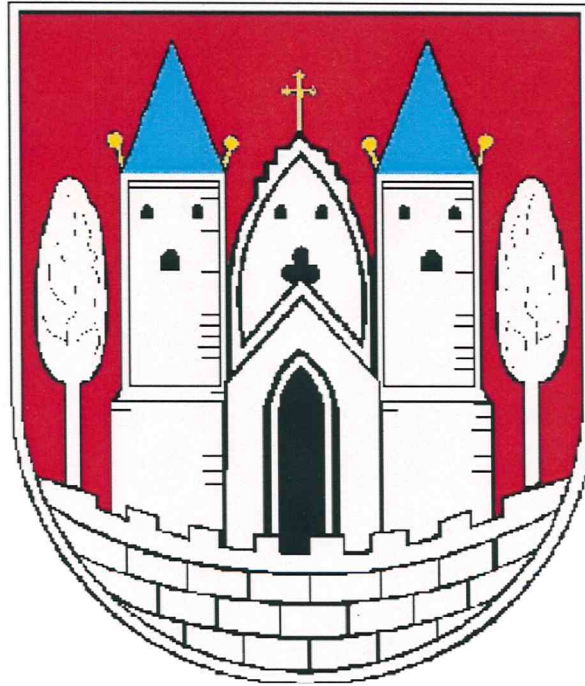


# Stadt Jessen



## Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nummer 45  
„Einkaufszentrum am Bahnhof“

Begründung vom 23.04.2013

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

## 0. Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
0. Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Städtebauliches Zielkonzept	3
1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan /planungsrechtliche Situation	4
1.4 Grünordnerisches Zielkonzept	4
1.5 Verkehrskonzept	4
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Abgrenzung, Beschreibung des Umfeldes	5
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
2.3.1 Vorbemerkungen	6
2.3.2 Betrachtung der Wirtschaftlichkeit	7
2.3.3 Eigentumsverhältnisse	7
2.3.4 Verkehrliche Erschließung	7
2.3.5 Stadttechnische Erschließung	8
- Trinkwasser	
- Strom- und Erdgasversorgung	
- Brandschutz	
- Müllbeseitigung	
- Abwasserentsorgung /Regenwasser	
<b>3. Planverfahren</b>	<b>9</b>
3.1 Vorbemerkung	9
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	9
3.2.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	9
3.2.2 Nachweis der Vereinbarkeit	11
3.2.3 Marksituation / Umsatzstruktur / Nachfragepotential	12
3.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
3.4 Öffentliche Auslegung	12
<b>4. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>14</b>
4.0 Vorbemerkungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Verkehrsflächen	16
4.4 Werbeanlagen	16
4.5 Altlasten	16
<b>5 Die Textlichen Festsetzungen- Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
• 1. Art der baulichen Nutzung	17
• 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
<b>6. Bodenfunde</b>	<b>19</b>
<b>7. Nachrichtliche Wiedergabe</b>	<b>19</b>
<b>8. Maßnahmen der Bodenordnung</b>	<b>19</b>

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Ausgangssituation

Am 16. Februar 2011 trat die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt in Kraft.

Mit dem neuen Landesentwicklungsplan wird ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes vorgelegt, welches die Perspektiven und Standortvorteile Sachsen-Anhalts vor dem Hintergrund tief greifender Veränderungen aufzeigt.

Die gesellschaftliche Entwicklung in Sachsen-Anhalt wird durch den demografischen Wandel stark geprägt. Dieser hat Auswirkungen auf alle Lebensbereiche und Regionen im Land Sachsen-Anhalt. Durch die Landesentwicklungspolitik müssen rechtzeitig die planerischen Grundlagen gelegt werden, um die Folgen des Rückgangs der Bevölkerungszahl und die Verschiebungen in der Altersstruktur bei der räumlichen Entwicklung der Infrastruktur berücksichtigen zu können.

Insbesondere aufgrund der Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung ist die Barrierefreiheit als Querschnittsziel in allen Planungsprozessen zu verankern. Dabei sollen unter Anwendung des Leitziels - gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu erreichen - umweltverträgliche und ausgewogene Raumstrukturen geschaffen und die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden.

Der Erhalt und weitere Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur, insbesondere auch in strukturschwachen ländlichen Räumen, ist hier eine vordringliche Aufgabe.

Der aufzustellende Bebauungsplan orientiert sich sehr stark am Landesentwicklungsplan und setzt insbesondere die Ziele für die Entwicklung des ländlichen Raumes unter Anwendung der Leitziele Z 38 (LEP 2010) und Z 52 (LEP 2010) um.

Um die vom Landesentwicklungsplan vorgegebenen Ziele umzusetzen, plant die Stadt Jessen in ihrer Funktion als Grundzentrum mit der Teilfunktion als Mittelzentrum (Z 38 LEP 2010) eine zentral gelegene Fläche, welche sich in der unmittelbaren Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs befindet, als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§11 BauNVO) herzurichten.

Hierfür bietet sich die brachliegende Fläche, gelegen zwischen der Bundesstrasse 187 und dem Busbahnhof in der Bahnhofstrasse an. An dieser Stelle war bereits ein Einzelhandel angesiedelt. Leider wurde der Standort aus firmenpolitischen Gründen geschlossen. Der Standort als solcher ist der angestrebten Käuferschicht bekannt.

