

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße"
der Stadt Jessen (Elster)
Stand: 31.05.2023**

**STADT JESSEN (ELSTER)
BEBAUUNGSPLAN NR. 57
REWE-STANDORT
ROSA-LUXEMBURG-STRASSE**

gem. § 9 (2a) BauGB

ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

31.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	10
3.1.3	Flächennutzungsplan Jessen (Elster) (FNP)	11
3.1.4	Sonstige Planungen	12
3.2	Planungsrechtliche Situation	15
4.	BESTANDSAUFNAHME	20
4.1	Eigentumsverhältnisse	20
4.2	Aktuelle Nutzung	20
4.3	Umweltzustand/Mensch, Natur und Landschaft	21
4.4	Verkehrerschließung	24
4.5	Stadttechnische Erschließung	24
4.5.1	Entwässerung	24
4.5.2	Trink- und Brauchwasser	25
4.5.3	Löschwasser	25
4.5.4	Elektroenergieversorgung	25
4.5.5	Erdgasversorgung	25
4.5.6	Telekommunikation	25
5.	PLANUNGSKONZEPT	26
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	26
5.2	Verkehrskonzept	27
5.3	Planungsalternativen	27
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	28
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2	Umweltschutzziele/Grünordnung	32
6.3	Erschließung	33
6.3.1	Straßenverkehrsflächen	33
6.3.2	Park- und Stellplatzflächen	34
6.3.3	Leitungsrechte	34
6.4	Immissionsschutz	34

6.5	Brandschutz	35
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	36
7.1	Entwässerung	36
7.2	Abfallentsorgung	37
8.	DENKMALSCHUTZ	37
9.	BAUGRUND	38
10.	FLÄCHENBILANZ	38
11.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38
12.	PLANVERWIRKLICHUNG	39
12.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	39
12.2	Besonderes Vorkaufsrecht	39
12.3	Kosten	39
12.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	39
12.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	39
13.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40
13.1	Umweltauswirkungen/ Mensch, Natur und Landschaft	40
13.2	Wirtschaft	40
13.3	Ortsbild	41
13.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	41
14.	VERFAHRENSVERMERK	42

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel und korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Zielstellung des Bebauungsplanes um das Anliegen der Stadt Jessen (Elster), mit der Verlagerung eines Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (REWE-Markt) sowie eines Drogeriemarktes (Rossmann) den wirtschaftlichen Betrieb des Lebensmittelmarktes fernerhin am neuen Standort sicherzustellen. Durch das aktive städtebauliche Handeln der Stadt soll eine "Überversorgungssituation" im Stadtgebiet mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vermieden werden. Die vorliegende Planung korrespondiert insbesondere mit der planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung des bisherigen Standortes innerhalb der Stadt Jessen (Elster) und setzt die Rahmenbedingungen für eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung sortimentssteuernd i. S. d. Art der baulichen Nutzung fest. Die parallel in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" regelt die planungsrechtliche Einordnung des zu verlagernden REWE-Marktes am neuen Standort.

Am bestehenden Standort in der Rosa-Luxemburg-Straße ist in der Vergangenheit eine Situation entstanden, aus der heraus es dem am Standort etablierten REWE-Lebensmittelmarkt nicht mehr gelingt, in den bestehenden Verhältnissen eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung zu sichern. Zudem trägt die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz für einen derartigen Verbrauchermarkt und damit die gegenüber anderen, zwischenzeitlich moderner aufgestellten (Discount-)Marktstandorten im Umfeld, zu reduzierter Käuferakzeptanz/Standortattraktivität bei. Aus dieser Situation heraus hat der Marktbetreiber seit längerer Zeit mit der Stadt Jessen (Elster) nach einer geeigneten Grundstücksdisposition gesucht, welche im öffentlichen Interesse die Standortverteilung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet positiv beeinflussen kann. Gleichzeitig sollten schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Jessen (Elster), als dem faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt, sowie auf weitere Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden.

Hieraus resultiert das Erfordernis eines aktiven städtebaulichen Eingreifens durch die Stadt Jessen (Elster), um die Nahversorgung in der Stadt sowohl zeitgemäß als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fortentwickeln zu helfen.

In dieser Lesart öffnet sie sich einem Wunsch von REWE zur Standortverlagerung, in Verbindung mit einem Marktneubau um ca. 1 km in westlicher Richtung (s. hierzu 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2"). Dies führt gleichzeitig zur Aufgabe der Handelsnutzung durch REWE am vorliegenden Standort an der Rosa-Luxemburg-Straße, welcher aber dennoch fernerhin auch als Einzelhandelsstandort weiterentwickelt und damit gestärkt

werden kann. Dies schließt auch die Optionen für alle weiteren, sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügenden baulichen Nutzungen ein. Demzufolge gilt es, den zukünftigen Nutzungskontext im Plangeltungsbereich so auszurichten, dass schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Jessen (Elster) sowie auf die weiteren Nahversorgungslagen nicht zu befürchten sind. Dieses ist der Hauptgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Damit besteht für die Stadt Jessen (Elster) die Zielstellung, die Verlagerung des Lebensmittelmarktes zu unterstützen und dies planungsrechtlich vorzubereiten sowie mit vorliegendem Bebauungsplan für den bisherigen Standort eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Verbindung mit einem nachbarschaftsverträglichen Nutzungsrahmen bedarfsgerecht vorzugeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit des neuen Nutzungsrahmens am bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes an der Rosa-Luxemburg-Straße zu, wonach negative Auswirkungen auf den faktischen Zentralen Versorgungsbereich von Jessen (Elster) auszuschließen sind.

Am bestehenden Standort des REWE-Marktes entsteht durch dessen Weggang keine Versorgungslücke, da sich in der Nähe ein großflächiger Vollsortimentverbrauchermarkt (Edeka an der Rehainer Straße) und ein Discounter (Lidl an der Rosa-Luxemburg-Straße) befinden. Folglich entsteht keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation, von den Bewohnern im unmittelbaren Umfeld des REWE-Marktes abgesehen, welche geringfügig längere Wege in Kauf nehmen müssen. Somit kann für den bisherigen Standort des REWE-Marktes eine signifikante Verschlechterung der Versorgungssituation für den Bestandskundenkreis ausgeschlossen werden.

Um negative Auswirkungen, insbesondere auf die faktischen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Jessen (Elster) auszuschließen, wurde im Auftrag der Stadt eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse¹ für die geplanten Baumaßnahmen erarbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 25.04.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung, einzuleiten.

Damit zeigt sich die Notwendigkeit, die Nahversorgungsbereiche zu ordnen und zu stärken, gleichzeitig aber mit den getroffenen Festsetzungen auch Chancen für Handel-, Dienstleistungs- und nachbarschaftsverträgliche Gewerbenutzungen im vorliegenden Plangeltungsbereich aufzuzeigen, die sich so in anderen Teilgebieten der Stadt nicht entwickelbar zeigen. Aus diesem Kontext heraus wurde das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Jessen (Elster) aufgelegt.

¹ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Jessen (Elster) zwischen der südlich gelegenen Rosa-Luxemburg-Straße und nördlich der Alte Schweinitzer Straße. Südwestlich, teilweise an den Geltungsbereich angrenzend, verlaufen Gleisanlagen. Östlich an das Plangebiet schließen überwiegend Wohngrundstücke an.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,59 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Rosa-Luxemburg-Straße und die anschließenden Flurstücke 112/4 und 112/5, alle Flur 1, Gemarkung Jessen;
- *im Osten* durch das Flurstück 148, Flur 1, Gemarkung Jessen;
- *im Süden* durch das Flurstück 141, Flur 1, Gemarkung Jessen (Alte Schweinitzer Straße) und
- *im Westen* durch die Flurstücke 151 (Gleisanlagen) und 651, Flur 1, Gemarkung Jessen.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Jessen (Elster) gehört zum Landkreis Wittenberg, der gemäß § 21 (1) Nr. 3 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)² der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugehörig ist. Träger der Regionalplanung sind die Landkreise und kreisfreien Städte der jeweiligen Planungsregion (§ 2 (4) LEntwG LSA). Auf den übergeordneten Planungsebenen des Landes und der Region wurden Entwicklungspläne zur Raum- und Siedlungsstruktur erarbeitet. Die Planungsabsichten werden nach Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterschieden: Die Ziele der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)³ sind nach Maßgaben der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 3 ROG sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung bzw. bei Ermessensausübung nach Maßgabe des § 4 (1) ROG und der für die Planungen und Maßnahmen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

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

³ ROG - Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Jessen (Elster) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)⁴ und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)⁵.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele der Raumordnung werden in regionale Entwicklungspläne übernommen, dabei z. T. konkretisiert und um Festlegungen regionaler Bedeutung ergänzt (§ 9 (1) LEntwG LSA). Neben dem Landesentwicklungsplan ist der Regionale Entwicklungsplan mit den verschiedenen Bindungswirkungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach dem ROG ein Rahmen setzendes überörtliches und fachübergreifendes Planungsdokument für Fachplanungen und kommunale Planungen.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)⁶

Der wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) strukturiert das Land in die Ordnungsräume um die Oberzentren Magdeburg und Halle (jeweils eigentlicher Verdichtungsraum zuzüglich ihn umgebender Raum) sowie in den ländlichen Raum außerhalb der Ordnungsräume. Die Stadt Jessen (Elster) ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Laut LEP 2010 LSA besitzt die Stadt eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum (G 17 LEP 2010 LSA). "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen" (Z 15 LEP 2010 LSA, Kap. 1.4).

