

Stadt Jessen (Elster)



Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.: 2023/047
Amt/ Fachbereich Bauamt
Anlagen: BP_57_Entwurf_REWE_Auswirkungsanalyse
BP_57_Entwurf_REWE_R-L-Str_Begründung
BP_57_Entwurf_REWE_R-L-Str_Planzeichnung

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Bau- und Vergabeausschuss	28.08.2023	Vorberatung öffentlich
Hauptausschuss		Vorberatung öffentlich
Stadtrat		Entscheidung öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Beschluss - Offenlegung Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" der Stadt Jessen (Elster)

Beschluss:

1. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" gemäß § 9 Abs. 2a BauGB und beschließt die Veröffentlichung des in der Beschlussanlage enthaltenen Entwurfs in der Fassung vom 31.05.2023.
2. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll auf Basis des Bebauungsplanentwurfs im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung erfolgen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Ein Investor plant die Standortverlagerung des Lebensmittelmarktes der Firma REWE an die Rehainer Straße, da am bestehenden Standort in der Rosa-Luxemburg-Straße in der Vergangenheit eine Situation entstanden ist, aus der heraus es nicht mehr gelingt, 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. Hieraus resultiert das Erfordernis der städtebaulichen Planung, um die Nahversorgung in der Stadt sowohl zeitgemäß als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fortentwickeln zu helfen.

Durch das städtebauliche Handeln der Stadt soll eine "Übersorgungssituation" im Stadtgebiet mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vermieden werden. Es gilt, den zukünftigen Nutzungskontext im Plangeltungsbereich nach Auszug des REWE-Marktes 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. Ziel ist, die Verlagerung des Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorzubereiten sowie für den bisherigen Standort eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Verbindung mit einem nachbarschaftsverträglichen Nutzungsrahmen bedarfsgerecht vorzugeben.

Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit am Standort Rosa-Luxemburg-Straße zu, wonach negative Auswirkungen auf den faktischen Zentralen Versorgungsbereich von Jessen (Elster) auszuschließen sind. 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.

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 die Planungsabsichten planungsrechtlich umgesetzt werden können, hat der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.03.2022 beschlossen.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Freigabe des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, vorliegend als Veröffentlichung bezeichnet, erfolgen. In diesem Zuge billigt der Stadtrat die Inhalte des Entwurfes des v. g. Bebauungsplanes und eröffnet der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie Nachbargemeinden die Möglichkeit der Mitwirkung am Planverfahren. Hierfür ist die Dauer eines Monats vorgesehen.

Sämtliche anfallenden Kosten und Gebühren werden vom Investor getragen.

Anlage:

- Planzeichnung Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i. d. F. vom 31.05.2023
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i. d. F. vom 31.05.2023
- Auswirkungsanalyse vom 20.12.2022