert im Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,3 Mio. Euro, davon 95% zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Städtebauliche Einordnung der Umsatzverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg in Höhe von max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. rd. 9% induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter NP tangieren. Dieser ist bereits am Markt etabliert und profitiert von seiner zentralen Lage innerhalb des (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches und den Kopplungseffekten mit den hier angesiedelten zentrenergänzenden Funktionen (u.a. Sparkasse) und kleinteiligen Angebotsstrukturen (u.a. Bäcker, Metzger). Er stellt neben dem Planvorhaben den einzigen strukturprägenden Anbieter in Nienburg (Saale) dar. Angesichts des derzeit nur schwach ausgeprägten Wettbewerbs in Nienburg (s. Abschnitt „Angebotsanalyse“) ist davon auszugehen, dass der NP-Markt derzeit eine für den Betreiber überdurchschnittliche Flächenleistung aufweist. So wird der NP-Markt nach Berechnungen von Stadt + Handel auch nach den zu erwartenden und als relativ hoch zu bezeichnenden einzelbetrieblichen prozentualen Umsatzumverteilungen eine Flächenleistung erzielen, die dem Bundesdurchschnitt des Betreibers entspricht. Vor diesem Hintergrund sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktschließung oder -umstrukturierung nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da der NP-Markt auch zum Zeitpunkt des ALDI Nord-Marktes koexistieren konnte. Im Zuge der ALDI Nord-Aufgabe wurden gebundene Kaufkraftpotenziale freigesetzt, welche insbesondere dem Lebensmitteldiscounter NP zu Gute kamen. Ferner sei darauf verwiesen, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA ein langfristiger Fortbestand des Marktes in Nienburg (Saale) gesichert wird und folglich weiterhin eine vollumfängliche Nahversorgung in Nienburg (Saale) gewährleistet wird und es nicht zu weiteren Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet kommt. Hiervon profitieren insbesondere auch die kleinflächigen Angebotsstrukturen im (faktischen) ZVB Nienburg, da aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu diesen von gewissen Kopplungseffekten auszugehen ist.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Bernburg (Saale)

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen auf den ZVB HZ Innenstadt in Höhe von max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3% induziert. Diese werden insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe tangieren. Dieser ist am Markt etabliert, profitiert von seiner zentralen Lage am Karlsplatz und verfügt über Kopplungseffekte mit den benachbarten Angebotsstrukturen (u.a. dm, Ernstings Family). Unter Berücksichtigung der derzeitigen deutlichen Kaufkraftabflüsse aus Nienburg (Saale) (s. Abschnitt „Nachfrageanalyse“) sind die zu erwartenden und als ohnehin gering zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen zu relativieren, da es sich bei diesen größtenteils um Kaufkraftrückbindungsprozesse in Nienburg (Saale) handelt. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung sind folglich nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Bernburg (Saale)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Bernburg, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 4%. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter, womit sich auch einzelbetrieblich mit nur geringen bis moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist. Ferner handelt es sich bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen wie bereits erwähnt größtenteils um Kaufkraft-rückbindungsprozesse innerhalb Nienburgs (Saale) womit die geringen bis moderaten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen weiter zu relativieren sind. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Bernburg (Saale) sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Calbe (Saale)

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Calbe

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) ZVB Calbe (Saale) aus, womit städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Calbe in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Calbe (Saale)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Calbe (Saale), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 4%. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter, womit sich auch einzelbetrieblich mit nur geringen bis moderaten prozentualen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist. Ferner handelt es sich bei den zu erwartenden Umsatzumverteilungen wie bereits erwähnt größtenteils um Kaufkraft-rückbindungsprozesse innerhalb Nienburgs (Saale) womit die geringen bis moderaten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen weiter zu relativieren sind. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Calbe (Saale) sind angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Staßfurt

Auswirkungen auf sonstige Versorgungslagen in Staßfurt

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Staßfurt, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 3%. Diese tangieren insbesondere das an der Hohenerxlebener Straße verortete Real SB-Warenhaus. Dieses ist bereits am Markt etabliert, verfügt betriebs-typenbedingt über eine deutlich größere Verkaufsflächenausstattung und im Vergleich zum Planvorhaben ein deutlich tieferes und breiteres Sortiment. Angesichts der als noch gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen, prozentualen Umsatzumverteilung und der Tatsache, dass es sich bei diesen größtenteils um Kaufkraft-rückbindungsprozesse handelt sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Staßfurt sind angesichts der einzelbetrieblich als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Einordnung in die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorstellungen

Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) finden sich die nachfolgenden Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

- *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden [...] [Z 46].*
- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen [Z 47].*
- *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
 1. *dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
 2. *sind städtebaulich zu integrieren,*
 3. *dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
 4. *sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
 5. *dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen [Z 48].*
- *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan [...] [Z 52].“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Nienburg, welche laut Entwurf des REP Magdeburg als Grundzentrum eingestuft ist. Demnach ist keine Kongruenz zu Ziel 46 des LEP-LSA 2010 gegeben. Eine Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens könnte sich jedoch aus der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 52 des LEP-LSA 2010 ergeben (s.u.).
- Die Aufgabe der Grundzentren ist es gemäß LEP-LSA 2010, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Das Planvorhaben weist einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteil von 90% (s. Abschnitt „Sortimente und Verkaufsflächen“) auf. Eine auf Nahversorgung ausgerichtete Sortimentierung dient der Grundversorgung. Das prognostizierte Einzugsgebiet des Planvorhabens reicht unter Berücksichtigung der geplanten Dimensionierung und Sortimentierung nicht über das Stadtgebiet Nienburgs (Saale) hinaus. Es ist folglich auf die Gewährleistung der Grundversorgung in Nienburg (Saale) ausgerichtet. Das Planvorhaben entspricht folglich der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich Nienburgs (Saale) und ist demnach kongruent zu Ziel 47 und 48 Abs. 1 des LEP-LSA 2010.

- Ferner handelt es sich bei dem Vorhabenstandort durch seine Lage im Kernort und die umliegenden Wohnnutzungen um einen integrierten Standort. Eine Kongruenz zu Ziel 48 Abs. 2 des LEP-LSA 2010 ist gegeben.
- Gemäß der erfolgten Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung sind durch das Planvorhaben in seiner avisierten Verkaufsflächendimensionierung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die verbrauchernahe Nahversorgung in Nienburg (Saale) oder umliegenden Kommunen zu erwarten (s. Abschnitte „Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen“ und „Einordnung in die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielstellungen“). Somit wird dem Ziel 48 Abs. 3 des LEP-LSA 2010 entsprochen.
- Der Vorhabenstandort ist durch die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes befindlichen Regionalbahnhofs sowie den Bushaltepunkt „Bahnhof“ an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden (s. Abschnitt „Mikrostandort“). Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort ebenfalls über einen geteilten Fußgänger- und Radweg an der Ernst-Thälmann-Allee gut erschlossen. Ziel 48 Abs. 4 des LEP-LSA 2010 wird folglich erfüllt.
- Da es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt ist zunächst nicht zu erwarten, dass es im Zuge der Erweiterung des EDEKA zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten durch zunehmenden Kraftverkehr kommen wird. Letztlich lässt sich dieser Nachweis abschließend jedoch nur durch ein objektives Fachgutachten erbringen, welches nicht Bestandteil der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist. Die Kongruenz zu Ziel 48 Abs. 5 LEP-LSA 2010 ist durch ein objektives Sachverständigengutachten zu erbringen.
- Es konnte nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dient (Sortimentsanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente von 90%) und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere für zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind. Ferner weist das Planvorhaben keine Strahlkraft über die Kommunalgrenze Nienburgs (Saale) hinaus und entspricht folglich auch dem grundzentralen Einzugsbereiches Nienburgs (Saale). Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Planvorhaben folglich kongruent zu Ziel 52 des LEP-LSA 2010.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf) – konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP-LSA 2010.

Im REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf) finden sich die nachfolgenden Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

- *„Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan [Z 35].*
- *Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln [Z 36]“*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Eine Kongruenz des Planvorhabens zu Ziel 35 des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf) konnte bereits bei der Einordnung in das identische landesplanerischen Ziel 52 des LEP-LSA 2010 nachgewiesen werden.
- Gemäß der erfolgten Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung sind durch das Planvorhaben in seiner avisierten Verkaufsflächendimensionierung keine negativen Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Nienburg zu erwarten. Ferner sind keine Flächenpotenziale innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg vorhanden, die eine entsprechende Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebots ermöglichen würden. Eine Realisierung des Planvorhabens würde sowohl die

qualitative wie quantitative Angebotssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten optimieren und einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung leisten und wieder mehr Kaufkraft in Nienburg (Saale) binden, wovon auch die Angebotsstrukturen im nahegelegenen (faktischen) ZVB Nienburg profitieren können, da angesichts der räumlichen Nähe von gewissen, wenn auch geringen Kopplungseffekten zwischen dem Planvorhaben und den Angebotsstrukturen innerhalb des (faktischen) ZVB Nienburg auszugehen ist. Aus fachgutachterlicher Sicht steht das Planvorhaben folglich Ziel 36 des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf) nicht entgegen.

Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf).

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Nienburg (Saale) ist an der Ernst-Thälmann-Allee 51 die Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m² auf 2.000 m² GVKF (+933 m² GVKF) auf die westlich des Bestandsmarktes liegende Freifläche durch Neubau geplant. Eine zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Bestandsmarktes durch Einzelhandel wird ausgeschlossen. Derzeit ist am Vorhabenstandort mit dem EDEKA und einem leer stehenden ALDI Nord ein Einzelhandelsbestand von insgesamt 1.718 m² GVKF genehmigt. Es ist folglich im Zuge der Erweiterung des EDEKA auf 2.000 m² GVKF ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 282 m² zum genehmigten Bestand vorgesehen.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Abschnitte „Absatzwirtschaftliche Auswirkungen“ und „Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen“).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer- und regionalplanerischen Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu den relevanten Zielen/Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt 2010 sowie des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf) (s. Abschnitt „Einordnung in die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielstellungen“).

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP-LSA 2010 und des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf).

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums an der Ernst-Thälmann-Allee zu schaffen. Ermöglicht werden sollen insbesondere die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-supermarkts sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarkts.

Dabei sollen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden sowie schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nienburg

(Saale) und auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden vermieden werden. Darüber hinaus sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplans vermeiden werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden im Bebauungsplan als Sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Das Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt, da in ihm zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für Lebensmittel zugelassen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei Betrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in der Regel anzunehmen, wenn die

Geschoßfläche 1.200m² überschreitet. Diese Regelung bietet einen wichtigen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Großflächigkeit.

Das Merkmal der Großflächigkeit wird in der Rechtsprechung mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Denn mit ihm soll ein bestimmter Typ von Einzelhandelsbetrieben und eine städtebaulich erhebliche Nutzungsart definiert werden. Für diese Typisierung eignet sich die Geschossfläche als Maßstab weniger. Einzelhandelsbetriebe werden vor allem durch die Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Ihre Attraktivität und damit die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO näher umschriebenen Auswirkungen werden nicht von der Größe der baulichen Anlage, die sich in der Geschossfläche widerspiegelt, sondern – soweit es um das Merkmal der Fläche geht – eher von derjenigen Fläche beeinflusst, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 1) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Nach den heutigen Gegebenheiten sind jedenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche als Betriebe einzustufen, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Insofern sind die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Supermarkts (Edeka) und die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Aldi) großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Aus den Festsetzungen müssen die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente in hinreichender Bestimmtheit und für die Planungsbetroffenen nachvollziehbar hervorgehen. Eine bloß beispielhafte Aufzählung von Nutzungen oder eine Festsetzung etwa von „Einzelhandelsflächen zur Standortoptimierung“ scheiden damit aus.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Lebensmittel-Supermarkt der Vertriebschiene Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von je bis zu 2.000 m²,
2. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
4. Einfriedungen.