Gemäß dem LEP 2010 LSA wurde der Stadt Jessen (Elster) aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung, die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 38 LEP 2010 LSA, Kap. 2.1). Die räumliche Festlegung des zentralen Ortes bezieht sich hierbei auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet. "Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken." (Z 24 LEP 2010 LSA) "Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

"Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern." (Z 25 LEP 2010 LSA) "Grund-

⁴ LEP 2010 LSA – Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

⁵ REP A-B-W – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

⁶ LEP 2010 LSA – Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

zentren sind 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." (Z 35 LEP 2010 LSA) Jessen (Elster) weist neben grundzentralen Ausstattungsmerkmalen darüber hinaus mittelzentrale Einrichtungen und Funktionen auf. Im System der zentralen Orte liegt Jessen (Elster) zwischen den Grundzentren Zahna, Annaburg, Kemberg und Bad Schmiedeberg. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Lutherstadt Wittenberg. Gemäß Z 28 des LEP 2010 LSA sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Großflächiger Einzelhandel, wie vorliegend vertreten, muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und das Warensortiment so konzipiert werden, dass dieser der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entspricht (Kongruenzgebot). Dieser darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität Z 46 LEP 2010 LSA). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (Z 48 Nr. 3 LEP 2010 LSA) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (Z 52 LEP 2010 LSA).

Da die v. g. zentrale Funktion der Stadt Jessen (Elster) nach dem Z 38 des LEP 2010 LSA nicht näher definiert bzw. eingeschränkt wurde, ist damit in der Stadt die Errichtung sowie der Betrieb von großflächigen Einkaufsmärkten grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern Verkaufsfläche und Warensortiment dieser Märkte der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010 LSA). Darüber hinaus stellt das Z 48 auf weitere Bedingungen ab, welche am vorliegenden Standort als erfüllt angesehen werden. Demnach ist keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches zulässig, eine städtebaulich integrierte Lage sowie keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (am Altstandort, welcher dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht) ersichtlich.

In der Summe ist es Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) zu erhalten, fortzuentwickeln und auszugestalten. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Z 46 ff. eine umfassende, überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dieser Aufgabe hat die Stadt Jessen (Elster) bereits in der Vergangenheit entsprochen, in dem sie ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK 2019) als informelle Planungsgrundlagen erarbeitet hat und sich so einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region, verantwortungsvoll gestellt hat.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Jessener Stadtgebiet, entsprechend Z 52 LEP 2010 LSA, in Verbindung mit Ziel Z 26 LEP 2010 LSA, bei welchem es um die Sortimentssteuerung geht, um die erforderliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtgebiet Jessen aufrecht zu erhalten, ggf. weiter zu qualifizieren.

Diese raumordnerischen Erfordernisse werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg Straße" in Verbindung mit dem parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" durch eine entsprechende gutachterliche Untersuchung argumentativ begleitet⁷.

Entsprechend dem Ziel Z 14 LEP 2010 LSA sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Dies korrespondiert mit der im Z 26 postulierten, die eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung ermöglichende, gewachsene Strukturen erhaltende und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, eigenverantwortlich weiter zu entwickelnde Zielstellung.

Dieser Aufgabe sieht sich auch die Stadt Jessen (Elster) verpflichtet. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine korrespondierende, bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Stadtgebiet von Jessen, entsprechend Z 26 LEP 2010 LSA, bei welcher es um räumliche Verschiebungen bereits bestehender Nutzungen geht, um die erforderlichen Nahversorgungsfunktionen für die Stadt Jessen (Elster) aufrecht zu erhalten.

Das Siedlungssystem in Sachsen-Anhalt ist durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung entwickelter/erschlossener (gewerblicher) Standorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren, noch dazu mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Z 35 LEP 2010 LSA) zu sichern und zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll letztlich ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen einzelhandelsbezogen geprägten Teilbereich der Stadt Jessen (Elster) gefunden werden. Die Nutzung eines baulich über-

⁷ Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Supermarktes in der Hansestadt Jessen (Elster), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Dresden, 28.04.2016

wiegend vorgeprägten Standortes im Sinne der beabsichtigten gewerblichen Weiterentwicklung entspricht darüber hinaus den Zielen der Raumordnung im Hinblick auf die Entwicklung integrierter Standorte. Es werden daher im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen, welche den Darstellungen (gemischte Baufläche) des Flächennutzungsplanes Stadt Jessen (Elster) nicht widersprechen.

Für den vorliegenden Plangeltungsbereich ergeben sich aus dem LEP 2010 LSA keine freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. In diesem Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung als vollständig mit den Landeszielen der Raumordnung in Einklang stehend.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W) mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" vor. Dieser ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Der STP DV wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt. Beide Programme (REP A-B-W und STP DV) betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Die Ober- und Mittelzentren in Sachsen-Anhalt werden im LEP 2010 LSA bestimmt, die Grundzentren sowie die Abgrenzung der Mittel- und Grundzentren in den jeweiligen Regionalen Entwicklungsplänen. Die Abgrenzung des Grundzentrums entspricht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Jessen (Elster), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Z 3 Nr. 1 STP DV. Diese Abgrenzung ist in der Beikarte B.1 zum STP DV festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Abgrenzung.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung, bestehen für den Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" der Stadt Jessen (Elster) weitere Erfordernisse der Raumordnung. Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Änderungsbereich und dessen Umgebung bestimmt:

- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung B 187 (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)

- Überregionale Schienenverbindung Lutherstadt Wittenberg / Falkenberg (Elster) (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (LEP 2010 LSA Z 123, REP A-B-W Z 15 Nr. XIII "Schwarze Elster")
- Vorranggebiet für Wassergewinnung (REP A-B-W Z 25 Nr. VI "Jessen")
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (LEP 2010 LSA Z 119 Nr. VIII "Elsteraue und Annaburger Heide", REP A-B-W Z 14 Nr. III "Elsteraue und Annaburger Heide")

Die 1. Änderung des Regionale Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde am 19.09.2022 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 28.10.2022 im Amtsblatt tritt die 1. Änderung in Kraft.

Die 1. Änderung beinhaltet die Verkleinerung der Flächendarstellung des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe "Jessen" (REP A-B-W, Z 2) um etwa 9 ha. Dieser Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich der bisherigen Flächendarstellung und soll zukünftig ein Sondergebiet für Photovoltaik werden.

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" durch die Stadt Jessen (Elster) erkannt werden.

Für den Bebauungsplan sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Jessen (Elster) bekannt.

3.1.3 Flächennutzungsplan Jessen (Elster) (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) wurde am 12.08.1994 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt und im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) Nr. 81 am 08.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 (5) BauGB ist der Flächennutzungsplan somit seit 09.09.1994 rechtswirksam. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (diese befindet sich derzeit im Verfahren), befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erreichte mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) Nr. 387 am 04.09.2008 die Rechtswirksamkeit. Die 1. bis 3. Änderungen erlangten bislang keine Rechtskraft; die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.03.2008 wirksam.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) soll ein Teilbereich einer gewerblichen Baufläche, als Sonderbaufläche "Einzelhandel" ausgewiesen werden. Es befindet sich westlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der B 187 (Rehainer Straße) und ist Bestandteil des Gewerbeparks Jessen. Im

Rahmen der Standortverlagerung und zugleich Flächenerweiterung des REWE-Marktes, welcher sich derzeit am Standort Rosa-Luxemburg-Straße befindet, sowie des Rossmann-Drogeriemarktes soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.700 m² vorbereitet werden.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan das Planwerk für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Er stellt zum Zeitpunkt der 4. Änderung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet von Jessen (Elster) dar und ist damit das Ergebnis eines grundsätzlichen, politischen sowie fachlichen Planungsprozesses auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des hiesigen Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE Standort Rosa-Luxemburg-Straße" als gemischte Baufläche dargestellt.

3.1.4 Sonstige Planungen

- ISEK 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster)⁸

Stadtentwicklungskonzepte sowie Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung.

Die Stadt Jessen (Elster) hat im Jahr 2001 ein erstes Stadtentwicklungskonzept beschlossen, welches im Jahr 2006 für ein vergrößertes Gemeindegebiet fortgeschrieben wurde (SEK 2006). Für die städtebaulichen Teilräume Jessen Altstadt kern und Jessen Nord wurden in den Jahren 2009 und 2013 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte beschlossen, die auf den allgemeinen Zielen des SEK 2006 aufbauen. Das aktuelle "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept 2030" der Stadt Jessen (Elster) ersetzt das SEK 2006 und evaluiert die Ziele und Maßnahmen der beiden Teilkonzepte. Der aktuelle Stand (Stand 2018) des ISEK 2030 der Stadt Jessen (Elster) wurde am 27.02.2018 im Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschlossen.

Das ISEK 2030 der Stadt Jessen (Elster) zeigt im Sinne des integrierten Planungsansatzes die gesamtstädtischen Handlungsstrategien und Handlungsempfehlungen für festgelegte Entwicklungsbereiche auf, legt Schwerpunkte im vergrößerten Gebietsstand fest und aktualisiert die Durchführungsstrategien zum Stadtumbau und zur Städtebauförderung.

