

# Stadt Burg - Beschlussvorlage

**öffentlich**

Fachbereich/Geschäftszeichen  <b>Fachbereich 3</b>		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) <b>075/2022</b>
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	16.05.2022			
Bau- und Ordnungsausschuss	17.05.2022			
Hauptausschuss	02.06.2022			
Stadtrat	23.06.2022			

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Änderungsverfahren /1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Einzelhandel in der Stadt Burg" gemäß § 9 Abs. 2a BauGB / hier Abwägung und erneute Auslage, Änderung Burger Sortimentsliste**

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat der Stadt Burg entscheidet über die während des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 / 1. Änderung „Einzelhandel in der Stadt Burg“ aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wie in der Anlage 1 dargestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung ist dem Abwägungsergebnis anzupassen.
4. Die in dem Einzelhandelskonzept der Stadt Burg Stand Dezember 2017 zuletzt geändert durch die Teilaktualisierung Juni 2021 enthaltene Sortimentsliste wird entsprechend der beiliegenden Anlage 2 neu gefasst.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf und die dazugehörige Begründung erneut einer Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zuzuführen. Dabei wird mit Bezug auf § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**Problembeschreibung/Begründung**

**1. Derzeitiger Stand des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Einzelhandel in der Stadt Burg“ mit Festsetzungen gem. § 9 Abs: 2a BauGB ist vom Stadtrat in der Sitzung am 18.12.2008 als Satzung beschlossen worden und mit ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2008 in Kraft getreten. Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner getroffenen Festsetzungen war die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006

maßgebend.

Es erfolgte eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in 2017, welches durch intensive Diskussionen in den Ausschüssen des Stadtrates und unter Hinzuziehung externer Beteiligter (Einzelhandelsverband Sachsen-Anhalt, Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Landkreis Jerichower Land) breit gefächert bearbeitet worden war. Die abschließende Beschlussfassung Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte im Stadtrat am 22.02.2018 durch Verabschiedung der Beschlussvorlage Nr. 015/2018.

Die mit der Verabschiedung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burg definierten Inhalte und Ziele bedürfen der Überführung dieser Steuerungsabsichten in das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes durch die Ausformulierung entsprechender textlicher Festsetzungen und der Darstellung durch zeichnerische Festsetzungen. Dies erfolgt durch vorliegendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 79.

Die Auswahl der Verfahrensführung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 ergibt sich durch die Anwendung von § 13 Abs. 1 Satz 1 des BauGB. Die inhaltliche Ausgestaltung der Verfahrensführung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde getroffen.

Als Ziele für die Durchführung des 1. Änderungsverfahrens wurde die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 79 an die Aussagen der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg“ (Stand: Dezember 2017), beschlossen als Grundsatz in der BV 015/2018 im Stadtrat am 22.2.2018 festgelegt. Dieses sind insbesondere folgende Inhalte:

- Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur durch Differenzierung von Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum (Seite 74, Seite 79ff., ebenda),
- Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur (Seite 75, ebenda),
- Fortschreibung der Burger Sortimentsliste (Seite 96 ff, ebenda),
- Umsetzung der Ansiedlungsregeln 1 bis 3 in entsprechende textliche Festsetzungen (Seite 102, ebenda).

Weitere, bisher im Bebauungsplan Nr. 79 enthaltene wesentliche Festsetzungen, wie zum Beispiel die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und die Festlegung von grundsätzlichen Tabubereichen für Gewerbe und Industriegebiete einschließlich der Definitionen von zulässigen Sortimenten bzw. Kiosken zur Versorgung der Beschäftigten oder auch Betriebsverkäufen, wurden unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2017 überprüft bzw. bleiben dem Grunde nach erhalten.

Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 8.12.2021 wurde das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt. Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung wurden als Entwurf beschlossen. Des Weiteren wurde bestimmt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat vorzubereiten und durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die öffentliche Auslage erfolgte vom 29. Dezember 2021 bis einschließlich 10. Februar 2022 und vom 14. Februar 2022 bis einschließlich 21. März 2022. Die Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der umliegenden Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit einem Schreiben vom 16. Dezember 2021 Mit gleichem Datum wurde auch die Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

## 2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die aus der Beteiligung der Raumordnung, der umliegenden Gemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Anlage 1 dieses Beschlusses zusammengetragen und gewertet. Soweit notwendig wurde ein Beschlussvorschlag zu den Einzelstimmungen formuliert.

Wesentliche Inhalte der Abwägungsentscheidung resultierten aus der Stellungnahme der Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe, die als Eigentümervertretung eines Nahversorgungszentrums fungieren. Die Hinweise wurden seitens des Gutachters des Einzelhandelskonzeptes Junker und Kruse geprüft. Dies führte zu einer Neufassung der Textlichen Festsetzungen in der Formulierung zu Rand- und Kernsortimenten. Diese Änderungen dienen der rechtssicheren Festsetzung und Klarstellung, ändern jedoch nicht die inhaltliche Ausrichtung.

Hinsichtlich der Bürger Sortimentsliste wurde die Anpassungsnotwendigkeit eines einzelnen Sortiments ersichtlich. Das Sortiment Zoologischer Bedarf soll nunmehr als Kernsortiment in den Nahversorgungszentren zulässig sein. Aufgrund des auch in großen Teilen kurzfristigen Bedarfs im Bereich des Sortiments Zoologischer Bedarf ist das Sortiment in der Regel bereits als Randsortiment im Nahversorgungsbereich zulässig. Die Ursache, dieses jetzt auch als Kernsortiment zu definieren, setzt die Geschäftsaufgabe des Geschäfts im Hauptgeschäftsbereich vor zwei Jahren ohne erneute Ansiedlung oder Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten im Hauptgeschäftsbereich anderer Anbieter. Die inzwischen branchenübliche Größe birgt hohe Ansiedlungsschwierigkeiten im Hauptgeschäftsbereich. Aus diesem Grund ist der einzige Anbieter mit Kernsortiment Zoologischer Bedarf derzeit im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße ansässig (Ansiedlung erfolgte vor erster Einzelhandelskonzeption). In Wertung dieser Sachverhalte soll von der erwünschten ausschließlichen Ansiedlung von Anbietern mit Zoologischem Bedarf im Kernsortiment im Hauptgeschäftsbereich nun abgewichen werden und im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung das Sortiment auch künftig in Nahversorgungszentren zulässig sein. Dazu muss die Bürger Sortimentsliste angepasst werden. Die Anlage 2 stellt die Änderung der Bürger Sortimentsliste dar.

Mit dem Beschluss werden die Textlichen Festsetzungen wie in der Anlage 1 dargestellt, angepasst. Diese Anpassung der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes und der Begründung bedürfen nunmehr einer erneuten öffentlichen Auslage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden. Dabei wird mit Bezug auf § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

## 3. Weiteres Verfahren

Nach erfolgter Auslage und erneuter Beteiligung werden die Stellungnahmen wiederum zusammengefasst, gewertet und dem Stadtrat zur erneuten Behandlung vorgelegt.

Entwurfsverfasser: Hildebrand, Nicole

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr:	EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:	EUR	

### Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung Anzeige nicht erforderlich

Burg, 28.04.2022

Bürgermeister

Anlagen:     Anlage 1 – Abwägung  
                  Anlage 2 – Burger Sortimentsliste 2022