In Anbetracht dieser Voraussetzungen möchte ein Investor einen großflächigen Einzelhandel errichten. Der Investor ist bereits als Einzelhändler in der Stadt Jessen verankert, muss aber seinen bisherigen Standort aus Kapazitätsgründen aufgeben.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Jessen entschlossen, einen Bebauungsplan neu aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zu schaffen. Der Flächennutzungsplan (zugewiesene Nutzung als Gemischtes Bauland (M)) muss nach der Ausweisung zum Sondergebiet für Einzelhandel dahin gehend berichtigt werden.

### 1.2 Städtebauliches Zielkonzept

Die Stadt Jessen hat in der Vergangenheit die Versorgung der Einwohner durch Grundzentren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zugelassen. Aufgrund der gewachsenen Strukturen der Stadt Jessen ist ein Wandel der Infrastruktur von Nöten. Dieser Entwicklung möchte die Stadt Jessen Rechnung tragen und Einzelhandelsflächen errichten, welche die gehobene Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet der Stadt Jessen sicherstellt. Weiterhin möchte die Stadt Jessen den öffentlichen Nahverkehr stärker als Möglichkeit der Mobilität im ländlichen Raum fördern und ausbauen. Gleichermaßen sollen Ansiedlungen von Einzelhandelbetrieben auf „der grünen Wiese“ vermieden und vorhandene

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



Baulücken geschlossen werden.

Um diese Ziele umzusetzen, plant die Stadt Jessen das bereits genannte Areal zu nutzen. Der Bebauungsplan schließt eine der letzten vorhandenen Bebauungslücken entlang der Bundesstrasse 187 im Stadtgebiet.

### **1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan /planungsrechtliche Situation**

Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan - in Kraft getreten am 09.09.1994 - als Gemischtes Bauland (M) ausgewiesen. Aufgrund der Lage des Plangebietes stellt dieses innerhalb der Bebauung eine ungeschlossene Baulücke dar, die mit Beurteilung nach §34 BauGB dem Innenbereich zugerechnet werden kann. Eine Innenbereichssatzung für das zu beplanende Gebiet ist nicht vorhanden.

### **1.4 Grünordnerisches Zielkonzept**

Die Stadt Jessen beabsichtigt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§4c BauGB), abgesehen.

Um den naturschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen, wurde eine Eingriffsbilanzierung durch einen am Verfahren des Bebauungsplans beteiligten Fachplaner erarbeitet.

Die eventuell notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Es erfolgt eine Auslagerung der Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Die Flächen dafür werden durch die Stadt Jessen zur Verfügung gestellt und mittels städtebaulichen Vertrags gesichert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 114 der Flur 2 der Gemarkung Holzdorf durchgeführt. Der Termin der Fertigstellung der Maßnahmen unter Pkt. 6.4 der Faunistischen Potentialanalyse (Schaffung Feuchtbiotop entfällt) werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Nachweis bzw., der Vertrag zur Sicherung der externen Kompensationsfläche ist vor Baubeginn abzuschließen.

### **1.5 Verkehrskonzept**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstrasse 187 und Nebenstrassen (Bahnhofstrasse) gesichert. Durch den bestehenden Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs, Busbahnhof und Haltepunkt der Bahnstrecke Dessau-Wittenberg-Falkenberg ist eine Erschließung des Areals durch den Öffentlichen Personennahverkehr vorhanden. Eine innere Erschließung der Baulücke ist nicht notwendig. Zufahrten und Parkmöglichkeiten können auf privaten Flächen liegen. Die dafür beanspruchten Flächen müssen entsprechend der Eingriffsbilanzierung (Punkt 1.4) ausgeglichen werden.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Jessen, zwischen der Bundesstrasse B 187 (Rehainer Strasse) und der Bahnhofstrasse. Es umschließt Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 13.741 m<sup>2</sup> und überdeckt die Flurstücke 641 (ehemals Kondi /NP-Markt), 398 (Fuhrmannsche Villa, Haus Birkenhof) sowie 395/6 der Flur 1, Gemarkung Jessen.



Bild 1 (Quelle: Google Earth)

### 2.2 Abgrenzung, Beschreibung des Umfeldes

Die Flächen sind in der Örtlichkeit leicht zu erkennen. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Busbahnhof begrenzt. Im Osten stellt die Bahnhofstrasse die Grenze des zu beplanenden Gebietes dar. Im Süden schließt sich ein Markt für Sonderposten und eine Autoservicestation an. Im Südwesten ist die Rehainer Strasse (B 187) als Grenze anzusehen. Im Nordwesten befindet sich ein Dentallabor sowie Teile eines Autohauses.