⁸ ISEK 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster), von 2018, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) am 27.02.2018

Im ISEK 2030 werden zwei Ziele in Bezug auf den Einzelhandel formuliert. Zum einen geht es um die Gewährleistung der Grundversorgung durch wirtschaftlich leistungsfähige Einzelhändler oder Gewerbeunternehmen. Zum anderen geht es um die Durchsetzung städtebaulicher Ziele, die auf städtebaulich attraktive Siedlungsstrukturen und Ortsdurchgangsstraßen sowie auf die Vermeidung von strukturellem Leerstand ausgerichtet sind. Hierbei soll vor allem auf ein aktives Verwaltungshandeln zur Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels mit dem Ziel, den kleinteiligen Handel in der Jessener Altstadt zu stärken und Fehlentwicklungen sowie gewerblichen Leerstand zu vermeiden, geachtet werden.

Widersprüche zeigen sich hieraus für den Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" nicht.

- Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)"⁹

Da die Stadt Jessen (Elster) nicht über ein Einzelhandelskonzept verfügt wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) eine Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des REWE-Standortes und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in Auftrag gegeben.

Hierzu wurden die Ausgangssituation sowie die Standortrahmendaten zu Jessen (Elster) dargelegt und eine Einzelhandelsanalyse für die Stadt sowie eine Markt- und Wettbewerbsanalyse durchgeführt. Im Anschluss erfolgte eine Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens.

Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der avisierten Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in Jessen resultieren und den REWE-Altstandort in der Rosa-Luxemburg-Straße betreffen, zusammengefasst:

- Mögliche Aussagen zu der Nachnutzung der Bestandsobjekte von REWE in der Alten Schweinitzer Straße bzw. von Rossmann in der Rosa-Luxemburg-Straße können nicht getroffen werden, da es sich bei beiden Märkten um Mietobjekte handelt. Demnach bestehen seitens der beiden Handelsketten nach Ablauf der Mietzeit keine Möglichkeiten der Einflussnahme auf potenzielle Nachmieter. Mit Blick auf die Flächengrößen und die Standortqualität erscheint eine Nachvermietung an einen Einzelhandelsmieter mit einem entsprechenden Flächenbedarf realistisch.
- Um die Nachbelegung des REWE-Altstandortes im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern, kann eine Überplanung der Liegenschaft mit einem Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB erfolgen; hier-

⁹ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

mit kann u. a. die Sortimentszulässigkeit für diesen Standort – also auch ein Ausschluss eines Sortimentes – geregelt werden. Im Gegensatz zu dem REWE-Markt – der im sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt – befindet sich der Rossmann-Markt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der das Gebiet als Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO festlegt (vgl. Stadt Jessen, Bebauungsplan "Wohnbaugelände – Kirschplantage", 4. Änderung 2007). Demnach ist die Nachnutzung dieser Fläche durch einen nicht-großflächigen Handelsbetrieb möglich.

- Leergezogene Filialen von Lebensmittel- bzw. auch Drogeriemärkten werden oftmals von Fachmarkt Konzepten nachgenutzt. Dabei sind vor allem Konzepte der Branchen Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Einrichtungsbedarf, Fahrrad, Tiernahrung/ Zoobedarf und sog. Multisortimentsmärkte zu beobachten. Der Großteil der gängigen Konzepte wird oft mit sog. nicht-zentrenrelevanten Waren umgesetzt. Des Weiteren ist eine Nutzung leergezogener Fachmärkte auch durch einzelhandelsfremdes Gewerbe zu beobachten, da sich diese Handelsimmobilien aufgrund der großzügig dimensionierten und gut zugeschnittenen Flächen (i. d. R. ohne Säulen) und der guten Anlieferungs- und Zufahrtsmöglichkeiten beispielsweise auch für Handwerksbetriebe, für sportliche Anlagen (bspw. Fitnessstudio) oder sonstige Gewerbebetriebe nutzen lassen. Ferner sind diese Standorte meist auch gut erreichbar und besitzen eine vorgelagerte Parkplatzanlage.
- In Jessen – als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen – agieren über 80 Handelsbetriebe auf einer Verkaufsfläche von ca. 27.800 m²; die Verkaufsflächendichte ist mit 2,0 m² je Einwohner für die Stadtgröße als angemessen zu bewerten. In der Ortsmitte ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Jessen ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet; ebenso wird die weitere Entwicklung dieses Versorgungsbereiches von dem Projektvorhaben nicht tangiert. Ferner ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, da eine Ansiedlung prägender Lebensmittelmärkte in wohnortnahen Versorgungslagen nicht anzunehmen ist.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan Bestandteil der Zielstellung der Stadt Jessen (Elster), die Nahversorgungsbereiche zu ordnen und in sich zu stärken und gleichzeitig mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zusätzlich Chancen für Handel, Dienstleistungen und nachbarschaftsverträgliche Gewerbenutzungen aufzugreifen, die sich so in anderen Teilgebieten der Stadt

als nicht entwickelbar zeigen. Aus diesem, dem ISEK entsprechenden Kontext heraus, wurde das Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Jessen (Elster) aufgelegt.

- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2"

Für den neuen Standort des REWE-Lebensmittelmarktes ist für die Stadt Jessen (Elster) die städtebauliche Zielstellung zu prüfen, ob künftig die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Verlagerung des "Vollsortimenters" auch weiterhin in dem erforderlichen Maße sichergestellt werden kann und ob sich keine signifikante Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Bereich des alten REWE-Standortes ergeben könnte. Zum einen sind für den zu verlagernden großflächigen Lebensmittelmarkt gültige planungsrechtliche Vorgaben zu formulieren, gleichzeitig aber darauf zu achten, dass auch fernerhin eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung als gegeben anzusehen ist.

Dieser Aufgabe stellt sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" ebenfalls auf Basis der Auswirkungsanalyse¹⁰ zur geplanten Verlagerung eines Supermarktes in der Stadt Jessen (Elster).

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit in einen städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Verbindung mit dem Verlagerungsstandort zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden Planungsgegebenheiten herausstellten.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Durch einen Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB wird vorliegend die Erhaltung und Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt und bestimmt, dass nur bestimmte der nach § 34 (1) und (2) BauGB, unter Sicherstellung der Verträglichkeit gemäß § 34 (3) BauGB, zulässigen baulichen (einzelhandelsbezogenen) Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die als Regelfall im § 8 (2) Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Bebauungsplan vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Gemischte Bauflächen dar. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen den vorliegenden Geltungsbereich nicht. Der Bebauungsplan wird resultierend gemäß § 8 (2) BauGB aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den im Flächennutzungsplan Jessen (Elster) geregelten

¹⁰ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegenstehen wird. Negative Auswirkungen auf den faktischen Zentralen Versorgungsbereich "Innenstadtzentrum" ergeben sich aus den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" nicht.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das vorliegende Plangebiet einzuleiten und die Anforderungen an die Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften festzuschreiben. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Aufgrund der Absichten einen nicht mehr rentablen Vollsortimentverbrauchermarkt am Standort in der Rosa-Luxemburg-Straße in den Bereich Gewerbepark Jessen 2 an der Rehainer Straße zu verlagern und eine unregelmäßige Weiterentwicklung der bestehenden Flächen nach § 34 BauGB zu vermeiden, sollen die Flächen im Plangebiet, einvernehmlich mit den Nachbarschaftsnutzungen, einer wirtschaftlichen Ertrag bringenden Nutzung zugeführt werden.

Im Plangebiet soll das Bestandsgebäude des REWE-Supermarktes entsprechend der Nachfrage/dem Bedarf einen Nutzungswandel erfahren können, auch wenn wie vorliegend, keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung i. S. v. Baugebietsfestsetzungen erfolgen. Die Stadt Jessen (Elster) sieht hierzu gegenwärtig keinen Regelungsbedarf, da eine Entscheidung zu derartigen Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes sachgerecht möglich sein wird.

Die Inhalte vorliegenden Bebauungsplanes zielen auf die Weiterentwicklung des ehemals als Nahversorgungslage eingeordneten Bereiches zu einem Einzelhandelsstandort innerhalb des städtischen Versorgungsgerüsts, jedoch unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit durch Ausschluss des entsprechenden zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentes. Im Ergebnis der Wirkungsanalyse kann für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" die Funktion als potenzielle Nahversorgungslage nicht mehr erkannt und damit nicht als umsetzbar vorgeschlagen werden. Diese Funktion wird zukünftig am neu festgelegten Nahversorgungsstandort an der Rehainer Straße im Gewerbepark Jessen 2 gutachterlich vorgesehen. In diesem Kontext bleiben für die Stadt Jessen (Elster) aber auch alle weiteren, sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügenden baulichen Nutzungen zulässig.

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztlich Rechtssicherheit für zukünftige Nutzungen am Standort hergestellt werden, welche mit der Verlagerung des am Standort bestehenden REWE-Lebensmittelmarktes als zulässig entwickelt werden sollen. Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass sich die eingangs dargestellte gegenwärtige Situation am Standort permanent verschlechtert und

ein städtebaulicher Missstand ungewollten Ausmaßes Raum greift. Auch wäre im Hinblick auf den faktischen Zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte damit keine Aufwertung dieser Lage verbunden. Im Gegenteil, für die Jessener Bevölkerung im nahen Umfeld kann so ein zusätzliches Sortiment angeboten werden, welches bislang keinen geeigneten Raum innerhalb der Stadt Jessen (Elster) finden konnte. Auf diese Weise kann sich das Warensortiment einem Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums angemessen entwickeln und die Stadt Jessen (Elster) als Versorgungsstandort gestärkt werden. Die Wege zu nahversorgungsrelevanten Einrichtungen werden nur in geringem Maße für einen Teil der umliegenden Wohnbevölkerung länger, die Nahversorgung bleibt auch mit der Verlagerung ausreichend gewährleistet.