(textliche Festsetzung 1.1)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
2. Stellplätze und Garagen,
3. Einfriedungen.

(textliche Festsetzung 1.2)

Nach der „Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse“ (Stadt + Handel 2020), siehe Kapitel 3.4) sind durch eine Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters von 1.067 m² auf 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten. Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP- LSA 2010 und des REP Magdeburg 2016 (1. Entwurf).

Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, würde das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller öffnen und die Möglichkeit einschließen, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dies gilt nach der

Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 24.03.2010, Az. 4 CN 3.09, Randnr. 24) selbst dann, wenn sich das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet. Der Bebauungsplan kann nicht gewährleisten, dass es bei den im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Plan gegebenen Eigentumsverhältnissen bleibt.

Die mögliche Gesamtverkaufsfläche wird indirekt durch die Festlegung der Geschossflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Definition der Verkaufsfläche versteht nach dem Urteil des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36.87, Randnr. 26) unter Verkaufsfläche den Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge); Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs sollen dagegen nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04, Leitsatz 2) auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Zur Verkaufsfläche sind nach diesem Urteil (Randnr. 28) im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019, Az. 4 CN 8/18, Randnr. 12) kann in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage die Zahl zulässiger Vorhaben nicht beschränkt werden. Es ist also nicht zulässig, die Zahl eines bestimmten Ladentyps – wie zum Beispiel eines Lebensmittel-Supermarkts der Vertriebsschiene Vollsortiment – abschließend festzulegen. Aufgrund dessen ist im Sondergebiet SO 1.1 der Lebensmittel-Supermarkt in der Mehrzahl genannt. Es ist aber davon auszugehen, dass mit Blick auf die geringe Größe des Sondergebiets der Betriebstyp des Lebensmittel-Supermarkts der Vertriebsschiene Vollsortiment nicht mehrfach angesiedelt wird, zumal der Betriebstyp dort bereits vorhanden ist und eine Ansiedlung eines weiteren gleichartigen Betriebs mit identischem Sortiment aufgrund der dann entstehenden Konkurrenzsituation bei lebensnaher Betrachtung ausgeschlossen ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten unterliegen keinen raumordnerischen Restriktionen und verursachen keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Neben der Hauptnutzung „Einzelhandel“ können im Sonstigen Sondergebiet andere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie mit dessen Zweckbestimmung vereinbar sind oder dieser dienen (z.B. Stellplätze).

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Auch Stellplätze und Garagen sowie Einfriedungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA. Diese Nutzungen sollen im Sonstigen Sondergebiet grundsätzlich allgemein zulässig sein. Da in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Art der Nutzung festzusetzen ist, werden diese Nutzungen in der Liste der im Sonstigen Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 befinden sich keine überbaubaren Grundstücksflächen, deshalb werden dort keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Nr. 2 der textlichen Festsetzung 1.1 sind die nachfolgend aufgeführten Sortimente:

1. Lebensmittel
 2. Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)/Pharmazie
 3. Getränke
 4. Tabakwaren
 5. Zeitungen/Zeitschriften
 6. Blumen/Floristik
 7. Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren)
 8. Uhren/Schmuck
 9. Optik/Hörgeräteakustik
 10. Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild-/Tonträger
 11. Spielwaren
 12. Schreibwaren/Bürobedarf.
- (textliche Festsetzung 1.3)

In nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach Nr. 2 der textlichen Festsetzung 1.1 sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig (textliche Festsetzung 1.4).

Die textlichen Festsetzungen 1.3 und 1.4 bestimmen konkret, welche Verkaufssortimente als zentrenrelevante Sortimente gelten, und gewährleisten, dass diese zentrenrelevanten Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur auf einem deutlich untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen.

Für eine hinreichende Bestimmtheit der nach Nr. 2 der textlichen Festsetzung 1.1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe ist die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich. Zentrenrelevante Sortimente sind in Sachsen-Anhalt nicht landesrechtlich bestimmt, sie wurden auch durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg bisher nicht festgelegt. Die Stadt Nienburg (Saale) verfügt zudem nicht über ein Einzelhandelskonzept.

In der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Bulwiengesa AG 2015) zum Entwurf des Bebauungsplans im Jahr 2015 wurde auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) identifiziert und räumlich abgegrenzt. Dabei handelt es sich um das rund um den Marktplatz gruppierte innerstädtische Geschäftszentrum. Der zentrale Versorgungsbereich Nienburg weist ein NP-Lebensmittelmart und Kleinhandel wie Bäcker, Fleischer, Apotheken, Blumen, Bekleidung, Spielwaren, Elektro, Juwelier auf. Die dort angebotenen Warensortimente sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf höchstens 10% der Verkaufsfläche beschränkt. Mit dieser Regelung wird die gesamte Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wirksam begrenzt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente und deren sachliche Bindung an das Kernsortiment des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs erfolgt, um Beeinträchtigungen der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen durch Einzelhandel im Plangebiet zu vermeiden.

Für die Einzelhandelsnutzungen im Gebiet des Bebauungsplans werden die zulässigen Warenangebote (Sortimente) nach Art und Umfang beschränkt, um eine Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten und um die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans,

auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu begrenzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt. Im Sondergebiet SO 2 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung nur durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen muss gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur festgesetzt werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Da für das Sondergebiet SO 2 keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, können ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, nicht beeinträchtigt werden.

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird im Sondergebiet SO 1 mit 1,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Ausprägung des im Gebiet des Bebauungsplans vorhandenen Baukörpers. Der Wert für die Geschossflächenzahl im Sondergebiet SO 1 berücksichtigt den Umstand, dass im Sondergebiet SO 1 nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Eine Bauweise (§ 22 BauNVO) wird nicht festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sonstigen Sondergebiet SO 1 durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen werden in ihrer räumlichen Lage so festgesetzt, dass den betrieblichen Erfordernissen der Einzelhandelsbetriebe entsprochen wird und andererseits dem Schutz der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft entsprochen wird. Zur Ernst-Thälmann-Allee wird die Baugrenze im östlichen Abschnitt in einem Abstand von 50,0 m festgesetzt. Da die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe gegenwärtig und auch künftig vor dem vorhandenen Baukörper angeordnet sind, entspricht dieser Straßenabstand den Erweiterungsplanungen. Im westlichen Bereich zur Georg-Müller-Straße hin ist eine bauliche Erweiterung möglich, dort wird die Baugrenze mit einem Abstand von 6,0 m zur Ernst-Thälmann-Allee festgesetzt.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Baugrenze grundsätzlich in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Dieser Abstand soll an diesen Seiten einen Mindestabstand zu den

angrenzenden Verkehrsflächen und längs der Georg-Müller-Straße auch zu den benachbarten Wohnnutzungen gewährleisten.

An der nördlichen Grundstücksseite ist künftig wie bereits bisher die Anlieferung vorgesehen. Soweit es für die bestehende und die geplante Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe erforderlich ist, wird die Baugrenze unmittelbar auf der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im östlichen Abschnitt ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks für bauliche Anlagen nicht erforderlich. In diesem Abschnitt wird deshalb die Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 2,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ernst-Thälmann-Allee im Zuge der Landesstraße 73. Diese Landesstraße führt in westliche Richtung zur L 50 und zur Anschlussstelle Staßfurt der A 14. In östliche Richtung führt die L 73 zum Stadtkern Nienburg und zur B 185 in Richtung Köthen und Dessau.

Straßenverkehrsflächen

Im östlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Teilflächen der Flurstücke 5/2 und 6/1 bereits gegenwärtig als Straßenflächen genutzt. Dabei handelt es sich sowohl um Flächen der Fahrbahn der Straße "Am alten Wasserwerk" als auch um Flächen des Gehwegs längs der Straße.

Rad- und Gehwege gehören gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) auch dann zu den öffentlichen Straßen, wenn sie ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang im wesentlichen mit der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn gleichlaufen (unselbständige Rad- und Gehwege). Öffentliche Straßen sind gemäß § 2 Abs. 1 StrG LSA diejenigen Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Widmung einer öffentlichen Straße setzt somit nicht voraus, dass sich die Straßenfläche in öffentlichem Eigentum befindet.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht damit dem gegenwärtig vorhandenen Bestand. Ein Neubau von Straßenflächen ist zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

5.5 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die der Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie dienenden Mittel- bzw. Niederspannungskabel befinden sich in der Ernst-Thälmann-Allee, der Georg-Müller-Straße und der Straße längs der nördlichen Grenze des Gebiets des Bebauungsplans, von der aus auch die Erschließung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Elektroenergie erfolgt.

An der Ecke Georg-Müller-Straße zur Straße längs der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Trafostation. Bei der Verwirklichung der Planung ist diese Trafostation auf Kosten des Veranlassers zu verlegen. Deshalb wird die Fläche dieser Trafostation nicht als

gesonderte Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend sind ebenso in der namenlosen Straße Niederspannungskabel und Straßenbeleuchtungskabel auf einer Länge von etwa 16 m zu verlegen.

Längs der Straße längs der nördlichen Grenze des Plangebiets und der Straße "Am alten Wasserwerk" befinden sich Straßenbeleuchtungskabel, längs der Straße "Am alten Wasserwerk" liegen diese Kabel im Gebiet des Bebauungsplans. Für diese Straßenbeleuchtungskabel wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Planungen zu Veränderungen am Leitungsbestand sind der Stadt Nienburg (Saale) nicht bekannt.

Gas

Die Stadt Nienburg (Saale) wird durch das Unternehmen Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Gas versorgt. Das Plangebiet wird bisher nicht mit Gas versorgt. In den Straßenräumen südlich, westlich und nördlich des Gebiets des Bebauungsplans befinden sich Gasdruckleitungen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden aus nördlicher Richtung mit Gas versorgt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Die der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser dienenden Leitungen befinden sich in den vorhandenen, an das Gebiet des Bebauungsplans angrenzenden öffentlichen Straßen. Dabei liegen innerhalb der Ernst-Thälmann-Allee 2 Leitungen, eine Leitung DN 80 GG auf der nördlichen Straßenseite und eine Leitung DN 150 St auf der südlichen Straßenseite. In der Straße "Am alten Wasserwerk" verläuft eine Leitung DN 150 GG. Die in der Georg-Müller-Straße vorhandene Leitung zweigt von der Leitung DN 80 ab.

Löschwasser

Die Stadt Nienburg (Saale) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Sondergebiete sind in der Tabelle des Arbeitsblattes nicht aufgeführt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, kann hilfsweise der Löschwasserbedarf für Kerngebiete herangezogen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Kerngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf in Kerngebieten unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl 96 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	

Überwiegende Bauart

feuerbeständige ^{d)}, hochfeuerhemmend ^{d)} oder feuerhemmende ^{d)} Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{b)}

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 11: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Die Gefahr der Brandausbreitung ist abhängig von den Umfassungen und Bedachungen der Gebäude. Bei harten Bedachungen und feuerhemmenden Umfassungen ist eine kleine Gefahr der Brandausbreitung gegeben. Das im Gebiet des Bebauungsplans bereits vorhandene Gebäude weist eine harte Bedachung und feuerhemmende Umfassungen auf. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass auch bei der Erweiterung des Gebäudes eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen werden kann.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Innerhalb des Radius von 300 m um Brandobjekte im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich nach den Messungen der MIDEWA leistungsfähige Hydranten nur auf der Wasserleitung DN 150 auf der südlichen Seite der Ernst-Thälmann-Allee. Ein Hydrant mit einer Leistungsfähigkeit von 50,4 m³ je Stunde bei einem Druck von 1,5 bar befindet sich vor Hausnummer 24 an der Einmündung der Richardstraße in die Ernst-Thälmann-Allee und ein weiterer mit einer Leistungsfähigkeit von 51,6 m³ je Stunde bei einem Druck von 1,5 bar befindet sich vor Hausnummer 17 an der Einmündung der Bernhardstraße. Da beide Hydranten auf der gleichen Leitung angebracht sind, können die Löschwassermengen beider Hydranten nicht addiert werden. Löschwasser kann in ausreichender Menge bereitgestellt werden, wenn ein zusätzlicher Hydrant auf der Wasserleitung in der Straße "Am alten Wasserwerk" gesetzt wird.