Auf dem zu beplanenden Areal befindet sich direkt an der B 187 anliegend ein Parkplatz, welcher zu einem ehemaligen Discountmarkt gehört. Der Discountmarkt wird nicht genutzt und steht leer. Dahinter befindet sich eine Brachfläche, welche teilweise mit Beton und Pflaster versiegelt ist und vor dem Abzug der Sowjetarmee durch diese als Apellplatz genutzt wurde. Die versiegelten Flächen sind zu großen Teilen überwuchert. Weiterhin befindet auf dem Areal die ‚Fuhrmannsche Villa‘ mit einer Gartenanlage. Die Villa wurde bis zum Abzug der Sowjettruppen als Wohnhaus für den Kommandanten genutzt. Seit dem Abzug der sowjetischen Armee steht die Villa ohne Nutzung leer. Der jahrelange Leerstand war sehr schädigend für die Bausubstanz, was auch äußerlich erkennbar ist. Weiterhin hat der Vandalismus deutlich Spuren im und am Gebäude hinterlassen. Die einstige Gartenanlage ist verwildert und kaum noch als solche erkennbar. Aufgrund des derzeitigen Zustandes nimmt die Nutzung des Areals als illegaler Müllablagerplatz extrem zu. Weiterhin

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



steht der jetzige Zustand im starken Gegensatz zu den erschlossenen Flächen an der Bundesstrasse 187. Im rückwärtigen Bereich, angrenzend an den sanierten Bahnhof und Busbahnhof sowie an die historisch sanierte Bahnhofstrasse, kann das Areal in Ansätzen als „Schandfleck“ bezeichnet werden.



Bild 2 (Quelle: Google Earth)

Zurzeit wird das nähere Umfeld des zu beplanenden Gebietes von zwei Fachmarkttagglomerationen (u.a. REWE, Netto, Expert) bestimmt. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der unmittelbaren Nähe wird die Magnetfunktion und die Attraktivität des gesamten Umfeldes erhöhen.

## 2.3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.3.1 Vorbemerkungen

Seit 1990 gehört die Stadt Jessen zum Land Sachsen-Anhalt.

Seit der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt am 1. August 1994 ist Jessen keisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg.

Durch die erfolgten Eingliederungen der ehemaligen Gemeinden Grabo, Großkorga, Lindwerder, Schöneicho und Steinsdorf-Dixförda [1992], Gerbisbach, Mügeln und Schweinitz [1993] sowie 1994 der ehemaligen Gemeinden Battin, Düßnitz, Gorsdorf-Hemsendorf und Kleindröben wuchs die Stadt Jessen.

1999 erfolgte die Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Arnsdorf, Leipa und Ruhlsdorf. Am 1. März 2004 traten die Gemeinden Busckuhnsdorf, Gentha, Holzdorf, Kleinkorga, Linda (Elster), Mellnitz, Mönchenhöfe, Morxdorf, Neuerstadt, Reicho, Rade und Seyda der Stadt Jessen bei. Am 1. Januar 2010 folgte Naundorf bei Seyda und am 1. Januar 2011 kamen die ehemaligen Gemeinden Klöden und Schützberg zum Stadtgebiet hinzu.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



Die Zahl der Einwohner beläuft sich derzeit auf 14.784 Einwohner. Demzufolge errechnet sich die Einwohnerdichte auf 42 Einwohner pro Quadratkilometer.

Aufgrund der Eingemeindungen hat sich die Stadt Jessen zu einer der flächenmäßig größten Städte Sachsen-Anhalts entwickelt. Die Stadt Jessen umfasst eine Fläche von 352 km<sup>2</sup> und gliedert sich in die oben benannten 44 Stadtteile. Die Stadtteile sind zumeist kleine Orte ohne Einkaufsmöglichkeiten. Die demografische Entwicklung belegt, dass die Einwohner in den Orten einer älteren Generation angehören und oft nicht mehr im Besitz eines Führerscheines sind. Somit sind die Einwohner zur Versorgung mit Konsumgütern auf Fahrdienste oder den öffentlichen Nahverkehr angewiesen.

Häufig liegen die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs nicht im Nahbereich von Verbrauchermärkten. Um sich mit Konsumgütern versorgen zu können, müssen die Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs lange Fußwege in Kauf nehmen.

Das zu beplanende Areal ist durch die Nähe der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs als Versorgungszentrum bestens geeignet, den Zugang zu den Konsumgütern für die Bewohner der ländlichen Stadtteile zu verbessern.

### **2.3.2. Betrachtung der Wirtschaftlichkeit**

Bezug nehmend auf die im Handelsatlas 2009 der IHK Halle-Dessau veröffentlichten Daten liegt die Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche des IHK-Kammerbezirkes bei durchschnittlich 1,61m<sup>2</sup> je Einwohner. Auf den Landkreis Wittenberg bezogen liegt die Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche nur bei durchschnittlich 1,34m<sup>2</sup> je Einwohner. Im Gegensatz zum gesamten Landkreis Wittenberg liegt der Wert der Stadt Jessen bei überdurchschnittlich 1,87m<sup>2</sup> je Einwohner.

Die Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche ist die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen bezogen auf einen zugeordneten Personenkreis, z.B. Einwohner der Stadt Jessen.

Wie bereits unter Pkt. 2.3.1. bemerkt, besteht die Stadt Jessen aus vielen kleinen Orts- / Stadtteilen. Die meisten Ortsteile besaßen zum Erhebungszeitpunkt noch kleine Läden, welche jedoch nur den täglichen Grundbedarf der Einwohner absichern konnten. Diese Läden sind heute zum größten Teil geschlossen, jedoch noch in der Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche erfasst.