In diesem Zusammenhang ist die städtebauliche Zielstellung der Stadt Jessen (Elster) wesentlich, ergibt sich hieraus doch das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes. Demgemäß ist die Zulässigkeit der geplanten Entwicklung des bestehenden REWE-Marktes zu einem Einzelhandelsstandort mit nicht zentrenrelevantem Sortiment auch fernerhin unter den Gesichtspunkten des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 (1) Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 34 (1) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB darf zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO benannten Gebiete, beurteilt sich nach § 34 (2) BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Eigenart der näheren Umgebung, welche durch die vorhandene Bebauung geprägt wird, lässt sich nicht eindeutig als Mischgebiet nach § 6 BauNVO benennen. Dementsprechend könnte als Zulässigkeitsmaßstab für die Frage der zulässigen Größe einer Einzelhandelsnutzung § 34 (2) BauGB i. V. m. § 6 (2) Nr. 2 BauNVO gelten. In Mischgebieten nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Regelbebauung zulässig. Wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Größe eines in einem Mischgebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebes eine Grenze durch § 11 (3) BauNVO gesetzt wird, in dem die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ein Kern- bzw. Sondergebiet verwiesen werden, was demnach unter § 11 (3) BauNVO fällt. Die Bestandssituation im Gebiet stellt die großflächige Handelsnutzung (REWE-Markt) sowie weitere Gewerbenutzungen dar, die von Wohnnutzung umgeben ist. D. h., ein eindeutiger Baugebietstypus gemäß BauNVO ist vorliegend nur bedingt abgrenzbar und für die Stadt Jessen (Elster) auch nicht zwingend notwendig, auch wenn eine Einordnung des Plangebietes als Mischgebiet prinzipiell konform erscheint.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Verkaufsfläche des be-

stehenden REWE-Marktes, welche bei ca. 1.220 m² liegt, schon heute nicht mehr mit einem Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 6 (2) Nr. 3 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welcher zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 (3) Satz 2 BauNVO und die hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG¹¹ sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 (3) Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet. Da eine geplante zulässige Nutzung des Bestandsmarktes eine zwar nur geringfügig höhere Bruttogeschossfläche als 1.200 m² aufweisen kann, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes anzusehen. Die Regelvermutung gilt jedoch dann nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen, wie v. g., bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen, wobei in Bezug auf die in § 11 (2) Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen sind (vgl. § 11 (3) Satz 4, 2. Halbsatz BauNVO). Die Frage, ob durch die Entwicklung des zu verlagern den REWE-Marktes zu einem Einzelhandelsstandort ohne zentrenrelevantes und damit auch nahversorgungsrelevantes Sortiment tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 (3) Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist damit Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegenden Bebauungsplanes.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Stadt Jessen (Elster) hat fachgutachterlich nachweisen können, dass für den vorliegenden Bebauungsplan eine atypische Fallkonstellation vorliegt, die aus dem anzutreffenden Bestand heraus resultiert. Schädliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind unter Beachtung der dem Vorhaben zu Grunde gelegten fachgutachterlichen Einschätzungen und den darauf basierenden Empfehlungen zu Sortimentsbeschränkungen nicht zu erwarten. In dieser speziellen Konstellation würden Vorhaben somit nach § 34 (3) BauGB zulässig sein. Insbesondere könne ein nennenswerter Abzug an Kaufkraft aus dem fiktiven zentralen Versorgungsbereich der Stadt Jessen (Elster) sowie den weiteren betrachteten zentralen Versorgungsbereichen angrenzender Gemeinde ausgeschlossen werden, sodass keine Gefahr

¹¹ BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

besteht, dass dort der für dessen Funktionsfähigkeit notwendige Warenumsatz nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur, den Immissionsschutz, die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 (5) BauGB, gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig ist. Das vereinfachte Verfahren ist im vorliegendem Fall anwendbar, da die Voraussetzungen des § 13 (1) Nr. 1, 1. bis 3. BauGB vollständig gegeben sind. Insofern erging die Entscheidung des Plangebers das Planverfahren im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Damit kommt die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung für den Bebauungsplankontext nicht zum Tragen. Das vorliegende Verfahren bereitet darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor oder begründet diese. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Insofern wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des Verfahrens gemäß § 3 (1) in Verbindung mit § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Stadt Jessen (Elster) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Entstehens verträglicher Nachbarschaften und der nachhaltigen Entwicklung eines bestehenden, gewerblich vorgeprägten Standortes, durchaus Konsens besteht. Somit ist es der Stadt Jessen (Elster) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklungsziele stehen unter dem durch die Stadt Jessen (Elster) präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und der Revitalisierung und Weiterentwicklung von überwiegend bereits der Handels- und Dienstleistungsnutzung an einem integrierten Standort. Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB wird somit erreicht, da die raumordnerische Zielstellung, großflächigen Einzelhandel in Zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt wird. Damit folgt der vorliegende Bebauungsplan dem im § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten städtebaurechtlichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung Zentraler

Versorgungsbereiche durch den Ausschluss von zentrenrelevantem und damit einschließlich nahversorgungsrelevantem Sortiment. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipiell städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in Privateigentum.

4.2 Aktuelle Nutzung

Südlich der Rosa-Luxemburg-Straße befindet sich in zentraler Lage ein Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt (REWE). Dieser ist über eine Zufahrt im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße zu erreichen und über eine gesonderte Zufahrt zu verlassen. Im Norden und kleinteilig im Süden innerhalb des Geltungsbereiches wurden PKW-Stellplatzanlagen für Kunden und Mitarbeiter angelegt. Die Stellplätze im südlichen Bereich können auch über die Alte Schweinitzer Straße angefahren werden. Die Alte Schweinitzer Straße im Süden ist eine Sackgasse und über den weiter östlich verlaufenden "Schlossweg" zu erreichen. Sie dient vorrangig der Erschließung des südöstlich an den hiesigen Bebauungsplan angrenzenden Mischgebietes. Die Lieferverkehre des REWE-Marktes erfolgen über die Rosa-Luxemburg-Straße. Der REWE-Markt sowie eine Trafostation sind die einzigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Der Markt ist in eingeschossiger Bauweise massiv ausgeführt und besitzt ein Satteldach.

Insgesamt zeigt sich somit unter den eingangs benannten Rahmenbedingungen ein Bild, welches Grundlage für die weitere Ausgestaltung eines Einzelhandelsstandortes ohne Nahversorgungsfunktion sein kann. Es ist davon auszugehen, dass bei Beibehaltung der Situation ohne ergänzendes Eingreifen und Steuern der Stadt Jessen (Elster) zur städtebaulichen Entwicklung, aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten der bestehende Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarkt (REWE) aus den bereits unter Punkt 1 genannten wirtschaftlichen Gründen den Standort aufgeben und sich verlagern wird. Damit wird die Stabilisierung des Bereiches mit steuernd wirkenden Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorhandene Bausubstanz insgesamt zeigt sich in unterschiedlicher Qualität, jedoch hat der Marktstandort immer weniger Konkurrenzfähigkeit zu Discountstandorten im weiteren Stadtgebiet bzw. dem EDEKA-Supermarkt an der Rehainer Straße zu verzeichnen. Resultierend besteht für den Plangel-

tungsbereich ein hoher Veränderungsdruck, den es im Sinne einer bedarfsge- rechten Ergänzung zur Eigenentwicklung und Stärkung der Funktion als Einzel- handelsstandort in diesem Teilbereich des Grundzentrums mit Teilfunktion ei- nes Mittelzentrums Jessen (Elster) mit vorliegendem Bebauungsplan zu bewäl- tigen gilt.

4.3 Umweltzustand/Mensch, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, Grünverbindungen zur um- liegenden Landschaft sind nicht gegeben. Der Stellplatzbereich schließt un- mittelbar an die umliegenden Verkehrsflächen an, es besteht keine Eingrü- nung. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes, Flächen für den landesweiten Biotopverbund oder geschützte Biotope befinden sich nicht in der Nähe.

Jessen gehört zur Landschaftseinheit 1.11 Annaburger Heide und Schwarze- Elster-Tal am Südrand des Tieflandes im Übergang zu den Flusstälern und Nie- derungslandschaften (Elbe-Urstromtal). Die Schwarze Elster mündet ca. 9 km nordwestlich von Jessen in die Elbe.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm für Sachsen Anhalt (LaPro LSA) heißt es: "(...)Das Landschaftsbild lebt von dem Gegensatz zwischen der fruchtbaren, reich mit amphibischen Lebensräumen ausgestatteten Elsteraue und den trockenen, waldbestandenen Sandlandschaften (...)"¹². Vorrangig schutz- und entwick- lungsbedürftig sind die Altwasser der Schwarzen Elster, Feuchtgrünland, Sümpfe und Moore sowie naturnahe Wälder. Die beschriebenen naturnahen und natürlichen Landschaftsbereiche befinden sich außerhalb des Plangeltungs- bereichs.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Jessen (von 1994) trifft für die in- nerörtlichen Bereiche und die Ortsrandlagen die pauschale Zuordnung zum Siedlungsbereich, für den keine vertiefenden Aussagen getroffen werden. Der Landschaftsplan Jessen (Stand 12/2007) trifft für den Plangeltungsbereich kei- ne dezidierten Planungs- und Zielaussagen.