Die Trinkwasserlieferung der MIDEWA erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Die MIDEWA toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle prüft die MIDEWA ihre im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert. Die entsprechende Hydrantenübersicht liegt der Stadt Nienburg (Saale) vor.

Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in einem vorhandenen Mischsystem.

In der Straße nördlich vom Gebiet des Bebauungsplans befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300, der in den in der Georg-Müller-Straße verlaufenden Mischwasserkanal mündet, der von dort in Richtung Ernst-Thälmann-Allee führt (DN 500). Die vorhandenen Abwasserleitungen liegen innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Telekommunikations-Festnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. In den nördlich, westlich und südlich an das Gebiet des Bebauungsplans grenzenden Straßen sind Telekommunikationslinien vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien nicht erforderlich. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG auf privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

Abfall

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt wird. Die an das Gebiet des Bebauungsplans grenzenden Straßen können von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen der Flurstücke 5/2 und 6/1 der Flur 14 wird gemäß textlicher Festsetzung 2 beiderseits eines Straßenbeleuchtungskabels ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigte ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Festsetzung des Leitungsrechts dient der Sicherung des dort vorhandenen Kabels.

5.7 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Lärm

Im Februar 2021 wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der im Plangebiet zu prognostizierenden gewerblichen Schallemissionen und zu Verkehrslärm durchgeführt (Akustiklabor Berlin 2021).

Derzeit wird im Plangebiet ein Verbrauchermarkt (Edeka-Markt) betrieben. Geplant ist eine Erweiterung des vorhandenen Marktes und der Neubau eines weiteren Marktes (z.B. Discounter, Drogerie- oder Getränkemarkt). Die Erweiterungsfläche befindet sich in der westlichen Hälfte des Plangebiets.

Auf die vorhandenen und planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wirken u. a. gewerbliche Geräuschemissionen von vorhandenen Betrieben (inner- und außerhalb des Plangebietes) ein, die durch technische Anlagen (Kühl- und Lüftungsanlagen etc.), Fahr- und Parkverkehr, Verladung etc. verursacht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Erweiterung der im Plangebiet bereits angesiedelten und zukünftig geplanten Betriebe. Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel". Für den Bebauungsplan soll eine schalltechnische Untersuchung angefertigt werden, um nachzuweisen, dass durch das planermöglichte Bauvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen verursacht werden.

In der 2015 zum damaligen Entwurf des Bebauungsplans durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ auf Grundlage von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durchgeführt. Eine anlagenbezogene Schallimmissionsprognose und die Prüfung, ob die Beurteilungspegel, die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Anforderungen an die zulässigen Immissionskontingente einhalten, konnte nicht durchgeführt werden, da eine entsprechend verfestigte Vorhabenplanung nicht vorlag.

Aufgrund eines Überarbeitungsbedarfs des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 1/2014 werden mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung erneut geklärt. Zum einen wird die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 an den aktuellen Entwurf angepasst. Zum anderen werden die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft für eine mögliche Beispielbebauung ermittelt, um zu prüfen, ob die sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Anforderungen an die zulässigen Immissionskontingente grundsätzlich eingehalten werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich Untersuchungen zum Verkehrslärm (durch Straßen nach RLS-90 und durch Schienenwege nach Schall 03) notwendig, da im Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büros) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 „Mindestanforderungen“ möglich sind. Daher sind Aussagen zur Höhe der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu treffen.

Örtliche und planungsrechtliche Situation

Örtliche Situation

Das räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2014 befindet sich westlich des Stadtkerns der Stadt Nienburg (Saale).

Südlich des Plangebiets verläuft die Ernst-Thälmann-Allee (Landesstraße L 73). Das Plangebiet wird westlich durch die Georg-Müller-Straße und östlich durch die Straße Am Alten Wasserwerk sowie die Bahngleise der Strecke 6853 (Bernburg – Calbe (Saale)) der Deutschen Bahn AG begrenzt.

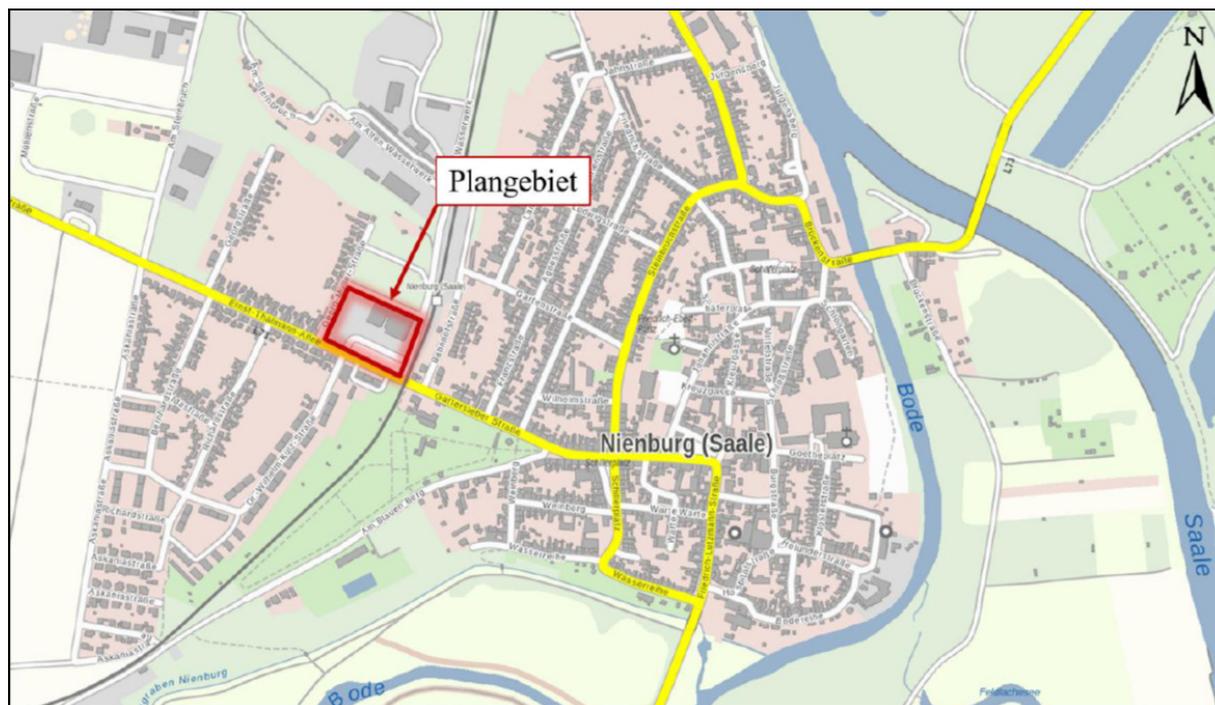


Abbildung 12: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/2014 (rot umrandet) und Umgebung

Planungsrechtliche Situation

Zur Einstufung der planungsrechtlichen Situation der Umgebung wird der aktuelle 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) herangezogen. Gemäß dem Flächennutzungsplan befinden sich die vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Nr. 1/2014 in Wohngebieten. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für die Fläche zwischen Georg-Müller-Straße und der Straße „Am Alten Wasserwerk“ nördlich des Plangebiets beabsichtigt die Stadt Nienburg (Saale) den Bebauungsplan Nr. 2/20 zur Sicherung eines zukünftigen Wohngebiets aufzustellen. Ein Entwurf zum Bebauungsplan lag zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Untersuchung nicht vor.

Grundlage der Einstufung der baulichen Nutzungen gemäß BauNVO für die Bereiche außerhalb des Plangebiets bildet die tatsächliche Nutzung gemäß § 34 BauGB. Daraus lässt sich folgende Einstufung ableiten:

- Wohngebiet südlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Wohngebiet westlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mögliche Baugrenze in 3 m Abstand zur vorhandenen und nördlich des Plangebiets verlaufenden Straße innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2/20: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Wohngebiet östlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht u. a. folgende Festsetzungen vor:

- sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"
- Straßenverkehrsflächen (u. a. Überplanung von Teilbereichen der Straße „Am Alten Wasserwerk“)

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen o. g. Straßenteilbereiche fällt nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV, da diese Straßen die bestehende Funktion als Erschließungsstraße beibehalten und keine erheblichen baulichen Eingriffe (z.B. zusätzliche Fahrstreifen) vorgesehen sind.

Immissionsschutzrechtlich ist die Höhe der gewerblichen Schallimmissionen auf der Grundlage der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) zu ermitteln. Bei Überschreitung der dort angeführten Immissionsrichtwerte (IRW) (als Abwägungsgrundlage) sind Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss daher im Vorgriff auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob und wie infolge der geplanten Markterweiterung die IRW der TA Lärm eingehalten werden können. Werden Maßnahmen erforderlich, so sind diese mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern. Rechtliche Grundlage dafür ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Mangels rechtlicher Grundlage für die Festsetzung von Betriebszeitenbeschränkungen, kommt bei Erforderlichkeit hier nur eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 in Frage. Rechtsgrundlage für die Kontingentierung der geplanten Sondergebiete ist § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Die Emissionskontingente bestimmen die Art der Nutzung näher. Die Kontingentierung soll sicherstellen, dass bei vollständiger Ausschöpfung der zukünftig planungsrechtlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorbelastung durch Betriebe außerhalb des Plangebiets an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die IRW der TA Lärm eingehalten werden.

In der 2015 erstellten Geräuschkontingentierung wurde auf der Grundlage des Planentwurfs aus dem Jahr 2015 das Sondergebiet in zwei Teilflächen unterteilt. Dies sollte in der Überarbeitung beibehalten werden, da es für die Geräuschkontingentierung zweckmäßiger ist. Eine Teilfläche umfasst die planungsrechtlich mögliche Bebauung innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen und die andere Teilfläche dient der Berücksichtigung der Parkflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ermittelten zulässigen Emissionskontingente ($L_{EK,i}$ -Werte) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Weiterhin werden gemäß DIN 45691 sog. Zusatzkontingente für definierte, gleichfalls festzusetzende Richtungssektoren berechnet.

Rechtliche Grundlagen im Rahmen der Bauleitplanung

Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“ unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie die Vermeidung von Emissionen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zu DIN 18005, Teil 1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Beiblatt 1 führt dazu aus: *"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bau-*

liche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Räume, die zum Schlafen genutzt werden) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) bestehen in der Regel keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen. Ausnahmen bilden Bebauungspläne, deren Inhalte in den Geltungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) fallen (z.B. Ermöglichung eines Neubaus oder eines erheblichen baulichen Eingriffs von Straßen). Für diese Fälle sind die Immissionsgrenzwerte vorgenannter Rechtsverordnung bindend. Bei Überschreitung sind Lärmschutzmaßnahmen zwingend.

Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z.B. wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist). Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange, auch die des Immissionsschutzes, als gleichgewichtig zu betrachten. Über den Abwägungsspielraum gibt es keine rechtsverbindlichen Regelungen.

Hilfsweise kann man bei Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranziehen. Sofern mit dem Bebauungsplan nicht der Neubau einer Straße/eines Schienenwegs oder eine wesentliche Änderung bestehender Verkehrswege intendiert ist, ist diese Durchführungsverordnung zwar für die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar anwendbar. Der Gesetzgeber hat jedoch für den Anwendungsfall der 16. BImSchV in Form von Immissionsgrenzwerten die Grenze zwischen nicht schädlichen und schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG (hier: erhebliche Belästigungen durch Lärm) quantifiziert. Unterstellt wird an dieser Stelle, dass die Begriffe "erhebliche Belästigungen" und "unzumutbare Störung" inhaltlich gleichzusetzen sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gelten für die Beurteilungszeiträume Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr und Nacht von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Vergleicht man die IGW der 16. BImSchV mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, so ist festzustellen, dass für die Baugebiete mit Ausnahme der Kerngebiete die IGW um 4 dB(A) (bei Reinen Wohngebieten sogar um 9 dB(A)) höher sind als die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm.