Zudem sind seit dem Erhebungszeitpunkt 2009 noch die Ortsteile Naundorf bei Seyda, die ehemaligen Gemeinden Klöden und Schützberg in die Stadt Jessen eingemeindet worden, wobei nur der Ortsteil Klöden eine Verkaufseinrichtung aufweist.

Weiterhin in der Erhebung von 2009 ist der Standort des geschlossenen Penny-Marktes, welcher im Plangebiet liegt, enthalten.

Somit führt die Aufstellung des Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel nicht zur Erhöhung der Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner.

### **2.3.3. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in Eigentum verschiedener Privatpersonen. Die Bahnhofstrasse ist Eigentum der Stadt Jessen. Der Bund ist Eigentümer der Bundesstrasse B 187.

### **2.3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung ist durch die Anbindung der Bundesstrasse B 187 und der Bahnhofstrasse gegeben. Die Bahnhofstrasse wiederum mündet ca. 900 m östlich in die Bundesstraße B 187 ein.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

### 2.3.5 Stadttechnische Erschließung

#### *Trinkwasser*

Es erfolgt die Anbindung an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Jessen. Die Trinkwassererschließung ist bereits gegeben.

#### *Strom und Erdgas*

Die Elektro-Versorgung ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorhanden. Eine Versorgung mit Erdgas ist durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu klären.

#### *Brandschutz*

Stell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge sind derzeit vorhanden. Bei der geplanten Nutzung sind die Stellflächen ebenfalls zu planen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist bei der Planung der Bebauung zu ermitteln und schriftlich nachzuweisen sowie durch geeignete Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen. Eine Nutzung des örtlichen Trinkwassernetzes zur Löschwasserversorgung ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist bei der Planung der Bebauung darauf zu achten, dass normgerechte Zufahrten und Abstellflächen für die Feuerwehr geschaffen werden.

#### *Müllbeseitigung*

Zur Müllentsorgung wird auf die vorhandene Infrastruktur zugegriffen. Das Areal ist im Tourenplan der Entsorger enthalten. Die Schaffung neuer zentraler Abfallsammelpunkte (z.B. Glas) ist innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Alle im Bereich des B-Planes 45 gewerblich genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzerzwang). Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des LK Wittenberg zu überlassen. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem LK Wittenberg überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der Öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

#### *Abwasserentsorgung / Regenwasser*

Das Areal ist abwassertechnisch bereits erschlossen. Es erfolgt die Anbindung an das zentrale Entsorgungsnetz der Stadt Jessen. Die Zuständigkeit fällt dem WAZV Elbe-Elster-Jessen zu.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorzusehen, vorzugsweise über Rigolen/ Rohrrigolen. Für die Auslegung der Sickeranlage sind Bodenkennwerte und hydrologische Verhältnisse durch eine gutachterliche Stellungnahme zu verifizieren und in die Planung der Maßnahme aufzunehmen.



### 3. Planverfahren

#### 3.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Jessen wird den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufstellen. Hierzu hat die Stadt Jessen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht zwingend erforderlich. Um Planungssicherheit zu gewährleisten, wird ein Fachplaner bei der Erstellung des Bebauungsplanes im Bereich der Grünordnung beteiligt. Bei der Einschätzung werden die in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien berücksichtigt. Das Planverfahren sollte aufgrund der geringen Festsetzungstiefe und des Gesamtumfangs einstufig verlaufen. Es wurde empfohlen die Ausweisung als Kerngebiet vorzunehmen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stellt sich jedoch heraus, dass die Planung in der vorliegenden Variante (Ausweisung Kerngebiet) von den Raumordnungsbehörden (Landkreis, Landesverwaltung, Regionalplanung) grundsätzlich abgelehnt wird. In einer Anpassung der vorliegenden Planung an die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgt die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel. Aufgrund der Anpassung der Planunterlage werden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die geänderte Planunterlage wird ebenfalls erneut öffentlich ausgelegt.

#### 3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

##### 3.2.1 Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplan

- G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig**
- Die vorhandenen Potenziale Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und Leerstehende Bausubstanz) in Siedlungsgebieten genutzt und
  - Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

**Z 38 Folgende Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Mittelzentrums:**

1. Hansestadt Gardelegen
2. Genthin
3. Hansestadt Havelberg
4. Hansestadt Osterburg (Altmark)
5. **Jessen (Elster)**

Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

*Begründung: Im Verflechtungsbereich einiger Mittelzentren in ländlichen Regionen sind Defizite bei ihrer Erreichbarkeit festzustellen. Aus diesem Grund wird den leistungsstärksten Grundzentren, die in ihrer Region auch über eine gewisse Arbeitsplatzzentralität verfügen, die Teilfunktion eines Mittelzentrums zur Sicherung der Daseinsvorsorge übertragen. Sie sollen damit einen besonderen Beitrag zur Regionalentwicklung leisten.*

*Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.*

*Im Falle, dass das Einvernehmen nicht hergestellt werden kann, hört die oberste Landesplanungsbehörde die Beteiligten an. Kann auch hier keine Einigung erzielt werden, nimmt der Träger der Planung die räumliche Abgrenzung vor.*