Biotopverbund

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im Landkreis Wittenberg – ÖVS Stand 2002 – verzeichnet für das Gesamtgebiet der Stadt Jessen mehrere Biotopverbundflächen, hauptsächlich im Niederungsbereich der Schwarzen Elster.

- Nr. 137 Untere Elsteraue zwischen Listerfehrda und Jessen
- Nr. 148 Obere Elsteraue zwischen Arnsnesta und Jessen

¹² LaPro LSA 1994, Teil 2, S. 60 - 61

Schutzgebiete

An der Schwarzen Elster – jenseits des westlich der Flächen der 6. Änderung gelegenen Waldes befinden sich naturschutzrechtlich verordnete Gebiete:

- NSG0001 Untere Schwarze Elster
- NSG0188 Schwarze Elster-Kuhflache
- FFH0074 Gewässersystem Annaburger Heide südöstlich Jessen
- SPA0016 Mündungsgebiet der Schwarzen Elster
- BR0004 Mittlere Elbe
- LSG0001 Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge

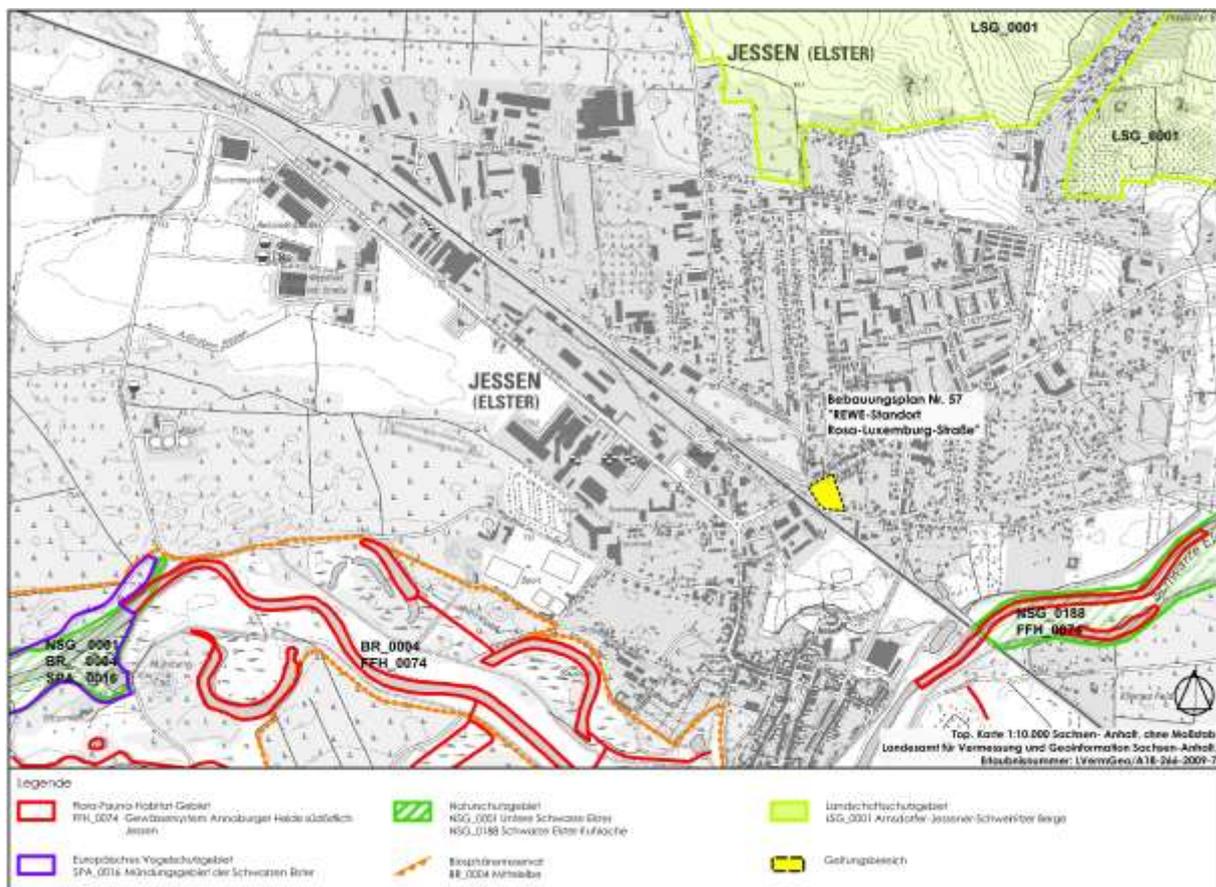


Abb. Lage im Raum

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich empfindliche Wohnnutzungen, die aktuelle Nutzung als REWE-Markt wird immissionsschutzseitig als mischgebietstypisch eingestuft, in das Plangebiet hinein wirken Schallemissionen der umliegenden Straßen und von der Bahnstrecke (vgl. Kap. 6.6 zum Immissionsschutz).

Im Plangebiet sind die Schutzgüter und die Naturhaushaltsfunktionen infolge des bestehenden hohen Störgrades bereits sehr stark eingeschränkt bis vollständig überprägt. Als Vegetationsstandort oder Lebensraum für die heimische Tierwelt hat er keine Bedeutung. Das Gelände ist von 3 Seiten isoliert

durch Straßen und Schienen, lediglich im Osten grenzt es an Hausgärten, mit denen ein Austausch möglich wäre.

Mit Ausnahme eines schmalen Streifens von rd. 500 m² entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches (zwischen dem vorhandenen REWE-Markt und dem Zaun zum Nachbargrundstück) ist das Gelände vollständig bebaut oder stark versiegelt. Die Stellplätze und die Fahrgassen sind mit engfügig verlegtem Verbundsteinpflaster befestigt, die private Straße innerhalb des Geltungsbereiches ist als Asphaltstraße ausgebaut. Nennenswerte Rand- oder Ritzenvegetation ist nicht vorhanden.

Hinter dem Gebäude befinden sich einige Bäume¹³: eine Birke, zwei Kirschbäume und Spitzahorn. Ein Spitzahorn hat bereits eine Größe erreicht, mit der er dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung unterliegt. Die übrigen Gehölze sind jünger und kleiner, Birken und Obstbäume sind nicht geschützt. Diese wenigen vorhandenen Gehölze werden derzeit nicht als Brutstätten genutzt, bessere Bedingungen für Brutvögel bieten die östlich anschließenden Hausgärten. Gebäudebrüter sind aktuell nicht zu finden, auch keine Fledermausquartiere. Für Zauneidechsen sind keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Der schmale Grünbereich zwischen Gebäude und Zaun wird offenbar häufig als Abkürzung durchquert. Es hat sich ein Trampelpfad gebildet, dabei wird dort auch Müll und Unrat hinterlassen.



Abb. Biotopbestand

¹³ Der Grünbereich wird von mehreren Strom- und Telekomleitungen unterquert, die Bäume stehen alle im Bereich der eigentlich von Gehölzen freizuhaltenen Schutzstreifen.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig aus nördlicher Richtung über die Rosa-Luxemburg-Straße sowie zum Teil von Süden über die Alte Schweinitzer Straße (Sackgasse). Diese Grundstückszufahrtssituationen für das Plangebiet sollen auch fernerhin beibehalten werden, wobei das Überfahren des privaten Grundstücks über die private Straße, welche die Rosa-Luxemburg-Straße und die Alte Schweinitzer Straße verbindet, für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit dem Grunde nach nicht gewünscht, sondern lediglich durch die Stadt geduldet ist.

Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße befindet sich ein Fußweg. Ein Radweg begleitend zur Fahrbahn ist ebenfalls vorhanden. Entlang der Alten Schweinitzer Straße bestehen keine Fuß- und Radwege.

Stellplätze für Mitarbeiter bzw. Besucher/Kunden befinden sich im Geltungsbereich nördlich und südlich des Lebensmittelmarktes.

Die Rosa-Luxemburg-Straße wird von Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren. Der Busbahnhof befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes im Bereich des Bahnhofs Jessen (Elster).

4.5 Stadttechnische Erschließung

In der Gesamtheit betrachtet ist das Grundstück des vorliegenden Bebauungsplanes medientechnisch erschlossen. Um die angestrebte Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes realisieren zu können, kann eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Versorgungsleitungen, ausgehend von den Leitungsverläufen im öffentlichen Straßenraum der Rosa-Luxemburg-Straße bzw. der Alten Schweinitzer Straße, in Teilen erforderlich sein. Hierdurch können die benötigten Medien für das Baugebiet im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden. Die konkreten Anschlussbedingungen werden im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt. Gleiches gilt für den Ausbau der Erschließung der Baugebiete mit Telekommunikationstechnik.

4.5.1 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Bereichen oberirdisch versickert. Darüber hinaus erfolgt die Entwässerung der Niederschläge für den Dachbereich des Lebensmittelmarktes sowie für die nördlichen, westlichen und südlichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen über die bestehenden Regenwasserkanäle, welche im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes verlegt wurden. Diese werden in die vorhandene öffentliche Sammelkanalisation des Wasser- und Abwasserzweckverband "Elbe-Elster-Jessen" (WAZV Elbe-Elster-Jessen) im Bereich der angrenzenden Rosa-Luxemburg-Straße sowie der Alten Schweinitzer Straße eingeleitet (Trennkanalisation von Schmutz- und Regenwasser).

Über die genannten Schmutzwasserleitungen in der Rosa-Luxemburg-Straße und der Alten Schweinitzer Straße wird auch gegenwärtig das Plangebiet entwässert. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausreichend dimensioniert dar.