Eine Übertragbarkeit auf die Fragestellung "Beurteilung der Planung im Hinblick auf das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse" erscheint – zumindest was die Höhe des Schutzniveaus betrifft – möglich, und dies umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass die IGW der 16. BImSchV nur auf die Geräuschimmissionen des neu zu bauenden/wesentlich zu ändernden Verkehrsweges abstellen und nicht auf die (in der Regel höheren) Geräuschimmissionen aller einwirkenden öffentlichen Verkehrswege.

Zu beachten ist, dass der Gesetzgeber normkonkretisierende Vorschriften (für Gewerbelärm die TA Lärm) erlassen hat, mit denen er Immissionsrichtwerte festgelegt hat, denen ein höheres Gewicht beizumessen ist als den schalltechnischen Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

Den o. g. Vorschriften kommt zudem im Bebauungsplanverfahren eine Bindungswirkung zu. Bezüglich der Bindungswirkung immissionsschutzrechtlicher Regelungen in der Bauleitplanung wird auch auf die Bindung insbesondere auch der Gerichte an Gesetze und Recht verwiesen. Darin sind alle allgemeinverbindlichen Rechtsnormen im Sinne des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) eingeschlossen also auch und vor allem die sog. normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften.

In Bezug auf den Lärmschutz können in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter anderem festgesetzt werden:

- die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (Alternative 1),
- die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Alternative 2) sowie
- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionschutzrechts unberührt bleiben (Alternative 3).

Die Alternativen 2 und 3 nehmen direkt Bezug auf das Immissionschutzrecht. Ihre Anwendung ist daran geknüpft, dass sie den "*Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*" zum Ziel haben müssen.

Unter Anlagen und Vorkehrungen fallen emissions- und immissionshemmende Maßnahmen des aktiven oder passiven Immissionschutzes (z.B. Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, Anordnung der Aufenthaltsräume, schalldämmende Eigenschaften der Außenbauteile, Anordnung von Nebengebäuden, Laubengängen usw.).

Eine ausschließliche Festsetzung von Emissions- oder Immissionsgrenzwerten ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ebenso unzulässig wie eine Festsetzung von Betriebszeiten. Letzteres würde zu einer (Teil-)Nichtigkeit der Satzung führen.

Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen für Gewerbelärm

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gilt "*... für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, ...*".

Außerhalb des Plangebiets werden im Sinne des BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV nicht genehmigungsbedürftige Anlagen betrieben. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist gemäß Nr. 3.2.1 Satz 1 der TA Lärm *... sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 nicht überschreitet*. Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung. Für die Gesamtbelastung legt die TA Lärm in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung Immissionsrichtwerte (IRW) fest.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenwerte, die

- bei bebauten Flächen in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes und
- bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen,

einzuhalten sind. Dabei gelten die Beurteilungszeiten.

Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (als Ruhezeit bezeichnet) wird für Allgemeine und Reine Wohngebiete, Kleinsiedlungs- sowie Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum

Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

Für die besondere Lästigkeit impulshaltiger und/oder einzelton- bzw. informationshaltiger Geräusche sieht die TA Lärm Zuschläge von jeweils 3 oder 6 dB (je nach Auffälligkeit) vor. Hinsichtlich der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen ist Nr. 7.4 der TA Lärm zu beachten. Danach sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit der zu beurteilenden Anlage stehen, dieser Anlage zuzurechnen und zusammen mit den anderen Anlagengeräuschen zu beurteilen. Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit (Bedingungen gelten kumulativ)

1. sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Für eventuell geplante Festsetzungen zum Gewerbelärm in den Sondergebieten werden die Geräuschemissionskontingente im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2014 ermittelt. Hierzu wird eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Eine Voraussetzung für die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ist (in der Regel) die Gliederung eines Gebietes in Teilflächen. Die Art und Weise der zweckmäßigsten Gliederung hängt von den örtlichen Gegebenheiten und den beabsichtigten Nutzungen ab. Als Grenzen von Teilflächen können beispielsweise Grenzen des Gebietes, Bebauungsgrenzen, Flurstücksgrenzen, Straßen, Wege sowie einzelne Grundstücke gewählt werden (vgl. Anmerkung 1 in DIN 45691).

Die DIN 45691 beschreibt verschiedene Verfahren, wie eine Geräuschkontingentierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen ist. Im Rahmen dieser Untersuchung wird eine Emissionskontingentierung durchgeführt, da diese nach vorliegenden Erkenntnissen als die rechtssicherste gilt.

Basierend auf zulässigen Gesamt-Immissionswerten L_G am jeweiligen Immissionsort j, die den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 bzw. den IRW gemäß TA Lärm entsprechen (ggf. unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm), werden für Teilflächen des Untersuchungsbereichs die maximal möglichen Emissionskontingente L_{EK,i} ermittelt, mit denen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es darüber hinaus grundsätzlich möglich, Zusatzkontingente L_{EK,i,zus} als Zuschläge zum entsprechenden Emissionskontingent für die entsprechende Teilfläche i festzusetzen. Die Zuschläge für einzelne, definierte Richtungssektoren (bezogen auf einen Vollkreis mit Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180° und Westen = 270°) sind möglich, wenn sich in Schallausbreitungsrichtung innerhalb dieser Sektoren

- Immissionsorte erst in größerer Entfernung zu den geplanten Baugebieten befinden oder
- Nutzungen mit einem geringeren Schutzanspruch befinden.

Damit ist der Einfluss der Schallquellen an diesen Immissionsorten bzw. deren Empfindlichkeit geringer.

Die mit der vorliegenden Untersuchung zu ermittelnden Emissionskontingente und ggf. Zusatzkontingente sollen als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 1/2014 aufgenommen werden. Dies ist mit Bezug auf § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (Art der Nutzung) möglich.

Bezüglich der Beurteilung der möglichen Ansätze für die Geräuschkontingente (früher als immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel [IFSP] bezeichnet) wurden für

Vergleichszwecke die DIN 18005-1 und die "Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan" des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz herangezogen.

In der Ausbreitungsberechnung für die Geräuschkontingentierung ist gemäß DIN 45691 ausschließlich der horizontale Abstand zwischen jeweiligem Baugebiet und Immissionsort (IO) und nur die dadurch bedingte (sog. geometrische) Pegelabnahme durch Entfernung bei Abstrahlung in einen Vollraum einzubeziehen. Es gelten die folgenden Berechnungsvorschriften gemäß DIN 45691 Nr. 4.6:

Die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ sind für alle Teilflächen i in ganzen Dezibel so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte j der Planwert $L_{PI,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen i überschritten wird.

Die Differenz $\Delta L_{i,j}$ zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort j .

Die Emissionskontingente werden in der Regel so bestimmt, dass insgesamt möglichst viel Schall im Rahmen der durch die Planwerte vorgegebenen Grenzen emittiert werden darf.

Bei der Ermittlung der Geräuschkontingente nicht berücksichtigt werden weitere Dämpfungsterme gemäß DIN ISO 9613 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2 „Allgemeines Berechnungsverfahren“ (wie z.B. Abschirmung, Bodeneffekte, Luftabsorption) und auch keine Einflüsse durch Wind. Dies bedeutet u. a. auch, dass für jeden IO nur "ein" Geschoss betrachtet werden muss. Die Vorgehensweise ist im Abschnitt 5 der DIN 45691 festgelegt.

In Abhängigkeit von den Emissionskontingenten für Tag und Nacht werden die Teilimmissionspegel der Zusatzbelastung an jedem Immissionsort ermittelt, und es wird geprüft, ob der jeweilige Planwert in Summe eingehalten wird. Anschließend wird berechnet, ob und welche Zusatzkontingente für einzelne, festzulegende Richtungssektoren möglich sind.

Bei der Anwendung der festgesetzten Geräuschkontingente im Genehmigungsverfahren ergeben sich häufig – insbesondere bei relativ kleinen Betriebsgrundstücken oder großer Entfernung zu Immissionsorten – nur sehr geringe Immissionskontingente. Damit würden zum Teil unsinnige Immissionsbegrenzungen gelten. Für diese Fälle hat die DIN 45691 folgende Öffnungsklausel definiert:

"Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans (bzw. der Baulasteintragung), wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze)."

Das bedeutet: Wenn sich aus der Berechnung der Geräuschkontingente für das Betriebsgrundstück an einem Immissionsort ein Immissionskontingent ergibt, das den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) um mindestens 15 dB unterschreitet, gilt an diesem IO als Immissionsbegrenzung "IRW - 15 dB".

Die Methode zur Bestimmung der zulässigen Beurteilungspegel eines Vorhabens aus den Emissionskontingenten wird in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschrieben.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$

erfüllt.

Der Term $L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$ entspricht den Immissionskontingenten L_{IK} , die durch verlustlose, geometrische Ausbreitungsrechnung bestimmt werden. Die Differenz $\Delta L_{i,j}$ zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus ihrer Größe (Fläche) und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissi-

onsort j . $\Delta L_{i,j}$ wird gemäß Formel (3) oder Formel (4) im Abschnitt 4.5 der DIN 45691 berechnet.

Aus den dokumentierten Emissionskontingenten werden durch eine vereinfachte Ausbreitungsrechnung die Immissionskontingente (entsprechend den zulässigen Beurteilungspegeln) an maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

Der Nachweis über die Einhaltung der jeweiligen Beurteilungspegel, die durch die Schallquellen des Vorhabens verursacht werden, wird unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung durch Geräuschimmissionsprognose gemäß TA Lärm ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Ausgangswerte für die relevanten Schallquellen wird mit Hilfe eines digitalen Berechnungsmodells geprüft, ob die gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsbegrenzungen bzw. Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Berechnungsgrundlagen werden im Folgenden dargestellt.

Die Ermittlung und die Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgen nach den Bestimmungen der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2.

Die für die Ermittlung und Bewertung des Kfz- und Schienenverkehrslärms heranzuziehenden rechtlichen und technischen Grundlagen werden im Folgenden dargestellt.

Grundlage für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen in der Baulast des Bundes sind die §§ 41, 42 BImSchG in Verbindung mit der gemäß § 43 BImSchG erlassenen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97). In der 16. BImSchV sind die Lärmschutz auslösenden Kriterien geregelt, wie die Definition des erheblichen baulichen Eingriffs als Ursache für die "wesentliche Änderung", die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung betroffener Bebauung in eine Gebietskategorie.

Die Verkehrslärmemissionen und -immissionen bestehender Straßen und Schienenwege sind im Bebauungsplanverfahren mit Verweis auf Nr. 7.1 (Straßenverkehr) und 7.2 (Schienenverkehr) der DIN 18005-1 gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-90) und gemäß der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen" (Schall 03 (1990)) zu berechnen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass 2014 die 16. BImSchV geändert wurde. Diese Verordnung enthält nunmehr in der Anlage 2 die Schall 03 als Berechnungsvorschrift für den Schienenverkehrslärm. Die Schall 03 (1990) ist damit im Rahmen von Schienenverkehrslärmberechnungen nicht mehr anzuwenden.