*Die räumliche Abgrenzung der Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist entsprechend der Planungsebene eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann.*

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



**Z46 Die Ausweisung von Sondergebieten** für Einkaufszentren, **großflächige Einzelhandelsbetriebe** und sonstige großflächige Handelsbetriebe **im Sinne §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an zentrale Orte** der oberen oder **der mittleren Stufe** zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren(Factory-Outlet-Center) ist nur an integrierten Standorten in zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

**Z48** Die in den Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht überschreiten
2. sind städtebaulich zu integrieren
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen.
5. Dürfen durch auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs- Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen

**Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen,** ist neben den Ober – und Mittelzentren **auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig.**

**Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.** Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

*Begründung: Die Zentralen Orte sind traditionell auch die zentralen Standorte des Einzelhandels. Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es Aufgabe der zentralen Orte, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereiches von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.*

*Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.*

*Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt hat, zu erhalten. Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der zentralen Orte.*

*Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentliche Kenngrößen.*

*Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht.*

*Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des zentralen Ortes zu prüfen.*

*Auch Erweiterungen bestehender Sondergebiete sollen auf Ober- und Mittelzentren beschränkt bleiben unter Berücksichtigung der gleichen Kriterien wie bei einer Neuausweisung. Ebenso dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten des innerstädtischen*

**Ingenieurbüro für Bauplanung Eule**  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



Einzelhandels erfolgen. Dieses soll durch Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden. Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können in ihrer Wirkung dazu führen, dass sie das Ausmaß von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen und damit die Entwicklung der zentralen Orte als Versorgungskerne gefährden. Aus diesem Grund ist bei der Genehmigung dieser Verkaufseinrichtungen stets die Summationswirkung am Standort zu betrachten. Abweichend von Z 46, welches die Standortkonzentration des großflächigen Einzelhandels auf Ober- und Mittelzentren beschränkt, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, die ausschließlich der Grundversorgung dienen in Grundzentren zugelassen werden. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung in ländlichen Räumen verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit eine Alleinstellung eingeräumt wird, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren dürfen. Diese Alleinstellung soll gerade Grundzentren in die Lage versetzen, dass sie für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten können. Bei der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für die Grundversorgung müssen negative Wirkungen insbesondere auf die Einzugsbereiche der Mittelzentren ausgeschlossen werden.

### 3.2.2 Nachweis Vereinbarkeit

Gemäß dem Ziel Z 46 des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt ist der großflächige Einzelhandel an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Hiervon abweichend sind gemäß LEP 2010 Ziel Z 52 großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Die Stadt Jessen (Elster) ist gemäß Landesentwicklungsplan sowie von Seiten der Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Die Stadt Jessen soll dementsprechend einen besonderen Beitrag zur Regionalentwicklung leisten und maßgeblich zur Sicherung der Daseinsvorsorge beitragen. Damit bekommt Jessen eine über das grundzentrale Maß reichende Bedeutung für die überörtliche Grundversorgung im ländlichen Raum zugesprochen. Mit dem B-Plan „Einkaufszentrum am Bahnhof“ der Stadt Jessen soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen großflächigen Einzelhandel zu etablieren und somit die Grundversorgung der Einwohner der Stadt Jessen weiter zu verbessern. Hierfür ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit maximal 2500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel) ausgerichtet ist und die verbrauchernahe Grundversorgung der Anwohner innerhalb des Einzugsgebietes sichert. (Einhaltung Z 52 LEP)

„Das Einzugsgebiet geht hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung über das Jessener Stadtgebiet hinaus. Aufgrund der mittelzentralen Teilfunktion des Grundzentrums ist dieses jedoch zu relativieren. Zudem sind aufgrund geringer Umsatzumverteilungen von unter 4% im Umland keine Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht zu erwarten.“ (Gutachten EDEKA) (Einhaltung Z 48 Abs. 1 LEP)

Der Planungsanlass auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes ist die vorgesehene Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eines Investors, welcher bereits als Einzelhändler in der Stadt Jessen verankert ist und seinen bisher am Standort des Elster-Centers in Jessen ansässigen Markt verlagern und gleichzeitig vergrößern möchte. Die Stadt Jessen will, dass die brachliegende, zwischen der Rehainer Straße (B 187) und dem Bahnhof/Busbahnhof an der Bahnhofstraße zentral im Stadtgebiet gelegene Fläche genutzt wird, welche als ehemaliger Standort eines Nahversorgers bereits eine einzelhandelsbezogene Vornutzung hatte.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

(Einhaltung Z 48 Abs. 2 und G 13)

Das zu beplanende Areal ist als teilintegriert zu beschreiben. Die nächstgelegene Wohnnutzung ist cirka 300m entfernt in der Altstadt von Jessen gelegen. Durch die Bahntrasse Dessau Falkenberg liegt eine Trennung zu den nördlich gelegenen Wohnbebauungen vor. Aufgrund des Bahnüberganges an der Rosa-Luxemburg-Strasse ist eine fußläufige Verbindung gegeben. Die straßenverkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstückes ist durch die Bundesstrasse 187 gegeben. In unmittelbarer Nähe liegt der Haltepunkt der Bahnstrecke Dessau-Falkenberg. Das Umfeld des Haltepunktes der Bahnstrecke wird durch den vorhandenen Busbahnhof für die Linien 379, 380, 381, und 383 zum Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs aufgewertet und ermöglicht somit einen direkten Zugang der zu versorgenden Einwohner zu den Konsumgütern mittels ÖPNV. Ebenfalls kommt es durch die direkte Anbindung an die Hauptverkehrsachse zu keiner Erweiterung des Durchgangsverkehres in den angrenzenden Siedlungsgebieten.  
(Einhaltung Z 48 Abs. 4 u. 5)