4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Schmutz- und Trinkwasserleitungen befinden sich in der Rosa-Luxemburg-Straße und der Alten Schweinitzer Straße - sie versorgen das Plangebiet. Entsprechende Hausanschlussleitungen stellen sich ausreichend dimensioniert dar. Bei Bedarf können nach entsprechender Antragstellung beim zuständigen WAZV Elbe-Elster-Jessen zusätzlich notwendige Hausanschlüsse errichtet werden.

4.5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist für die gegenwärtige Nutzung als gesichert anzunehmen, da dies Aufgabe der Kommunen (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Sachsen-Anhalt § 2 (1) und (2) Satz 1) ist. Im Bereich der Alten Schweinitzer Straße befindet sich ein Löschwasserbrunnen, welcher zur Löschwasserversorgung für diesen Bereich der Stadt Jessen (Elster) zur Verfügung steht.

Das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz ist grundsätzlich nicht zur flächendeckenden Löschwasserbereitstellung ausgelegt. Die Hydranten des WAZV Elbe-Elster-Jessen dienen grundsätzlich technologischen Zwecken.

4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen (Nieder- und Mittelspannungsleitungen) der MITNETZ Strom befinden sich ebenfalls im Verlauf der Rosa-Luxemburg-Straße und der Alte Schweinitzer Straße bzw. ausgehend von der Trafostation im Südosten innerhalb des Geltungsbereiches zur Versorgung der im Plangeltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.5 Erdgasversorgung

Im Verlauf der Rosa-Luxemburg-Straße bzw. der Alten Schweinitzer Straße befindet sich ebenfalls Erdgasversorgungsleitungen der SpreeGas GmbH, an die bei Bedarf im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes angebunden werden kann.

4.5.6 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen liegen ebenfalls in der Rosa-Luxemburg-Straße und der Alte Schweinitzer Straße und zweigen von diesen in das Plangebiet hinein ab. Von hier aus ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes möglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommu-

nikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Geltungsbereich wird durch die Telekom Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand des genannten Unternehmens abgegeben.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Das Hauptziel der städtebaulichen Planung orientiert auf eine Stabilisierung und Entwicklung für den bisherigen Marktstandort, für den eine Nutzungsänderung angeboten werden soll, welche sich wirtschaftlich tragfähig, wie stadträumlich bereichernd darstellt und eine Zukunftsperspektive bedeutet. Die Diversifikation der Einrichtungen im Handels- und Dienstleistungsbereich, ggf. auch des Wohnens, kann darüber hinaus eine wirtschaftliche Tragfähigkeit im Sinne entsprechender Kundenströme, aber auch neue Bewohner bewirken (mischgebietstypisches Nutzungsspektrum).

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt nachfolgende Kernpunkte zur städtebaulichen Entwicklung:

- einzelhandelsbezogene, zentrenverträgliche Nutzungssicherung in verträglicher Nachbarschaft, sowie auch aller weiteren, sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügenden baulichen Nutzungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung der Flexibilität in der Standortnutzung hinsichtlich ihrer mikrostandörtlichen Einordnung
- Regelung der Zulässigkeit möglicher zukünftiger Handelsnutzungen mit Blick auf geänderte Anforderungen im versorgungsstrategischen/ funktionalen Bereich
- Gewährleistung standardisierter Immissionsschutzziele im Hinblick auf verträgliche Nachbarschaften schützenswerter Nutzungen zum Plangebiet

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Jessen (Elster) besteht somit darin, weiterhin ein hohes Maß an Flexibilität in der spezifischen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Nutzungszonierung klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

Gleichzeitig soll über das parallel laufende Bebauungsplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" für den geplanten Marktstandort auf die räumliche Qualifizierung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Jessen (Elster) und deren räumliche Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtgebiet orientiert werden.

5.2 Verkehrskonzept

Der Standort der Einzelhandelslage an der Rosa-Luxemburg-Straße soll auch zukünftig mit dem Öffentlichen Personennahverkehr sowie mit dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt die absehbar beizubehaltende Anbindung an den Linienbusverkehr. Daher sind sowohl die Erfordernisse des motorisierten als auch des nichtmotorisierten Verkehrs zu beachten. Nachfolgende Zielvorgaben zu verkehrlichen Erschließungen sind zu benennen:

- generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Ein- und separate Ausfahrt in der Rosa-Luxemburg-Straße sowie ausgehend von der Alte Schweinitzer Straße
- Beibehaltung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches
- Flexibilität in der Neuordnung von Anlagen des ruhenden Verkehrs entsprechend des tatsächlichen Bedarfs, auf Basis zukünftig zu erteilender Nutzungsgenehmigungen

5.3 Planungsalternativen

Am bestehenden Standort in der Rosa-Luxemburg-Straße ist in der Vergangenheit eine Situation entstanden, aus der heraus es dem am Standort etablierten REWE-Lebensmittelmarkt nicht mehr gelingt, in den bestehenden Verhältnissen eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung zu sichern. Zudem trägt die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz für einen derartigen Verbrauchermarkt und damit die gegenüber anderen, zwischenzeitlich moderner aufgestellten (Discount-)Marktstandorten im Umfeld, zu reduzierter Käuferakzeptanz/Standortattraktivität bei. Daher wurde seitens der Stadt Jessen (Elster) auf Anfrage des Betreibers des REWE-Lebensmittelmarktes nach einer geeigneten Verlagerungsmöglichkeit für den bisherigen Standort gesucht. Dazu wurden verschiedene Grundstücksflächen auf ihre Eignung geprüft, welche aber nach näherer Bewertung als ungeeignet wieder verworfen werden mussten. Neben den Anforderungen der Raumordnung und den Möglichkeiten eines wirtschaftlichen Betriebes, spielen auch zeitliche Gründe eine Rolle. Eine alternative Weiterführung des Betriebes am bisherigen Standort kann aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten in wirtschaftlich notwendiger Größenordnung nicht sichergestellt werden.

Ohne planungsrechtliches Eingreifen und städtebauliche Vorgaben zur zukünftigen Nutzung am Standort an der Rosa-Luxemburg-Straße, ist eine Stabilisierung und Entwicklung des Standortes gefährdet und es wird die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes in Folge der Verlagerung des REWE-Lebensmittelmarktes Raum geboten.

Darüber hinaus besitzt die Stadt Jessen (Elster), im Ergebnis der Prüfung mehrerer Alternativstandorte für eine Verlagerung des REWE-Marktes, eine klare

Vorstellung zu den Planungsinhalten, die sich geeignet zeigen, es nicht zu ungewollten städtebaulich schädigenden Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Jessen (Elster), als dem faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt, sowie weiteren Einzelhandelsagglomerationen - durch die konzeptionelle Ausgestaltung im vorliegenden Bebauungsplan - kommen zu lassen, welche in der Auswirkungsanalyse als Anhang dieser Begründung dargestellt werden. Die Chance zur Verbesserung der strukturellen Verteilung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet aufzugreifen und hierfür Fehlstellen im städtebaulichen Kontext durch Neubebauung aufzuwerten und damit das Siedlungsgefüge insgesamt zu stärken, stellt sich aus Sicht der Stadt Jessen (Elster) als imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in diesem Bereich, wesentlicher Baustein dar; dies geschieht aber mit Blick auf eine städtebaulich geordnete, Zentren verträgliche Entwicklung des bisherigen Standortes. Es gilt somit eine Zentren verträgliche Handelsnutzung am vorliegenden Altstandort als Einzelhandelsstandort zu ermöglichen. Einen wichtigen Beitrag stellt im Hinblick auf die Ausgestaltung zukünftiger Nutzungsumfänge die v. g. Auswirkungsanalyse dar. Damit ergibt sich mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung gegenwärtig keine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Ergebnis orientiert die vorliegende Planung gemeinsam mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" auf eine am Markt platzierbare, nachfragegerechte Angebotssituation und damit eine im Bebauungsplankontext, d. h. auf Bestandsflächen entwickelbare, angemessene städtebauliche Ordnung.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die eingangs zu dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen, wie auch ggf. eigentumsbezogenen Neuordnung des Standortes erfolgen, um dessen zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Entsprechend der formulierten städtebaulichen Zielstellung im Ergebnis der geplanten Verlagerung des bestehenden REWE-Lebensmittelmarktes, sollen bei Bedarf die Stärkung und die Entwicklung des bestehenden Standortes für den Einzelhandel – sortimentsbezogen in Zentren verträglicher Form – für den vorliegenden Geltungsbereich erfolgen können, aber auch alle weiteren, sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügenden baulichen Nutzungen integrierbar sein.

Die strategische Herangehensweise des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" wurde – in Verbindung mit der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" – in einer gutachterlich erarbeiteten Auswirkungsanalyse, welche Anhang der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, bestätigt.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" festgesetzten Flächen gelten folgende Ausführungen:

- Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden. Gemäß § 5 und § 22 VermGeoG LSA¹⁴ handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Die Grenzmarken sind während der Baumaßnahme im Fall der Gefährdung durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle zu sichern bzw. wiederherzustellen.
- Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 WHG¹⁵ eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Einzelhandelsstandort (EHS)

Hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 9 (2a) BauGB ein Regelungsbedarf i. V. m. § 1 (6) Nr. 8a BauGB gesehen. Die Festsetzungen zur Art der (baulichen) Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielstellung: Erhaltung und Fortentwicklung als Einzelhandels- und/oder Dienstleistungsstandort mit Zentren vertraglichen Sortimenten. Damit sind neben den bauplanungsrechtlichen Regelungsinhalten zu Zentren vertraglichen Einzelhandelsnutzungen auch alle weiteren, sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügende bauliche Nutzungen am Standort im Gebiet des Einzelhandelsstandortes EHS zulässig. D. h., der Bebauungsplan macht es sich vorliegend wohl zur Aufgabe, den Charakter der baulichen Nutzungen i. S. der Darstellungen des Flächennutzungsplanes fortzuentwickeln und näher auszugestalten, orientiert in diesem Punkt aber hauptsächlich auf die Beibehaltung der Kriterien des § 34 (1) und (2) BauGB als Beurteilungsgrundlage.