In den Verkehrslärmberechnungen werden nicht nur eine Reflexion (streng nach RLS-90), sondern drei Reflexionen sowie die Seitenbeugung berücksichtigt. Da Mehrfachreflexionen explizit rechnerisch berücksichtigt wurden, wurde ein Zuschlag für Mehrfachreflexion (D_{refl} gemäß RLS-90 Nr. 4.4.1.4.1) nicht vergeben. Der genannte Zuschlag für Mehrfachreflexion war den zum Zeitpunkt des Erscheinens der RLS-90 vorhandenen technischen Berechnungsmöglichkeiten geschuldet und ist im Übrigen hinsichtlich der Vergabe nicht eindeutig geregelt (z.B. bei Straßenverkehr bzgl. der Definition einer "Häuserschlucht"). Physikalisch richtig ist die Berücksichtigung von Mehrfachreflexionen mit möglichst hoher Reflexionsordnung wie dies in der vorliegenden Untersuchung mit der Berücksichtigung der 3. Reflexionsordnung umgesetzt wurde und gemäß Anlage 2 zur 16. BImSchV für Schienenverkehrslärm ohnehin vorgegeben ist.

Für die Fassaden aller berücksichtigten Gebäude werden zur sicheren Seite hin ein Reflexionsverlust von 1 dB angenommen (d. h. ebene Oberflächen und damit geringe Schallabsorption bzw. -streuung).

Die Beurteilungspegel L_r von Verkehrsgerauschen werden getrennt für Tag und Nacht berechnet:

- $L_{r,T}$ für die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und

- $L_{r,N}$ für die Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr.

Die berechneten Beurteilungspegel gelten für leichten Wind von der Straße/Schiene zum Immissionsort und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern. Bei anderen Witterungsverhältnissen können deutlich niedrigere Schallpegel auftreten. Daher ist ein Vergleich mit Messwerten nicht ohne weiteres möglich.

Die Schallemission (d. h. die Abstrahlung von Schall von Schallquellen) vom Verkehr auf einer Straße oder einem Fahrstreifen wird durch den Emissionspegel $L_{m,E}$ gekennzeichnet. Dies ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Achse bei freier Schallausbreitung. Die Stärke der Schallemission des Kfz-Verkehrs wird aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten berechnet. Der Berechnung werden über alle Tage des Jahres gemittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV) und maßgebende stündliche Verkehrsstärken M und maßgebende Lkw-Anteile p (jeweils getrennt für Tag und Nacht) zugrunde gelegt.

Die Schallimmission (d. h. das Einwirken von Schall auf einen Punkt oder ein Gebiet) wird durch den Mittelungspegel L_m gekennzeichnet. Er ergibt sich aus dem Emissionspegel $L_{m,E}$ unter zusätzlicher Berücksichtigung des Abstandes zwischen Immissions- und Emissionsort, der mittleren Höhe des Schallstrahls über dem Boden, von Reflexionen und Abschirmungen. Einfluss von Straßennässe wird nicht berücksichtigt.

Der von einer Schiene ausgehende Schall und der an einem bestimmten Punkt ankommende Schall werden ebenfalls berechnet. Eine Berechnung wird durchgeführt, weil damit

- zufällige Ereignisse ausgeschlossen werden können und
- die Ermittlung für die prognostizierten Verkehrswerte erfolgen kann.

Bei der Berechnung sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

1. die Schallpegelkennwerte von Fahrzeugen und Fahrwegen
2. die Einflüsse auf dem Ausbreitungsweg
3. die Besonderheiten des Schienenverkehrs durch Zu- oder Abschläge
 - a. für die Lästigkeit von Geräuschen infolge ihres zeitlichen Verlaufs, ihrer Dauer, ihrer Häufigkeit und ihrer Frequenz sowie
 - b. für die Lästigkeit ton- und impulshaltiger Geräusche.

Zu beurteilende Eisenbahn- bzw. Straßenbahnstrecken werden in Abschnitte mit gleicher Schallemission nach folgenden Kriterien aufgeteilt:

- Verkehrszusammensetzung,
- Geschwindigkeitsklassen,
- Fahrbahnart,
- Fahrflächenzustand,
- Bahnhofsbereiche und Haltestellen,
- Brücken,
- Bahnübergänge und
- Kurvenradien.

Für die so entstehenden Abschnitte sind gemäß Schall 03 einheitliche Pegel der längenbezogenen Schalleistung zu ermitteln.

Die Schallemissionen der Schienenwege werden in Punktschallquellen zerlegt und die Einzelbeiträge an jedem Aufpunkt addiert.

Da die Nutzung eines schutzbedürftigen Raumes nicht verbindlich festgelegt werden kann, wird für die Bemessung der Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorsorglich der auf dem Beurteilungspegel nachts basierende maßgebliche Außenlärmpegel zu-

grunde gelegt, sofern die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts weniger als 10 dB(A) beträgt.

Nach DIN 4109-2 wird der maßgebliche Außenlärmpegel des Gesamtverkehrslärms berechnet. Für die Berechnung des Gesamt-Beurteilungspegels ist zu berücksichtigen, dass der Teil-Beurteilungspegel des Schienenverkehrs aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen um 5 dB zu vermindern ist.

Falls die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts 10 dB(A) oder mehr beträgt, wird der maßgebliche Außenlärmpegel mit den jeweiligen Teil-Beurteilungspegeln für den Tag +3 dB(A) berechnet.

Für schutzbedürftige Räume ist der notwendige bauliche Schallschutz der Außenbauteile zu ermitteln. Im Bebauungsplan sind zu den Anforderungen an das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) der Außenbauteile ggf. textliche Festsetzungen zu treffen, sofern erf. $R'_{w,ges}$ einen Wert von 35 dB überschreitet.

Schallemissionen

Derzeit wird im Plangebiet ein Verbrauchermarkt (EDEKA) betrieben. Das bisherige Gebäude bietet aktuell bereits Platz für einen weiteren Markt. Zum Zeitpunkt der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2015 war dort noch ein Discountermarkt (ALDI) vorhanden. Zurzeit ist südlich des Marktgebäudes eine Stellplatzanlage mit 150 Stellplätzen für Kunden-Kfz vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Größe der Stellplatzanlage infolge der Überplanung nicht wesentlich verändern wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für Kunden-Kfz derzeit über Anbindungen an die Ernst-Thälmann-Allee und an die Straße „Am Alten Wasserwerk“. Lieferfahrzeuge nutzen zusätzlich die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße für die An- und Abfahrt. Theoretisch ist die Anbindung der Lieferfahrzeuge an das übergeordnete Straßennetz derzeit über die Georg-Müller-Straße, die Straße „Am Alten Wasserwerk“ oder durch Nutzung einer befestigten Straße westlich des vorhandenen Marktes möglich. Die letzte Möglichkeit entfällt nach der Vorhabenrealisierung.

Daten zur Betriebsweise des vorhandenen und der geplanten Märkte liegen nicht vor. Insbesondere ist auch nicht bekannt, ob aus Lärmschutzsicht problematische Anlieferungen nachts bereits erfolgen und/oder geplant sind.

Zurzeit ist der bestehende Markt werktags zwischen 07:00 und 20:00 Uhr geöffnet. Im Zuge der Betrachtung für den Bebauungsplan wird für eine erste Untersuchung ein durchgängiger 24 h-Betrieb angesetzt, um einschätzen zu können, ob ein Nacht-Betrieb und Nacht-Anlieferungen grundsätzlich möglich sind.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich ein Imbiss und ein Getränkehandel in der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße. Aufgrund der Lage gegenüber dem Plangebiet und sowie der zu berücksichtigten Immissionsorte innerhalb- und außerhalb des Plangebiets ist nicht von einer Vorbelastung für die nachfolgenden Untersuchungen auszugehen.

Die folgende Abbildung zeigt 3D-Ansichten der berücksichtigten Schallquellen der im Berechnungsmodell beispielhaft berücksichtigten Märkte.

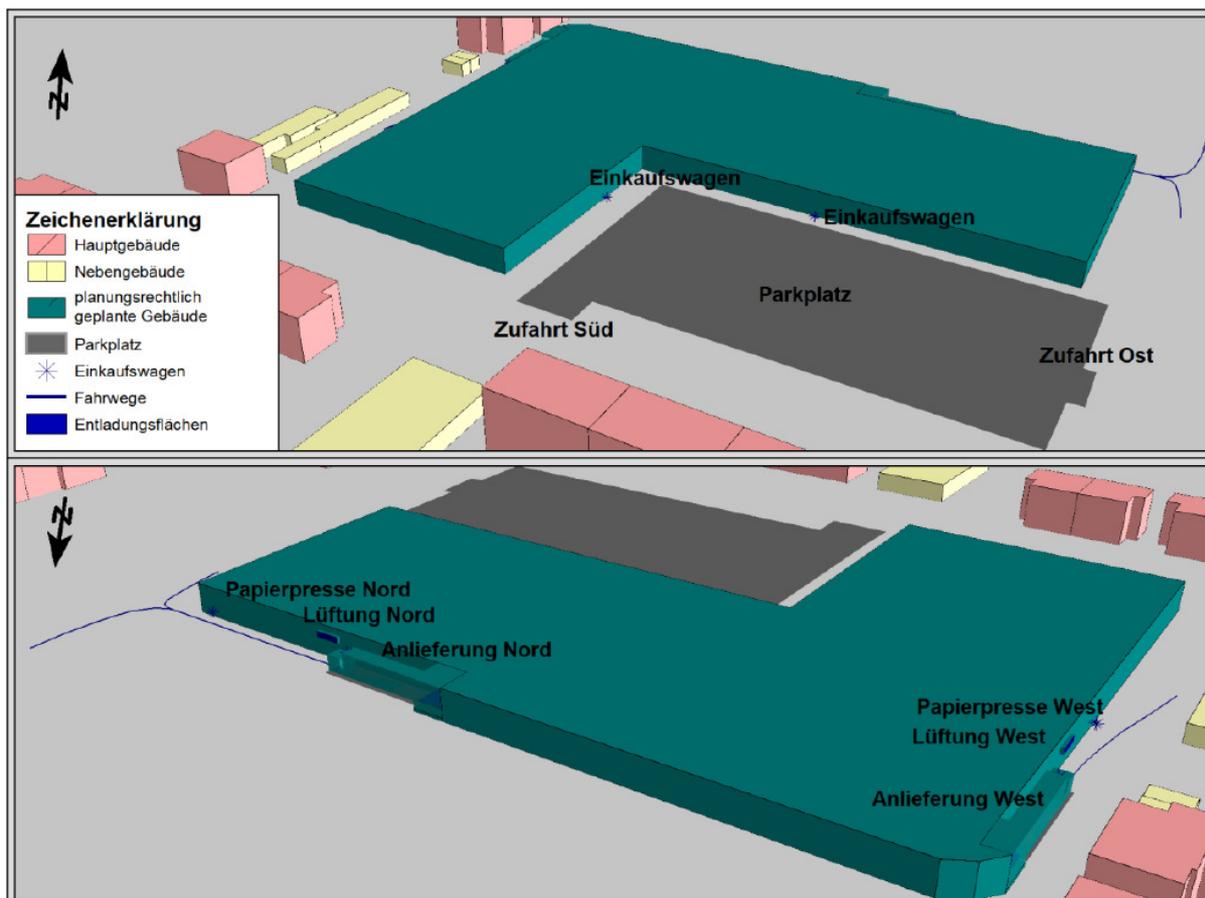


Abbildung 13: 3D-Ansichten der Gewerbeschallquellen möglicher Vorhaben im Plangebiet

Die Ermittlung der Schallemissionen der Parkplätze (Kunden-Kfz und Lieferfahrzeuge) sowie der Ein- und Ausfahrten (Pkw und Lkw) erfolgte gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie und dem Technischen Bericht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG).

Die dem Bauvorhaben zuzurechnenden 150 Pkw-Stellplätze der Bestandssituation wurden im Berechnungsmodell angeordnet, da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Ausdehnung des Parkplatzes in Zukunft maßgeblich vom Bestand unterscheidet. Der Parkplatz wurde als Flächenschallquelle für den so genannten Normalfall (zusammengefasstes Verfahren gemäß Nr. 8.2.1 Parkplatzlärmstudie einschließlich Zu- und Abfahrten für den Fall, dass eine genaue Aufteilung der Zu- und Abfahrten auf die einzelnen Stellplätze (SP) nicht möglich ist) berücksichtigt.