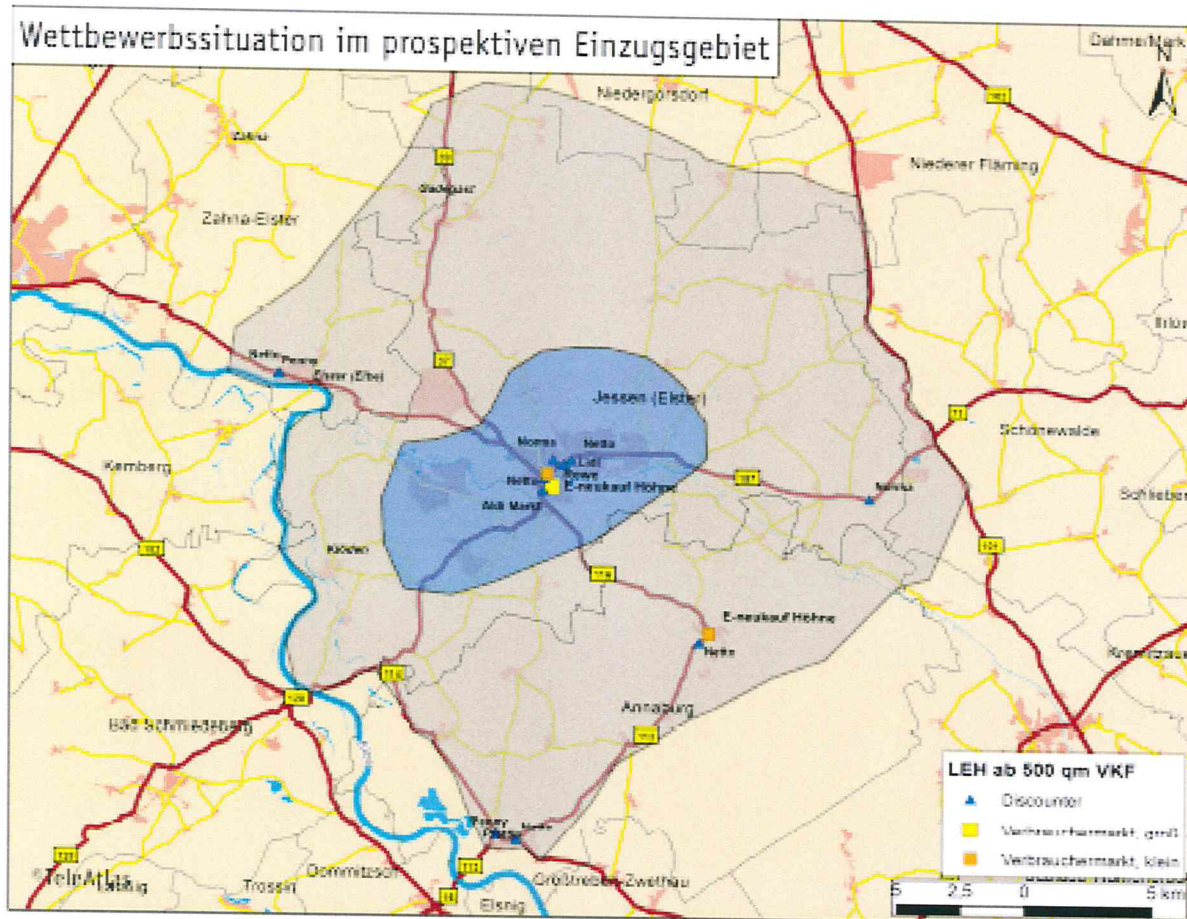
### **3.2.3 Marktsituation / Umsatzstruktur / Nachfragepotential**

Nach einer Erhebung zur Bestimmung der vorhabensrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation verfügt der Einzelhandel in Einzugsgebiet der Stadt Jessen über ein betriebenes Verkaufsflächenangebot im periodischen Bedarf von cirka 15.500m<sup>2</sup>(ohne aperiodische Randsortimente).

Davon verfügen in aktuell 40 Ladengeschäften mit einem Flächenanteil von 9.240m<sup>2</sup> über ein nahversorgungsrelevantes Angebot in der Zone 1 (blauer Bereich). Das sind etwa 60% der periodischen Verkaufsfläche.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke





In der Zone 2 dem Fernbereich (grauer Bereich) beläuft sich das Nahversorgungsangebot auf 38 Ladengeschäfte mit circa 6.240m<sup>2</sup>. Das sind 40% der Verkaufsflächen, wobei gut die Hälfte der Verkaufsflächen in der Stadt Annaburg ansässig sind.