Basierend auf den Ergebnissen der o. g. Auswirkungsanalyse, im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen hinsichtlich auszuschließender Sortimente sowie Zulässigkeitskriterien für den Umfang großflächiger Einzelhandelsbetriebe geregelt. Hierbei geht es im Kern um den Schutz bzw. die Erhal-

¹⁴ VermGeoG LSA - Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

¹⁵ WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

tung des Zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadtzentrum Jessen" und der Nahversorgungslagen im Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Jessen (Elster).

Die Verträglichkeit der Standortverlagerung des REWE-Supermarktes wurde im Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen, eine Gefährdung der Nahversorgungssituation am bestehenden Standort ergibt sich fernerhin aufgrund einer bestehenden Überversorgung nicht. Damit unterstützt der vorliegende Bebauungsplan auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer räumlich, im Stadtgebiet verteilten, attraktiven Angebotsstruktur und -qualität für ihren grund- bzw. mittelzentralen Einzugsbereich. Daraus resultieren für den vorliegenden Bebauungsplan des bisherigen Marktstandortes an der Rosa-Luxemburg-Straße Zentren verträgliche sortimentspezifische Festsetzungen. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 3 benannt. Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente, die nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant sind, zielt darauf ab, dass es nicht zu einer Gefährdung des Innenstadtzentrums sowie weiterer bestehender Einzelhandelsagglomerationen in Jessen (Elster) kommt.

In Ergänzung zu den Haupthandelssortimenten regelt der vorliegende Bebauungsplan die Zulässigkeit der Randsortimente. Die Handelsnutzung mit branchenüblichen zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf zum Schutz des Innenstadtzentrums und der Bestandseinzelhandelsagglomerationen nicht mehr als höchstens 10 % der Verkaufsfläche jedes Betriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen. Da die Stadt Jessen (Elster) gegenwärtig über kein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept mit entsprechender Sortimentsliste verfügt, macht sich die Stadt für den Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße", mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente mit Gruppen/Klassen die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2008) zu eigen und setzt diese, mit redaktionellen Änderungen, fest.

Zur besseren Orientierung erfolgt der nachfolgende Abdruck:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost • Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel • Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere • Zeitungen, Zeitschriften • Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren • Blumen, Zimmerpflanzen <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten, Kunstgegenstände 	<ul style="list-style-type: none"> • Autozubehör, -teile, -reifen, Kraft- radteile, -zubehör • Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen) • Boote, Zubehör • Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel • Elektrogroßgeräte** ("Weiße Ware")* • Gartenartikel, Gartenbedarf, Gar-

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse • Bücher • Computer, Computertechnik, Computierzubehör • Elektrokleingeräte ("Weiße Ware")*, Elektrozubehör • Foto, Fotozubehör • Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen • Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/Tisch-/ Bettwäsche), Gardinen • Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren • Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger • Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung • Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf • Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte • Schuhe • Spielwaren, Bastelartikel • Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik ("Braune Ware")*, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> tenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel • Leuchten, Lampen • Kinderwagen • Möbel, Küchen, Büromöbel, Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten • Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör • Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör

* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte (u. a. Kaffeemaschine, Mixer); braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

** Elektrogroßgeräte / Haushaltsgeräte (u. a. Kühlschrank, Spülmaschine)

Wie unter Punkt 3.2 dieser Begründung bereits erläutert, konnte nachgewiesen werden, dass aufgrund der bestehenden integrierten Lage des Einzelhandelsstandortes innerhalb der Stadt Jessen (Elster) mit Ausschluss von zentrenrelevanten und damit auch nahversorgungsrelevanten Sortimenten, schädliche Auswirkungen in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aufgrund seiner atypischen Fallgestaltung im vorliegenden Bebauungsplan, abweichend von der Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 2 BauNVO, nicht vorliegen – auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Größenordnung von über 1.200 m² Geschossfläche (1.220 m² laut Gutachten).

Der Regelungsinhalt zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wird über die zugehörigen textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gebracht. Im Bebauungsplan geschieht dies im Sinne der Ausschlussregelung für die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie über (bestandssichernde) textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächengröße soll sich im Ergebnis der städtebaulichen Planung nicht schlechter stellen als bisher.

In konsequenter Fortsetzung der Verlagerung der bisherigen Lebensmittel-Einzelhandelsnutzung, mit dem Ziel, keinen weiteren Flächenaufwuchs für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen, wird festgesetzt, dass zukünftig regelmäßig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Diese Festsetzung gibt die planungsrechtliche Sicherheit für die zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Entwicklungsoptionen am Einzelhandelsstandort.

Der allgemeine Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente, welche sich in zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente untergliedern, stellt ebenfalls ab auf die Aufwertung des Standortes mit gewerblichen Nutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören und möchte neben der gesamten Bandbreite nicht zentrenrelevanter Sortimente auch Betriebe, welche Waren im zentrenrelevanten Sortimentsbereich fertigen, bezüglich möglicher Verkaufsoptionen nicht schlechter stellen. Insbesondere ausgehend von einer zulässigen Ansiedlung der nicht zentrenrelevanten Sortimente sieht die Stadt Jessen (Elster) auch positive Kopplungseffekte mit dem bestehenden Bekleidungs- und Schuhgeschäften in unmittelbarer Nähe des Standortes in der Rosa-Luxemburg-Straße.

Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Dem folgt der vorliegende Festsetzungsumfang. Alle weiteren Fragen bezüglich des Einfügens zukünftiger Baukörper in den v. g. Kontext entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB. Hierbei ist eine hinreichend ableitbare geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

6.2 Umweltschutzziele/Grünordnung

Mit der hier aufgestellten Bauleitplanung in Form eines einfachen Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die Ist-Situation einer fast vollständig bebauten/versiegelten Fläche mit sehr stark eingeschränkten Naturhaushaltsfunktionen beibehalten, zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden erkennbar nicht vorbereitet. Es wird mit den festgesetzten Planinhalten allerdings auch keine Verbesserung im Sinne einer ökologischen Aufwertung – z. B. durch einen höheren Anteil an Freiflächen – bewirkt. Das wäre nur bei einer anderen Planungsabsicht als der aktuellen mit einem zumindest in Teilen dann anderen Planungsziel zu "mehr Grün" zu machen. Grünordnerische Festsetzungen diesbezüglich werden daher nicht getroffen. Wün-

schenswert ist der Erhalt vitaler Laubgehölze und wo möglich sollten weitere gepflanzt werden. Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume werden nicht getroffen, da sich der Bestand im Bereich von unterirdisch verlegten Leitungen befindet.

Die Umweltschutzziele der einschlägigen Gesetze und Regelwerke sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorgeprägter Standorte
- Konzentration intensiver Nutzungen an ausgewählten Standorten, Erhaltung von ruhigen, störungsarmen Landschaftsräumen
- Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Naturhaushaltes vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Verbesserung der Raumwirkung durch Eingrünung

6.3 Erschließung

6.3.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an den Straßenzug der Rosa-Luxemburg-Straße und nördlich angrenzend an den Straßenverlauf der Alten Schweinitzer Straße (Sackgasse). Von beiden Straßen ausgehend besteht die Möglichkeit der Grundstückserschließung. Entlang der Geltungsbereichsgrenze, angrenzend an die Rosa-Luxemburg-Straße (B 187), wird im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der Abwehr von Gefahren ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten und im Bestand vorhandene Einfahrt gegenüber der Nordstraße und die Ausfahrt, welche weiter westlich besteht. Aufgrund dieser bestehenden Verkehrserschließung, welche sich auch im Hinblick auf die zukünftig zulässige Nutzung als ausreichend darstellt, sind Regelungen zu weiteren Grundstückszufahrten im Bebauungsplan nicht erforderlich. Zur Sicherstellung einer etwaig geänderten verkehrlichen Erschließung des Standortes kann ggf. die Anlage neuer Stellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden.

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine private Verbindungsstraße, die jedoch nicht der Nutzung durch die Allgemeinheit dienen soll.

Bei der Gestaltung von Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 2006 zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind auch auf Privatgrundstücken die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für

die Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

6.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht festgesetzt. Sie werden entsprechend der jeweiligen Einzelvorhaben bauordnungsrechtlich im notwendigen Umfang zuzuordnen/nachzuweisen sein. Im Geltungsbereich verändert sich die Stellplatzsituation durch vorliegenden Bebauungsplan zuordnungsbezogen nicht. Eine Zuordnung bei neu hinzutretenden Nutzungen ist auf bauordnungsrechtlicher Grundlage möglich.