In der Parkplatzlärmstudie sind Anhaltswerte für die Frequentierung N in Bewegungen je Stellplatz und Stunde von Kunden-Stellplätzen an Einkaufsmärkten (hier: Verbrauchermarkt) aufgeführt.

Allgemein bekannt ist, dass die Ansätze der Parkplatzlärmstudie konservativ sind und in der Regel die tatsächliche Situation überschätzen. Da jedoch weder für die Bestandsnutzung noch für die Planung Angaben zur Frequentierung vorliegen, werden die Angaben der Parkplatzlärmstudie herangezogen.

In der Parkplatzlärmstudie sind Anhaltswerte für die Frequentierung N in Bewegungen je Stellplatz und Stunde von Kunden-Stellplätzen an Verbrauchermärkten bzw. Discounter aufgeführt. Der Anhaltswert von $N = 0,1$ für Verbrauchermärkte und $N = 0,17$ für Discounter orientiert sich an einer sogenannten Bezugsgröße B_0 , die bei Verbrauchermärkten 1 m^2 Nettoverkaufsfläche ist. Die Nettoverkaufsfläche für die Märkte werden unter Berücksichtigung der

geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und vergleichbarer Märkte mit $B = 2.000 \text{ m}^2$ für den Verbrauchermarkt und $B = 1.500 \text{ m}^2$ für einen weiteren Markt angesetzt.

Für den Lieferverkehr, der zur nördlichen und westlichen Anlieferzone fährt, wurden als konservative Annahme die Zufahrt über die Straße „Am Alten Wasserwerk“, die nördliche Umfahrung des Plangebiets und der Georg-Müller-Straße berücksichtigt. Dabei setzen die Lkw rückwärts in die Anlieferzonen und fahren nach der Anlieferung auf kürzestem Wege wieder zur Ernst-Thälmann-Allee.

Die Parkplätze wurden jeweils als Flächenschallquellen, die Fahrwege (Ein- und Ausfahrten auf dem Betriebsgrundstück) wurden als Linienschallquellen in jeweils 0,5 m Höhe über Grund berücksichtigt.

Die nachfolgend dargestellten Ausgangswerte für die Ein- und Ausfahrten sowie die Parkplätze wurden in den Berechnungen umgesetzt (Werte aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und aus dem o. g. Technischen Bericht einschließlich Zuschlägen für Impulshaltigkeit). Der Zuschlag für die Fahrwegoberflächen ($D_{\text{StrO}} = 1,5 \text{ dB(A)}$ für gepflasterte Oberflächen) innerhalb des Plangebiets werden bei den jeweiligen Fahrwegen berücksichtigt.

- Ein- und Ausfahrten der Lieferfahrzeuge (Lkw) zum/vom Parkplatz Anlieferung
- Ein- und Ausfahrten der Lieferfahrzeuge (Transporter) zum/vom Parkplatz Anlieferung
- Parkplatz Anlieferung
- Pkw-Parkplatz

Hinsichtlich der Berücksichtigung vom Anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche zu berücksichtigen, wenn die drei kumulativen Bedingungen erfüllt sind. Da im Bestand bereits ein vergleichbarer Kfz-Verkehr durch den vorhandenen Markt erzeugt wird, ist für den Bebauungsplan nicht davon auszugehen, dass alle drei Bedingungen erfüllt werden. Ohnehin ist der Gegenstand der Untersuchung kein Vorhaben, sondern ein Bebauungsplan.

Als Worst-Case-Ansatz werden für beide Anlieferzonen konservativ Anlieferungen durch fünf Lkw (drei Lkw für Haupt- und Kühlsortiment, ein Lkw für Backwaren und ein Lkw für z.B. Printmedien) angesetzt. Bei den Lkws für die Haupt- und TK-Waren wird von einer Beladung mit 34 Paletten ausgegangen. Für die weiteren Lkw (Backwaren und Printmedien) werden 20 Rollcontainer angesetzt.

Da grundsätzlich eine Ladenöffnungszeit auch in den Nachtstunden möglich ist, wird je Anlieferzone konservativ eine Anlieferung eines Kühl-Lkw mit Kühlaggregat in der lautesten Nachtstunde angesetzt. Zusätzlich werden als Worst Case die weiteren Anlieferungen in die Ruhezeiten des Tag-Zeitraums gelegt. Für jede Anlieferzone ergeben sich somit für die Lkw-Stellplätze jeweils 2 Bewegungen in der lautesten Nachtstunde und acht Bewegungen in der morgendlichen (06:00-07:00 Uhr) bzw. abendlichen Ruhezeit (20:00-22:00 Uhr).

Die Frischwaren-Lkw verfügen in der Regel über ein Kühlaggregat hinter oder über der Fahrerkabine. Dieses Kühlaggregat kann grundsätzlich während der Zeit der Ent- und Beladung außer Betrieb genommen. Im Sinne einer konservativen Abschätzung werden für die Frische-Anlieferungen während der Entladung die durchgängig betriebenen Kühlaggregate mit der vollen Stunde berücksichtigt. Mit Verweis auf die Tabelle 19 der Parkplatzlärmstudie wurde für das Lkw-Kühlaggregat ein Schalleistungspegel von $L_{\text{WA}} = 97 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Es wird im Modell als Punktschallquelle in 3,5 m über Grund berücksichtigt. Der während der Verladung im Bereich der Anlieferzone geparkte Lkw wird als Abschirmung berücksichtigt.

Ebenfalls zur sicheren Seite hin wird angesetzt, dass während der Öffnungszeiten alle mit einem Kfz ankommenden Besucher (stündlich ca. 228 Kunden) einen Einkaufskorb nutzen. Für nicht mit einem Kfz kommende Kunden wird zur sicheren Seite ein Zuschlag von 10% berücksichtigt. Das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen wurde in 1,0 m Höhe über Grund als Punktschallquelle angesetzt.

In der Regel befinden sich im Anlieferbereich oder auf dem Dach eines Marktes gebäudetechnische Anlagen wie z.B. Rückkühler. Im Bestand befindet sich ein Rückkühler an der Nordfassade im Anlieferbereich. Zusätzlich befindet sich im Bestand eine Papierpresse in der Anlieferzone.

Weder zu den Anlagen im Bestand noch in der Planung liegen Angaben vor. Daher werden konservative Annahmen getroffen, die auf vergleichbaren Anlagen und eigenen Messungen beruhen. Es wird ein 24 h-Betrieb angesetzt. Die Papierpresse wird konservativ fünfmal für durchschnittlich eine Minute während der Öffnungszeiten betrieben.

Für die Ernst-Thälmann-Allee (Landesstraße L 73) liegen Verkehrsdaten aus der Straßenverkehrszählung 2015 der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt vor. Für die weiteren Straßen liegen keine Verkehrszahlen vor. Daher werden Verkehrszahlen aus vergleichbaren Straßen angesetzt. Für die Berechnungen nach der Straßenverkehrszählung wurden die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) und die Schwerverkehrsanteile (SVw, Kfz mit mehr als 3,5 t zulässiger Gesamtgewicht (zul. Gesamtgewicht)) angegeben. Die Umrechnung der DTV-Werte in die maßgebende Verkehrsstärke M_{tags} und nachts erfolgt abhängig von der jeweiligen Straßengattung gemäß Tabelle 3 der RLS-90.

Folgende weitere Eingangsdaten wurden für die in den Berechnungen berücksichtigten Straßenabschnitte angesetzt:

- Die Straßenoberfläche auf allen Straßen ist Gussasphalt oder akustisch vergleichbar mit einem Korrekturwert gemäß RLS-90 von $D_{\text{StrO}} = 0 \text{ dB(A)}$.
- Steigungen >5% sind nicht vorhanden. Damit ist der Korrekturwert für Steigungen/ Gefälle $D_{\text{Stg}} = 0 \text{ dB(A)}$.
- Im Untersuchungsgebiet befindet sich keine Lichtsignalanlage, für die ein Zuschlag zu vergeben ist.

Die Prognoseverkehrswerte 2030 für den berücksichtigten Schienenweg der Eisenbahn wurden von der Deutschen Bahn AG (DB AG) zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Schienenverkehrsgeräuschemissionen.

Die Entstehung und Ausbreitung von Schall hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab. Die durchgeführten Berechnungen basieren auf:

- Prognosen zur Dauer und Häufigkeit von Schallereignissen,
- Erfahrungswerten an vergleichbaren Anlagen und
- publizierten wissenschaftlichen Erkenntnissen.

Die Unsicherheit der Prognose lässt sich nur bedingt mit Verweis auf Tabelle 5 der DIN ISO 9613-2 abschätzen. Aufgrund von verschiedenen Abschirmungen und Abständen zwischen Geräuschquelle und Immissionsort ist die Abschätzung nach Norm nicht durchführbar. Da es sich bei den verwendeten Ansätzen um obere Abschätzungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die Geräuschimmissionsprognose die tatsächlichen Immissionsverhältnisse überschätzt. Die Ergebnisse sind somit in Bezug auf den Schutz der Betroffenen vor Lärm auf der sicheren Seite. Die Unsicherheit geben wir daher mit $+1/-3 \text{ dB(A)}$ an.

Berechnungsergebnisse

Für die Berechnungen werden die in der folgenden Tabelle 13 exemplarischen Immissionsorte berücksichtigt, die die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets darstellen.

IO Nr.-Bezeichnung	Nutzung	Geschoss- anzahl	Fassade	IRW Gesamtbelastung TA Lärm		IRW Maximalpegel TA Lärm	
				Tag	Nacht	Tag	Nacht
				dB(A)		dB(A)	
IO 01 - Ernst-Thälmann-Allee 1	WA	2	SO	55	40	85	60
IO 02 - Georg-Müller-Straße 1	WA	3	SO	55	40	85	60
IO 03 - mögl. Baugrenze B-Plan Nr. 2/20	WA	2	-	55	40	85	60
IO 04 - mögl. Baugrenze B-Plan Nr. 2/20	WA	2	-	55	40	85	60
IO 05 - mögl. Baugrenze B-Plan Nr. 2/20	WA	2	-	55	40	85	60
IO 06 - Bahnhofstraße 10	WA	2	W	55	40	85	60
IO 07 - Bahnhofstraße 7	WA	2	W	55	40	85	60
IO 08 - Bahnhofstraße 2	WA	2	NW	55	40	85	60
IO 09 - Ernst-Thälmann-Allee 34B	WA	3	NO	55	40	85	60
IO 10 - Ernst-Thälmann-Allee 34	WA	2	NO	55	40	85	60

Tabelle 9: Immissionsorte und Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm

Die Summe der resultierenden Teil-Immissionskontingente L_{IK} schöpft nicht an allen Immissionsorten tags und nachts die Immissionsrichtwerte aus. An einigen Immissionsorten verbleiben Restkontingente (Angaben in der Zeile "Zusatzkontingente" der folgenden Tabelle), die für bestimmte Schallausbreitungsrichtungen die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten erlauben würden.