In dem Einzugsgebiet wird ein Brutto-Umsatz von 56,1Mio. € generiert. (abgeschlossenes Geschäftsjahr 2011). Davon erzielten die Betriebe in Zone 1 einen Einzelhandelsumsatz von rd. 33,5 Mio. Euro. In der Zone 2 wurden 22,6 Mio. Euro erwirtschaftet.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass das Einzugsgebiet Teile der Einheitsgemeinde Zahna-Elster sowie der Stadt Annaburg, welche über eine begrenzte Nahversorgungsausstattung verfügen, umfassen wird. Im Westen wird das Einzugsgebiet durch die Elbe, im Osten durch die B101 begrenzt. In dem Einzugsgebiet leben derzeit rd. 27.460 Einwohner. Weiterhin kann mit einer Potentialreserve (Streukunden, die außerhalb des Einzugsgebietes leben und nur sporadisch einkaufen werden, Pendler; Durchreisende; Zufallskunden) von 5% gerechnet werden. Das Kundenpotential beträgt somit 28.833 Einwohner.

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit 2200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist aufgrund seiner Struktur und Größe auf die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Jessen ausgerichtet. Laut prognostiziertem Umsatzes des anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebes liegt der Marktanteil bei circa 9% bei einer Flächenproduktivität von etwa 3.800€ pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund der Erhebungen und Wirtschaftsprognosen ist die Rentabilität des Vorhabens gesichert. Eine negative Auswirkung auf das bestehende Marktgefüge ist aufgrund des Marktanteiles von maximal 9% nicht abzusehen.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

Die Angaben und Prognosen zum Standort eines Einzelhandelsbetriebes im Einkaufszentrum am Bahnhof sind dem Gutachten von

Dr. Lademann & Partner  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

entnommen.

### **3.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes an der Planung beteiligt. Die Planunterlagen wurden nach der ersten Stufe den Stellungnahmen angepasst.

Die Träger öffentlicher Belange werden erneut am Planverfahren beteiligt und gebeten, innerhalb von 3 Wochen, in einer Stellungnahme „Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.“ (§4 Abs. 2 BauGB).

### **3.4 Öffentliche Auslegungen**

Die Beteiligung der Bürger erfolgt gem. §3 BauGB im Rahmen öffentlicher Auslegungen. Aufgrund der Änderung der Planunterlage erfolgt eine zweite Auslegung. Die zweite Auslegung erfolgt mit der geänderten Planunterlage. Der Auslegungszeitraum beträgt 3 Wochen.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.0 Vorbemerkungen**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind ausgelegt, um der Bebauung gebietstypische Grenzen zu setzen. Sie begrenzen sowohl die Bauweise als auch die möglichen Nutzungen des Baugebietes. Auf gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das nahe und weitere Umfeld kein einheitliches Erscheinungsbild aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines denkmalgeschützten Bereiches befindet. Somit bestehen für das Gebiet ein denkmalrechtliche Genehmigungsvorbehalt und die Notwendigkeit der Einfügung der zu planenden Neubauten in das städtebauliche Ensemble.

### **4.1 Art der baulichen Nutzungen**

SO Einzelhandel - Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel  
(gem. §11 BauNVO)

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,

Ladengebiete,

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,

Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,

Hochschulgebiete,

Klinikgebiete,

Hafengebiete,

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3) 1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 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.

In den textlichen Festsetzungen wird §11 BauNVO insofern eingeschränkt, dass im beplanten Gebiet nur die Nutzung durch Verbrauchermärkte zur Grundversorgung der Bevölkerung mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren / Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel zugelassen sind.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzungen

### *Baugrenzen*

Die Lage der Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen liegen. Da keine einheitlichen Baulinien bestehen, soll die mit der Planung zulässige Bebauung dahingehend ebenfalls nicht eingeschränkt werden.

### *0,8 Grundflächenzahlen*

Die Grundflächenzahl bestimmt den Grad der möglichen Bebauung und Befestigung eines Grundstückes. Die Festsetzung ist die Obergrenze des in der Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Wertes für Sonstige Sondergebiete (§17 BauNVO) von 0,8.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl nimmt erheblichen Einfluss auf das Maß der Versiegelung der Oberfläche eines Baugrundstückes und auf die Bebauungsdichte des

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke

Gebietes. Für die beabsichtigte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel liegt das Primat bei einem hohen Nutzungsgrad der vorhandenen Flächen, um den Flächenverbrauch /- bedarf möglichst gering zu halten.

#### *2200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*

Im Bebauungsplan kann die Größe der baulichen Anlage festgesetzt werden. In Anlehnung an die Forderung des LEP wird die Größe der Verkaufsflächen mit maximal 2200m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche festgesetzt.

#### *II- zwei Vollgeschosse*

Die Begrenzung Zahl der Vollgeschosse dient insbesondere dem Schutz der umgebenden Grundstücke. Die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen entspricht aufgrund der Geschosshöhe der vorhandenen Bebauung im Umfeld und vermindert, durch die festgelegte Bauhöhe eine ungebührliche Beschattung dieser Grundstücke.

