



Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: 2023/017
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 Bebauungsplan Nr. 57 „REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße“ der Stadt Jessen (Elster) (gem. § 9 Abs. 2a BauGB)

Beschluss:

1. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschließt die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" der Stadt Jessen (Elster) nach § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Übersichtskarte ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Am Standort Rosa-Luxemburg-Straße entwickelte sich seit der Wendezeit, auch unter Nutzung vorhandenen Gebäudebestandes und durch den damaligen Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen eine Agglomeration unterschiedlichster Nutzungen. Ausgehend vom Kreisverkehr an der B 187 entstanden auf der Südseite der Bundesstraße Dienstleistungs- und Handelsnutzungen unterschiedlicher Art, so auch ein REWE-Vollsortimentsverbrauchermarkt. Aufgrund der vielfältigen unterschiedlichen Nutzungen ist das Gebiet nicht als ein Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) durchgängig zu charakterisieren. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgte bisher auf Basis des § 34 Abs. 1 BauGB. Eine Entwicklungs- oder Nutzungskonzeption für diesen Bereich ist nicht vorhanden.

Der Stadt Jessen (Elster) liegt ein Antrag eines Vorhabenträgers zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" vor. Die Zielstellung besteht in der Verlagerung des REWE-Marktes an den vorgenannten Standort. Für diesen wurde eine Auswirkungsanalyse gutachterlich erarbeitet, in deren Ergebnis die Stadt Jessen (Elster) aufgerufen ist, im Sinne der Vermeidung schädlicher städtebaulicher Auswirkungen, den bisherigen REWE-Standort, mit einem Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne der Erhaltung bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, den Bestandsstandort sortimentssteuernd zu überplanen. Damit soll für den Bestandsstandort ein langfristiges Nutzungsspektrum mit dem Ziel einer geordneten

städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches im Hinblick auf die zu handelnden Sortimente festgeschrieben werden.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Jessen (Elster) ist die Überplanung des Bestandsstandortes REWE durch Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Blick zu nehmen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln.

Die hiesige Bebauungsplanung soll parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) aufgestellt werden. Da sich im Ergebnis der Bebauungsplanung der in der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, wendet die Stadt Jessen (Elster) das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.