Geräuschkontingentierung Tag													
Immissionsort				IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8	IO 9	IO 10
Immissionsrichtwert				55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Geräuschvorbelastung				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planwert				55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Teilfläche	Größe* m ²	L _{EK} dB(A)	L _{WA} dB(A)	Teilpegel									
SO 1	9.055	57	97	52,1	52,5	53,0	53,4	52,9	43,1	43,4	45,1	45,8	49,6
SO 2	4.435	62	98	48,0	46,4	47,4	48,9	49,1	45,0	46,9	51,6	53,8	51,0
Immissionskontingent L _{IK}				53,6	53,5	54,1	54,7	54,4	47,1	48,5	52,4	54,4	53,4
Zusatzkontingente L _{EK,zus}				1,4	1,5	0,9	0,3	0,6	7,9	6,5	2,6	0,6	1,6
Geräuschkontingentierung Nacht													
Immissionsort				IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8	IO 9	IO 10
Immissionsrichtwert				40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Geräuschvorbelastung				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Planwert				40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Baugebiet	Größe* m ²	L _{EK} dB(A)	L _{WA} dB(A)	Teilpegel									
SO 1	9.055	42	82	37,1	37,5	38,0	38,4	37,9	28,1	28,4	30,1	30,8	34,6
SO 2	4.435	47	83	33,0	31,4	32,4	33,9	34,1	30,0	31,9	36,6	38,8	36,0
Immissionskontingent L _{IK}				38,6	38,5	39,1	39,7	39,4	32,1	33,5	37,4	39,4	38,4
Zusatzkontingente L _{EK,zus}				1,4	1,5	0,9	0,3	0,6	7,9	6,5	2,6	0,6	1,6

* Die angegebenen Flächengrößen sind auf der Plangrundlage mithilfe des Schallausbreitungsprogramms ermittelt worden.

Tabelle 10: Ergebnisse der Geräuschkontingentierung Tag und Nacht für die SO-Flächen im Bebauungsplan Nr. 1/2014 "Ernst-Thälmann-Allee/Ecke Georg-Müller-Straße" in dB(A)

Die in Tabelle 10 dargestellten Ergebnisse lassen erkennen, dass die Immissionsorte IO 3 bis IO 5 und IO 9 maßgeblich für die Festlegung der L_{EK} sind und für die übrigen Immissionsorte prinzipiell die Festsetzung von Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 in Frage kommt (Differenz IRW - Summe Immissionskontingente ≥ 1 dB(A)).

Bei der Festlegung der Zusatzkontingente wurden folgende Randbedingungen berücksichtigt:

- Die Zusatzkontingente sollen möglichst übersichtlich festgesetzt werden, so dass die praktische Anwendbarkeit (z.B. im Genehmigungsverfahren) einfach möglich ist. Eine Unterteilung in möglichst viele Sektoren soll vermieden werden, auch wenn dadurch die Auslastbarkeit der Sondergebiete im Hinblick auf mögliche Schallemissionen beschnitten wird.
- Für den Sektor, in dem sich die IO 1 bis IO 5 sowie IO 9 und IO 10 befinden, die fast unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind keine Zusatzkontingente möglich.
- Für den Bereich zwischen der östlichen Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 2/20 bis zur südlichen Gebäudekante des Wohnhauses Bahnhofstraße 5 sind tags und nachts Zusatzkontingente in Höhe von 6 dB(A) möglich, die durch den IO 7 begrenzt werden. Es wird empfohlen, in diesem Bereich (Sektor A) ein Zusatzkontingent tags und nachts von 6 dB(A) zuzulassen.
- Für dem Richtungssektor B, in dem sich der Immissionsort IO 8 befindet, wird ein Zusatzkontingent tags und nachts von 2 dB(A) zugelassen.

Somit sind zusätzlich zu den in den Tabelle 10 genannten Emissionskontingenten L_{EK} die in der folgenden Tabelle definierten Zusatzkontingente L_{EK,zus} für die in der folgenden Abbildung ersichtlichen Richtungssektoren k möglich.

Richtungssektor k	Anfang	Ende	L _{EK,zus,T}	L _{EK,zus,N}
A	80°	120°	6	6
B	120°	160°	2	2

0° ist Norden, Uhrzeigersinn
 Bezugspunkt (Rechtswert: 4483595, Hochwert: 5745540), Koordinatensystem: Gauß-Krüger

Tabelle 11: Richtungssektoren k und mögliche Zusatzkontingente im Bebauungsplan Nr. 1/2014 in dB(A) (0° ist Norden)

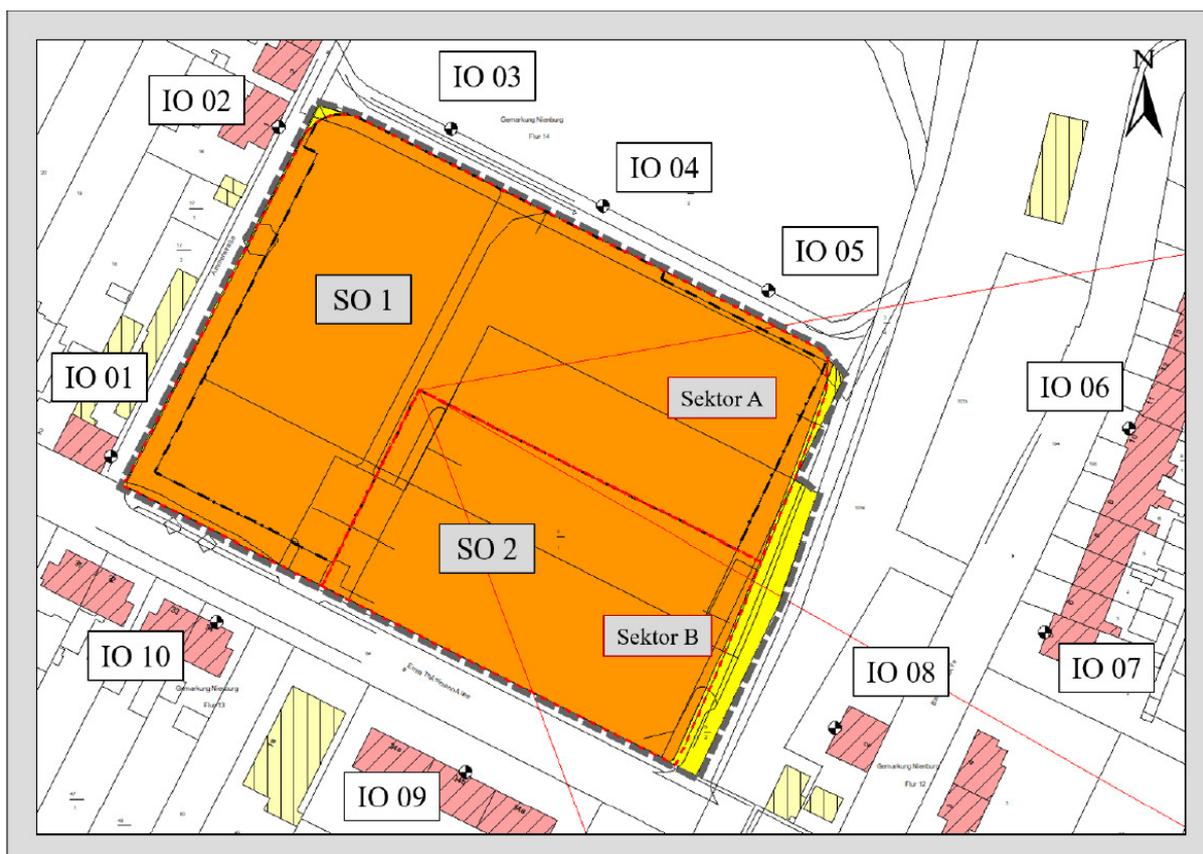


Abbildung 14: Übersichtsdarstellung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente im Bebauungsplan Nr. 1/2014

Mit Bezug auf die "Erläuterungen zur Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan" sind mit den ermittelten Emissionskontingenten tags und nachts für die Sondergebiete Einschränkungen bezüglich Höhe und Hauptrichtung der Schallabstrahlung verbunden. Mit geplanten Vorhaben oder Anlagen im Zusammenhang stehende Gebäude sollten so angeordnet werden, dass sie möglichst in Richtung Westen oder Norden Schall abschirmend wirken. Schallquellen mit gerichteter Schallabstrahlung (z.B. Wandlüfter; aus betrieblichen Gründen geöffnete bzw. oft zu öffnende Tore und Türen lauter Räume) sollten so angeordnet werden, dass sie nicht direkt in Richtung Westen oder Norden Schall abstrahlen.

Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

- Die für das Sondergebiet ermittelten Emissionskontingente der Teilflächen tags von L_{EK} = 57 bzw. 62 dB(A) stellen eine eingeschränkte Auslastbarkeit der Bereiche hinsichtlich gewerblicher Schallemissionen dar.
- Die Begrenzung der Geräuschemissionen nachts auf ≤47 dB(A) stellt eine eingeschränkte Nutzung im Rahmen der für Gewerbegebiete typischen Grenzen dar.

Auf der Grundlage der Emissionsdaten der Beispielmärkte wurden für den angesetzten 24 h-Betrieb mittels Schallausbreitungsrechnung gemäß TA Lärm die Geräuschimmissionen tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft berechnet.

Die an den Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel L_r sind in der folgenden Tabelle für die Beurteilungszeiträume tags und nachts dokumentiert. Die geltenden Immissionsbegrenzungen ergeben sich aus den in Tabelle 10 berechneten Immissionskontingenten. Abhängig vom vorgeschlagenen Sektor ergeben sich Zusatzkontingente. Dies betrifft vor allem die IO 06 bis IO 08. Für die Maximalpegel gelten die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Rechnerisch ermittelte Überschreitungen der Immissionskontingente bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind durch rot eingefärbte Zellen dargestellt.

IO-Nr.	Geschoss	Beurteilungspegel		Gesamt-Maximalpegel		Immissionsbegrenzung		Immissionsbegrenzung	
		L_r tags	L_r nachts	$L_{AFmax,ges}$ tags	$L_{AFmax,ges}$ nachts	$L_{IK+Zusatz}$ tags	$L_{IK+Zusatz}$ nachts	L_{max} tags	L_{max} nachts
dB(A)									
IO 1	EG	55,0	56,5	70,3	70,3	53,6	38,6	85,0	60,0
	1.OG	55,5	57,2	70,0	70,0	53,6	38,6	85,0	60,0
IO 2	EG	55,4	57,1	84,0	84,0	53,5	38,5	85,0	60,0
	1.OG	56,0	57,8	83,2	83,2	53,5	38,5	85,0	60,0
	2.OG	56,2	58,1	81,5	81,5	53,5	38,5	85,0	60,0
IO 3	EG	45,3	46,1	64,1	64,1	54,1	39,1	85,0	60,0
	1.OG	47,7	47,9	64,2	64,2	54,1	39,1	85,0	60,0
IO 4	EG	51,0	52,4	76,0	76,0	54,7	39,7	85,0	60,0
	1.OG	52,6	53,7	76,0	76,0	54,7	39,7	85,0	60,0
IO 5	EG	63,1	66,1	79,8	79,8	54,4	39,4	85,0	60,0
	1.OG	64,2	68,0	79,8	79,8	54,4	39,4	85,0	60,0
IO 6	EG	54,2	54,7	68,4	68,4	53,1	38,1	85,0	60,0
	1.OG	54,0	54,8	67,9	67,9	53,1	38,1	85,0	60,0
IO 7	EG	56,2	54,4	60,8	60,8	54,5	39,5	85,0	60,0
	1.OG	55,9	54,1	60,6	60,6	54,5	39,5	85,0	60,0
IO 8	EG	61,8	59,9	60,7	60,7	54,4	39,4	85,0	60,0
	1.OG	61,7	59,8	60,7	60,7	54,4	39,4	85,0	60,0
IO 9	EG	63,8	61,9	62,3	62,3	54,4	39,4	85,0	60,0
	1.OG	63,8	61,9	62,3	62,3	54,4	39,4	85,0	60,0
	2.OG	63,7	61,8	62,3	62,3	54,4	39,4	85,0	60,0
IO 10	EG	59,9	58,0	59,7	59,7	53,4	38,4	85,0	60,0
	1.OG	59,9	58,0	59,9	59,9	53,4	38,4	85,0	60,0

Tabelle 12: Beurteilungs- und Maximalpegel tags und nachts des Vorhabens bei 24 h-Betrieb im Vergleich zu den einzuhaltenden Immissionsbegrenzungen

Durch einen 24 h-Betrieb der Märkte (einschließlich Nacht-Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferzonen) entstehen an annähernd allen Immissionsorten Überschreitungen der zulässigen Immissionskontingente von mehr als 1 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. Der nächtliche Immissionsrichtwert für den Maximalpegel wird ebenfalls an nahezu allen IO überschritten.