#### *Firshöhe 13,00m*

Die Firshöhe beschränkt das äußere Erscheinungsbild der Bebauung. Eine höhere Festsetzung würde Baukörper entstehen lassen, die in ihrer städtebaulichen Wirkung weithin sichtbar wären und das Stadtbild deutlich prägen würden. Das möchte die Stadt Jessen vermeiden. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Firshöhe ist OK Fertigfußboden

#### *Dachaufbauten über OK Attika*

Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,40m über Oberkante Attika sind zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe von 13,00m nicht überschritten wird. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe ist OK Fertigfußboden.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von Verkehrsflächen ist auf die Bestandsübernahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Die Lage der Ein- und Ausfahrten ist nicht festgesetzt. Der vorhandene Fußweg mit Gehrechten (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) muss erhalten werden.

### **4.4 Werbeanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Aufstellen von Einkaufswagenboxen sowie von Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus zulässig ist der Handel mit saisonalen Waren auf Freiflächen, die Terrassennutzung für gastronomische Einrichtungen wenn in der Summe aller Verkaufsflächen die maximale Netto-Verkaufsfläche von 2200m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

### **4.5 Altlasten**

Aus dem bei der oberen Landesplanungsbehörde geführten Raumordnungskataster ergeht der Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche „Kaserne Jessen“. Der Hinweis ist ebenfalls im Flächennutzungsplan verankert. Über die Art und Beschaffenheit der eventuellen Belastung sind keine Unterlagen vorhanden. Somit ist eine Aussage der Verträglichkeit mit der geplanten Nutzung nicht möglich.

Im Falle unerwartet freigelegter Altlasten oder ähnlicher Funde muss die gesetzliche Meldepflicht eingehalten werden.

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke



## 5. Textlichen Festsetzungen

### *I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB (Nr. 1)*

- **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

*SO Einzelhandel - Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel*

Ausschließlich zulässig ist die Nutzung durch Verbrauchermärkte zur Grundversorgung der Bevölkerung mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren / Wasch- / Putz- / Reinigungsmittel.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Baugrenzen*

Die Lage der Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen liegen. Da keine einheitlichen Baulinien bestehen, soll die mit der Planung zulässige Bebauung dahingehend ebenfalls nicht eingeschränkt werden.

*Verkaufsfläche maximal 2200m<sup>2</sup>*

Die Summe aller Netto – Verkaufsflächen ist auf maximal 2200m<sup>2</sup> Netto – Verkaufsfläche begrenzt.

*Verkehrsflächen*

Die Ausweisung von Verkehrsflächen ist auf die Bestandsübernahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt. Die Lage der Ein- und Ausfahrten ist nicht festgesetzt. Der vorhandene Fußweg mit Gehrechten (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) muss erhalten werden.

*Werbeanlagen*

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Aufstellen von Einkaufswagenboxen sowie von Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus zulässig ist der Handel mit saisonalen Waren auf Freiflächen, die Terrassennutzung für gastronomische Einrichtungen wenn in der Summe aller Verkaufsflächen die maximale Netto-Verkaufsfläche von 2200m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

*Dachaufbauten über OK Attika*

Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,40m über Oberkante Attika sind zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe von 13,00m nicht überschritten wird. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe ist OK Fertigfußboden.

- **2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die einzuhaltenden Maßnahmen werden in der Eingriffsbilanzierung (Kap.2 und 3) näher beschrieben. Nicht bodengebundene Maßnahmen, erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes sowie Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind rechtlich über den Durchführungsvertrag zu sichern.

**Festsetzungen nach §9 Abs.(1) Nr. 20 und 25 sowie Abs. (1a) BauGB**  
**Ausgleichsmaßnahmen**

Im Plangebiet sind 20% der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von Bebauung frei zu halten und als Grünanlage zu gestalten.

Im Plangebiet sind zu Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Stadtbildes mindestens 20 heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste der Qualität H 3xv, mDb, StU 16-18 zu pflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Alle naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb der Eingriffsfläche sollen mit Fertigstellung der Gebäude umgesetzt sein, spätestens jedoch innerhalb der darauf folgenden Vegetationsperiode.

**Pflanzenliste**

(für Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



## 6. Bodenfunde

Vor dem Abschieben von Bodenmassen werden die Arbeiter darüber belehrt, bei Bodenverfärbungen sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Der genaue Zeitpunkt der Arbeit wird 14 Tage vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt gegeben. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird die gesetzliche Meldepflicht eingehalten. Bei Tonscherben und anderen Fundmaterialien wird die Untere Denkmalschutzbehörde verständigt und die Entscheidung der zuständigen Behörden abgewartet.

## 7. Nachrichtlich Wiedergabe und Hinweise

.....

## 8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Es ist zu erwarten, dass bei einem späteren Verkauf der Grundstücke zum Teil neue Flurstücke gebildet werden könnten. Die Regelungen betreffen die privaten Eigentümer, die auch die Kosten der Bodenordnung zu tragen haben.

Diese Begründung wurde in der vorliegenden Fassung mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Jessen vom 28.05.2013 gebilligt.

Stadt Jessen  
Gesehen: 29.05.2013



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Brett', is written over a dotted line that connects to the name 'Brettschneider'.

Brettschneider

Ingenieurbüro für Bauplanung Eule  
Dipl.-Ing. Astrid Lüddecke