



## Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: 2023/016  
Amt/ Fachbereich Bauamt  
Anlagen: Übersichtskarte

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Bau- und Vergabeausschuss	27.03.2023	Vorberatung öffentlich
Hauptausschuss	12.04.2023	Vorberatung öffentlich
Stadtrat		Entscheidung öffentlich

### Gegenstand der Vorlage

**Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)**

### Beschluss:

1. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschließt die Einleitung des Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ der Stadt Jessen (Elster) nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB in dem in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich.
2. Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimentsverbrauchermarktes i. V. m. einem Drogeriemarkt. Darüber hinaus soll die Verkehrserschließung der angrenzenden Gewerbeflächen neu geordnet werden.
3. Die Übersichtskarte ist Bestandteil des Beschlusses.
4. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB ist auf der Grundlage des Vorentwurfes der Bebauungsplanung durchzuführen. Der Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung:

Es liegt der Antrag eines Vorhabenträgers zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ vor. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes soll für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vorbereitet werden.

In die Rehainer Straße soll ein bestehender Lebensmittelvollsortimentsverbrauchermarkt (REWE im Bereich Rosa-Luxemburg-Straße 1a) verlagert werden. Hieraus ergibt sich die städtebauliche Zielstellung und das Erfordernis, den Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern. Der Standort ist von versorgungsstruktureller Bedeutung. Durch einen Drogeriemarkt im direkten Umfeld soll die Nahversorgungsfunktion an diesem integrierten Standort, in Ergänzung zur Innenstadt qualitativ verbessert werden.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung wurde eine gutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Auswirkungen auf die Altstadt und die wohnungsnaher Versorgung im Einzugsgebiet des Verlagerungsvorhabens darstellt und bewertet. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse legen dar, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist.

Der Flächennutzungsplan Jessen stellt für den Plangeltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen befindet sich im Verfahren (Entwurf). Das Änderungsziel ist eine Sonderbauflächendarstellung mit der Zweckbestimmung "Handel". Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

In den Änderungsbereich hinzugenommen werden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2", östlich an den vorgenannten Planungsbereich für ein Sonstiges Sondergebiet anschließend. Die Erweiterung des Änderungsbereiches in westliche Richtung verfolgt das Ziel, eine zusätzliche verkehrliche Erschließung mit Blick auf die zukünftige Grundstücksentwicklung im Gewerbegebiet in die Planung zu integrieren und damit die Attraktivität im Zuge der Vermarktung der Gewerbegebietsflächen zu erhöhen. Mittelbar hiermit im Zusammenhang steht das Ergebnis einer Konsultation mit der LSBB bei dem klar wurde, dass weiteren Zufahrten auf die Rehainer Straße, ausgehend aus dem Gewerbegebiet, nicht zugestimmt werden kann.

Darüber hinaus besteht der Bedarf, westlich des Sonstigen Sondergebietes unmittelbar angrenzend eine Stellplatzbereich für die Mitarbeiter der BMI entstehen lassen zu können, der ebenfalls über die vorgenannte, neu zu integrierende Verkehrsanbindung erschlossen wird.

Gem. § 2a BauGB ist ein Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, zu erstellen.

Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.