Die höchsten Geräuschbelastungen treten im Bereich der Anlieferzonen und des Kundenparkplatzes auf. Grundsätzlich kann durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen die Geräuschbelastung vermindert werden. Eine Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente bzw. -richtwerte erscheint möglich.

Geeignete Lärminderungsmaßnahmen sind z.B.

- Einhausung der Anlieferzonen, damit die Entladungen in einer geschlossenen Anlieferzone stattfinden können. Die Einhausung sollte grundsätzlich so lang gewählt werden, dass der gesamte Lkw innerhalb der geschlossenen Einhausung parken kann und das Rolltor während der Anlieferung geschlossen werden kann.
- Die berücksichtigten Rückkühler und ggf. weitere gebäudetechnische Anlagen sollten in die geschlossene Anlieferzone verschoben werden. Alternativ könnten die Anlagen auch auf dem Dach aufgestellt werden, solange Abschirmung und Entfernung zu den umliegenden Wohnnutzungen zu ausreichend niedrigen Geräuschbelastungen führen.
- Die Geräuschimmissionen durch den Kunden-Parkplatz sind durch Eingrenzungen der Betriebszeiten, asphaltierte Fahrgassen und einer tatsächlich zu erwartenden Kunden-Kfz-Frequenzierung möglich.

Die genaue Auslegung von Lärminderungsmaßnahmen ist erst im Baugenehmigungsverfahren möglich, da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine konkreten Planungen vorliegen und die daher Maßnahmen nur einer Empfehlung entsprechen.

Mit den Verkehrsdaten wurden an allen Fassaden der planungsrechtlich zulässigen Gebäude die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms durch Straßen- und Schienenverkehr ermittelt.

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Form von Pegeltabellen, die für jedes Geschoss folgende Angaben enthalten:

- Beurteilungspegel tags Lr,T (T)
- Beurteilungspegel nachts Lr,N (N)
- maßgeblicher Außenlärmpegel (La) gemäß DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018)
- gesamtes erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. R_{w,ges} der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen

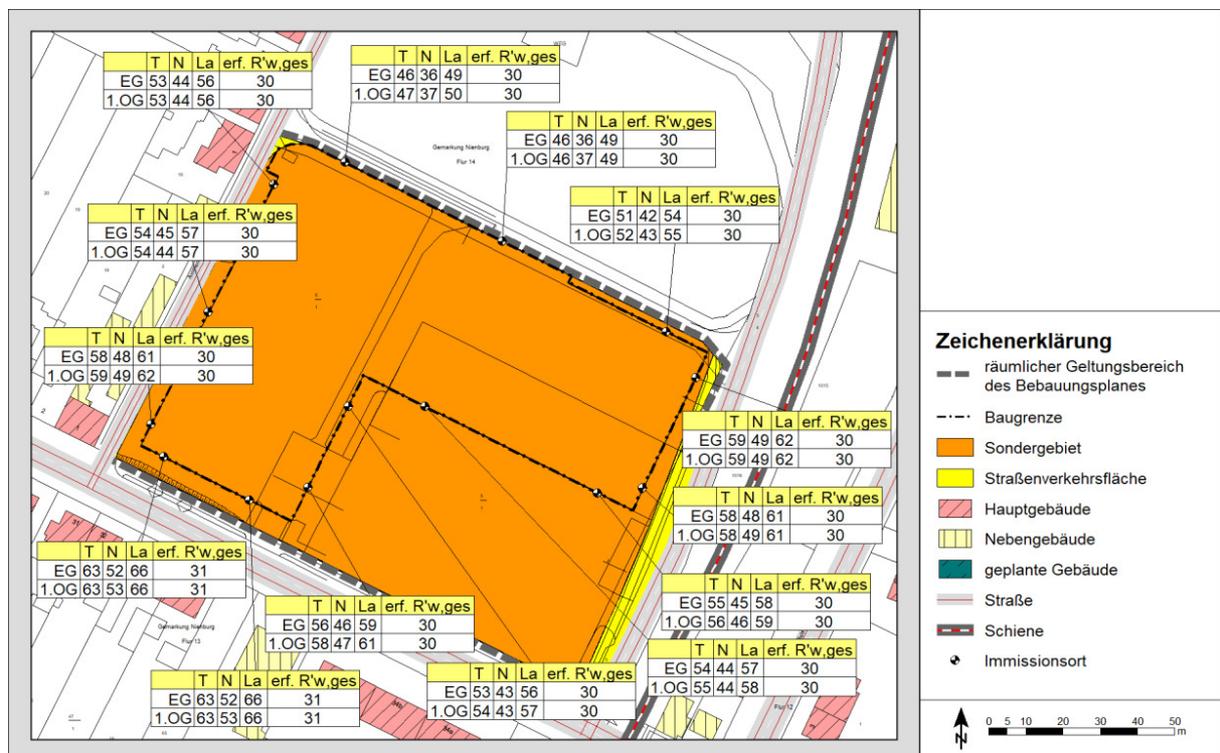


Abbildung 15: Beurteilungspegel tags und nachts, maßgebliche Außenlärmpegel und erf. R_{w,ges} der Außenbauteile an den Fassaden der planungsrechtlich zulässigen Gebäude

Die Beurteilungspegel erreichen an den der Ernst-Thälmann-Allee zugewandten Fassaden tagsüber bis zu 63 dB(A) und nachts maximal 53 dB(A). Mit zunehmender Entfernung zur Straße entstehen deutlich geringere Beurteilungspegel >60 dB(A) tags und >50 dB(A) nachts.

Daraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel bis zu maximal 66 dB(A). Es ergeben sich für die gesamten erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile Anforderungen von lediglich maximal erf. $R'_{w,ges} = 31$ dB für Büronutzungen.

Die Festsetzung von Anforderungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm im Bebauungsplan wird nach gutachterlicher Auffassung bei einem erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ von mehr als 35 dB für sinnvoll erachtet. Bau-Schalldämm-Maße von ≤ 35 dB werden mit den üblichen Bauweisen und Bauelementen, die u. a. das Gebäudeenergiegesetz erfüllen müssen, ohnehin erreicht.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Formulierung von textlichen Festsetzungen gemäß Abschnitt 4.6 und Anhang A.2 der DIN 45691 wird vorgeschlagen, die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen (Art der Nutzung):

Innerhalb der Sondergebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2014 "Ernst-Thälmann-Allee / Ecke Georg-Müller-Straße" sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)		
Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
SO 1	57	42
SO 2	62	47

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,T}$	$L_{EK,zus,N}$
A	80°	120°	6	6
B	120°	160°	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird nach gutachterlicher Auffassung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Die textliche Festsetzung 1.5 zu den festgesetzten Lärmemissionskontingenten und den richtungsabhängigen Zusatzkontingenten entspricht der gutachterlichen Empfehlung.

6. Hinweise

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Diese Flächen umfassen Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG. Nach dem Kenntnisstand der Stadt Nienburg (Saale) sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen vorhanden. Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen liegen somit nicht vor. Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht erforderlich.

Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen/Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises, unverzüglich zu informieren.

Bei geplanten Baumaßnahmen anfallender Bauschutt bzw. Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Landkreisverwaltung Bernburg unter Beachtung der Vorschriften des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu bewirtschaften. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA- Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Der für eine Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Vermessungs- und Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet.

Für Raumordnungsplanverfahren, die sich auch auf das Gebiet des Bebauungsplans erstrecken, wurden bisher keine Umweltprüfungen durchgeführt.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Fläche und Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

biologische Vielfalt:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Nationaler Strategie zur biologischen Vielfalt

Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Recherche im Flächennutzungsplan in dessen bisher wirksamer Fassung

Vermeidung von Emissionen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Vermeidung von Emissionen wird verbal beschrieben.

sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Der beabsichtigte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird verbal beschrieben.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich

Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Nutzung von Energie wird verbal beschrieben.

Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Im Plangebiet ist eine Nutzung erneuerbarer Energien nicht vorgesehen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) liegt seit 2002 vor (BAUMEISTER INGENIEURBÜRO). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) zugeordnet. Der Landschaftsplan enthält in seinem Entwicklungskonzept Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen. Für das Plangebiet wurden weder Maßnahmenvorschläge noch Anforderungen an die Nutzungen formuliert. Weiterhin enthält der Landschaftsplan Hinweise für die Bauleitplanung, gegliedert in Hinweisen zur Flächennutzungsplanung und zur Bebauungsplanung.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte werden im Plangebiet nicht überschritten.

7.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 7.2 entnommen werden.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt)

7.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Baurecht für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Da die Erweiterung funktionell standörtlich an das Grundstück des bestehenden Marktes gebunden ist, sind Standortalternativen nicht vorhanden.

Da es sich um die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts handelt, sind Vorhabensalternativen nicht gegeben, weil es sich ansonsten nicht mehr um einen solchen Markt handeln würde.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 7.2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

7.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 7.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

7.4.3 Überwachung

(wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt)

7.4.4 Gesamtbewertung

(wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt)

7.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt)

7.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Projekte sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 21. Januar 2021 zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das „Nienburger Auwald-Mosaik“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 800 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ (Code: DE 4136 301). Dabei handelt es sich um den Bereich Sprohne. Mit diesem Teilgebiet dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechtsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden. Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am zentralen Bereich des Siedlungsbereichs der Stadt Nienburg (Saale). In einer Entfernung von etwa 800 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt zwei Sonstige Sondergebiete fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in beiden Sondergebieten mit 0,8 festgesetzt. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ernst-Thälmann-Allee.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,41 ha.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des nächstgelegenen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 800 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Nienburger Auwald-Mosaik“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wieder. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.109 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des überwiegend in der rezenten Saaleaue gelegenen Wald-Offenlandmosaiks mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der überwiegend reich strukturierten Hartholzauenwälder, ehemaligen Abgrabungsflächen mit Kleingewässern, Röhrichten und Feuchtgebüschchen, einem großen Saalealtwasser und kleinflächigeren, artenreichen Grünlandbeständen wechselfeuchter bis frischer Standorte,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:
Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alnopadion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*),auhhaufledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
Biber (*Castor fiber*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*)

In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 192² kommen alle genannten Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie in dem dem Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Nienburger Auwald-Mosaik“ vor.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (Code: 91E0) ein prioritärer natürliche Lebensraumtyp im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Eine prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurde nicht ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

² https://www.natura2000-lsa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_192_n.pdf

Die Einschätzung, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des nächstgelegenen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 800 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass der Bebauungsplan – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Nienburg (Saale) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des „Nienburger Auwald-Mosaik“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich beeinträchtigen zu können.

7.6 Eingriffsregelung

(wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Nienburg (Saale) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich des festgesetzten Baugebiets erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr, da in allen Baugebieten des Plangebiets bereits bisher bauliche Nutzungen zulässig bzw. vorhanden waren. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

Literatur

ALB, Akustik-Labor Berlin (2021):
Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2014 "Ernst-Thälmann-Allee/Ecke Georg- Müller-Straße" der Stadt Nienburg (Saale). Berlin.

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (2002):

Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Nienburg „Saale“. Bernburg.

Bulwiengesa AG (2015):

Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Ernst-Thälmann-Straße in 06429 Nienburg (Saale). Hamburg.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

INGENIEURBÜRO BAUMEISTER (2002):

Landschaftsplan der Stadt Nienburg (Saale). Nienburg (Saale).

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH (2020):

Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Nienburg (Saale), Ernst-Thälmann-Allee 51, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund/Leipzig.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 21.01.2021 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 51 S. 330)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

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

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

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

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA), Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2018 (GVBl. LSA S. 187, 188)

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