6.3.3 Leitungsrechte

Zur Sicherung der Elektroenergieleitungen (Nieder- und Mittelspannungsleitungen) sowie der Telekommunikationstrasse wird ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB entlang der nördlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südwestlichen Bereich im Bebauungsplan gesichert. Dabei handelt es sich um ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

6.4 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG¹⁶, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird über die getroffenen Festsetzungen auch der Fortbestand eines Einzelhandelsstandortes geregelt sowie auch alle weiteren, sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügenden baulichen Nutzungen ermöglicht. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 mischgebietstypische Emissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich Wohnbereiche des Mischgebietes. Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen als Zulässigkeitskriterium für bauliche und sonstige Nutzungen stellt sicher, dass schützenswerte Wohnnutzungen sowohl im Plangebiet als auch darüber hinaus

¹⁶ BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit beeinträchtigt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Schalleistungspegel ist für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben der TA Lärm¹⁷ zu führen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Die Bahnstrecke Lutherstadt Wittenberg/Annaburg verläuft südlich des Planungsbereiches und grenzt zum Teil direkt an die Alte Schweinitzer Straße an. Jessen (Elster) ist über diese überregionale Schienenverkehrsverbindung verkehrlich angeschlossen. Im Rahmen der seinerzeitigen Planung zur Bebauung des Grundstückes wurde die Immissionsschutzproblematik bereits geklärt. Die bisher vorgesehene gemischte Bebauung ist unter Immissionsschutzaspekten als weniger empfindlich einzustufen als die weiter von der Bahnstrecke entfernt liegenden Wohnbereiche. Es liegen derzeit keine Beeinträchtigungen durch die Bahnstrecke vor.

Hinweis:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt im Bedarfsfall den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen anderen zusätzlichen Emissionen - außer der o. g. Lärmproblematik - ist nicht zu rechnen. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind derzeit nicht erkennbar.

6.5 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Ein Löschwasserbrunnen mit 800 l/min steht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Jessen (Elster) bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Lösch-

¹⁷ TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26.08.1998 (GVBl. 26/1998 S. 503)

wasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Feuerwehr Jessen (Elster) abzustimmen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorlVO LSA und DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405).

Hinweis:

Die erforderliche dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage nicht gewährleistet werden.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Im Zusammenhang mit diesem Kapitel wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.5 dieser Begründung verwiesen. Die hier getätigten Aussagen zur Bestandssituation gelten auch für die angestrebte Neubebauung im Plangeltungsbe-
reich des Bebauungsplanes. Ergänzendes hierzu wird in den nachfolgenden Kapiteln 7.1 und 7.2 ausgeführt.

7.1 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationssystem der Rosa-Luxemburg-Straße bzw. der Alten Schweinitzer Straße. Zusätzliche Hausanschlussleitungen und Erweiterungen welche an diese Kanalisation heranzuführen sind, sind mit dem WAZV Elbe-Elster-Jessen im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll, wie bislang auch, direkt auf den privaten unversiegelten Grundstücksbereichen versickern bzw. für Teilbereiche über die bereits hergestellte Regenwasserentsorgung mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Rosa-Luxemburg-Straße und der Alte-Schweinitzer-Straße abgeleitet werden. Sofern sich durch die Neuerichtung baulicher Anlagen eine höhere Einleitmenge ergibt, ist die Funktionsfähigkeit und Aufnahmekapazität der bestehenden Anlagen sicherzustellen. Änderungen der Niederschlagswasserableitungen in die öffentliche Kanalisation sind mit der für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständigen Stadt Jessen (Elster) abzustimmen. Der Grundstückseigentümer ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend § 79b WG LSA¹⁸ verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren

¹⁸ WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt die Entwässerung ihrer Anlagen.

Hinweis:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung i. S. d. § 9 (1) Nr. 4 WHG dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 (1) WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist eine Einleitungserlaubnis des Kanalnetzbetreibers erforderlich

7.2 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Restmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt und Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und -anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das Plangebiet direkt anfahren bzw. auf diesem wenden. Sollte es aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht möglich sein, so muss der Abfall (Mülltonne / Sperrmüll) am Entsorgungstag an der nächsten befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

8. DENKMALSCHUTZ

Archäologische Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht bekannt.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA¹⁹ im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt,

¹⁹ DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen unmittelbarer Umgebung.

9. BAUGRUND

Bislang liegen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vor. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Inhomogenitäten im Untergrund, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angebotenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplan Nr. 57 "REWE Standort Rosa-Luxemburg-Straße"	0,59 ha	100,00%
--	---------	---------

11. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Verfahren zu ergänzen.

12. PLANVERWIRKLICHUNG

12.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

12.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

12.3 Kosten

Da sowohl das Planverfahren als auch erforderliche Erschließungsmaßnahmen von Erschließungsträgern im Einvernehmen mit der Stadt Jessen (Elster) durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Jessen (Elster) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen einschließlich der etwaigen Herrichtung zusätzlicher Erschließungsanlagen von entsprechenden Vorhabenträgern zu übernehmen sein werden.

12.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens²⁰

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht.

12.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Jessen (Elster) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Jessen (Elster) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

²⁰ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

13. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

13.1 Umweltauswirkungen/ Mensch, Natur und Landschaft

Auf den Landschaftsraum sind keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich um einen innerörtlichen, bebauten und intensiv genutzten Standort handelt. Schutzgebiete, Flächen für den landesweiten Biotopverbund oder geschützte Biotope sind nicht betroffen – weder im Plangeltungsbereich noch in relevanter Nähe.

Im Plangebiet sind die Naturhaushaltsfunktionen infolge des bestehenden hohen Störgrades bereits sehr stark eingeschränkt bis vollständig überprägt. Als Vegetationsstandort oder Lebensraum für die heimische Tierwelt hat das Gelände kaum bis keine Bedeutung. Die wenigen vorhandenen Gehölze werden derzeit nicht als Brutstätten genutzt, bessere Bedingungen sind in den östlich anschließenden Hausgärten zu finden.

Für den Gehölzbestand auf dem Gelände gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung. Wenn durch zukünftige Baumaßnahmen geschützte Bäume betroffen sein sollten, sind dafür Ausnahmegenehmigungen/ Befreiungen (vorlaufend oder begleitend im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens) bei der Stadt Jessen zu beantragen. Die Verluste sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen kämen ggf. durch eine weitere - allerdings kaum noch mögliche - Erhöhung des Versiegelungsgrades zustande, wenn dadurch die Wasseraufnahmekapazität des Bodens gemindert würde. Wenn das anfallende Niederschlagswasser durch Rückhaltesysteme trotzdem an Ort und Stelle gehalten werden (und in den Boden gelangen) kann, kommt dies nicht zum Tragen. Regelungen dazu sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange kann davon ausgegangen werden, dass es bei der bisherigen Situation bleibt und keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre oder sonstige Belastungen auftreten werden (vgl. hierzu Kap. 6.4 zum Immissionsschutz). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen Regelungen zur Beibehaltung einer mischgebietstypischen Situation, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis gewahrt bleiben und für die nächst gelegene schützenswerte Wohnbebauung keine Nachteile entstehen.

13.2 Wirtschaft

Die Betriebsverlagerung des REWE-Supermarktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am bisherigen Standort bestehenden Arbeitsplätze am neuen, wenige hundert Meter entfernten Standort und die Möglichkeit für den Lebensmittelkonzern, in der Stadt Jessen (Elster) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Für den bisherigen

Standort ergibt sich die Möglichkeit einer Stabilisierung und Weiterentwicklung. Aufgrund der etablierten Lage im Einzelhandelsgerüst der Stadt Jessen (Elster) kann mittels nachfragegerechter Sortimente in wirtschaftlich gesicherter Form ein Weiterbetrieb erfolgen. Aufgrund der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von das angrenzende Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen.

Wird die Chance am vorliegenden Standort, im Hinblick auf die Standortflexibilität konsequent genutzt, ist eine markt- und nachfragegerechte Versorgung auch fernerhin in guter Qualität absehbar.

13.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes südlich der Rosa-Luxemburg-Straße erfolgt die Beibehaltung der grundstücksbezogenen Nutzungsoptionen gemäß § 34 BauGB in einem ansonsten siedlungsstrukturell weitgehend intakten Umfeld. So kann es mit der vorgegebenen Entwicklung südlich der Rosa-Luxemburg-Straße gelingen, für diese Flächen eine Aufwertung im Sinne eines vielfältigen Angebotes im örtlichen Einzelhandel entstehen zu lassen. In diesem Zuge wird durch den planungsrechtlich absicherten Nutzungsrahmen nach der Verlagerung des bestehenden REWE-Lebensmittelmarktes einem Niedergang des Einzelhandelsstandortes an der Rosa-Luxemburg-Straße mit Leerstand entgegengewirkt.

13.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen zukünftige Nutzungen am Standort an der Rosa-Luxemburg-Straße städtebaulich geregelt und damit die Stabilisierung und Entwicklung des Standortes sichergestellt werden, um der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes in Folge der Verlagerung des REWE-Lebensmittelmarktes keinen Raum zu bieten. Für die Jessener Bevölkerung im nahen oder weiteren Umfeld kann so Fläche für zusätzliche Sortimente angeboten werden, welche bislang keinen geeigneten Raum innerhalb der Stadt Jessen (Elster) hatten. Dabei besteht das uneingeschränkte Ziel der Stadt Jessen (Elster) darin, mobilitätseingeschränkte Mitbürger in ein barrierefreies Wohn- und Lebensumfeld zu integrieren.

14. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am __.__.____ unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschlossen.

Jessen (Elster), den

.....
Bürgermeister

Anhang:

- Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt