

Stadt Jessen (Elster)



Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen

Begründung

- Satzung -

- Planträger:** Stadt Jessen (Elster)
Schlossstraße 11
06917 Jessen (Elster)
www.jessen.de
- Auftraggeber:** ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
i.A. der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten
Hohewardstraße 345 - 349
45699 Herten
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin
- Bearbeitungsstand:** 28.11.2018



Begründung am 26.02.2019 vom Stadtrat
der Stadt Jessen (Elster) gebilligt.


Michael Jahn
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Einleitung	5
1.1	Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	5
1.2	Planverfahren	6
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	6
1.4	Örtliche Planungen	11
1.4.1	Flächennutzungsplan Jessen	11
1.4.2	Erhaltungssatzung „Jessen Altstadt“	11
1.4.3	Gestaltungssatzung „Jessen Altstadt“	12
1.4.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 29 „Aldi am Höfchen, Jessen“	12
1.5	Rechtsgrundlagen	12
1.6	Plangrundlagen	13
2.0	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	13
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	13
2.2	Beschreibung des Plangebietes	13
3.0	Planvorhaben	14
3.1	Beschreibung des Planvorhabens	14
3.2	Städtebauliche und raumordnerische Begründung	16
4.0	Planinhalt und Festsetzungen	21
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	21
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	22
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
4.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
4.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)	22
4.7	Sonstige Planzeichen	24
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
5.0	Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	25
5.1	Rechtliche Einordnung	25
5.2	Schutz von Gehölzen	26
5.3	Besonderer Artenschutz	26
5.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	27
5.5	Löschwasserversorgung	27
5.6	Hochwasserrisiken	27
6.0	Kosten / Finanzierung / Durchführung	29
7.0	Flächenbilanz	29
8.0	Verfahrensvermerke	30
9.0	Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	31

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP ST 2010	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus Festlegungskarte REP A-B-W 2006	8
Abb. 4:	Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1	9
Abb. 5:	Ausschnitt REP A-B-W 2018	10
Abb. 6:	FNP Jessen (Elster)	11
Abb. 7:	Abgrenzung des Geltungsbereiches	13
Abb. 8:	Lageplan Neubau Aldi-Markt nach Angaben des Betreibers	15
Abb. 9:	Ansichten Neubau Aldi-Markt nach Angaben des Betreibers	15
Abb. 10:	Hochwassergefahrenkarte HQ200	28

Karten /Pläne

277/2 Planzeichnung Bebauungsplan – Satzung M 1:500

Anlagen

Fachgutachten:

- Analyse zu den städtebaulichen Auswirkungen eines Neubaus sowie Erweiterung des Lebensmittel-Discounters ALDI, Hospitalplatz 10 in Jessen (Elster), 11.06.2018, BBE Handelsberatung GmbH
- Faunistische Stellungnahme zum Bebauungsplan Aldi-Markt Jessen, 12.06.2018, Biotopmanagement Schornert, Bleddin

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

ALDI Nord betreibt in Jessen (Elster) am Rand der Altstadt einen Lebensmittel-Discounter. Die Errichtung dieses Marktes erfolgte auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans / Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 29 „Aldi am Höfchen, Jessen“, welcher im Januar 2002 Rechtskraft erlangte.

Der Betreiber beabsichtigt, den Markt durch Abbruch und Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle zu ersetzen und auf eine Verkaufsfläche um 300 m² auf 1.054 m² zu vergrößern.

Die Stadt Jessen (Elster) unterstützt das Planvorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt Jessen (Elster) die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines großflächigen Einzelhandels.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.054 m², wonach der geplante Markt zum großflächigen Einzelhandel zählt. Seine Zulässigkeit bedarf nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans. Darüber hinaus entsprechen die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2002 nicht mehr den Erfordernissen, insbesondere in Bezug auf den geplanten Baukörper.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2002. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 231/1, 1224 und 1225 der Flur 11 in der Gemarkung Jessen und hat eine Größe von ca. 0,55 ha. Es liegt unmittelbar am westlichen Rand der Altstadt Jessen.

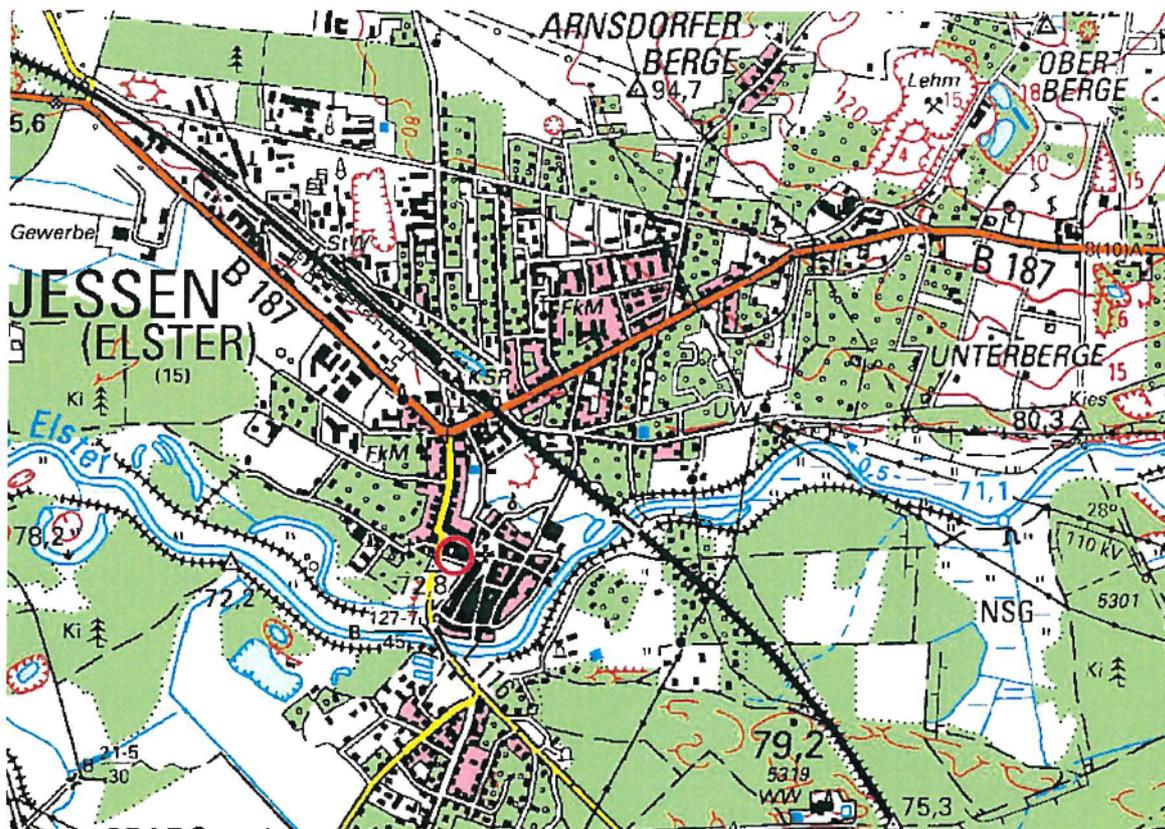


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Vorhaben erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bedingungen. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Weiterhin bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Nachweis über die durchgeführten Verfahrensschritte ist mit den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung sowie im Kapitel 8.0 der Begründung dokumentiert.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** aus dem Jahr 2006 sowie der **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010)** beinhalten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung. Die Stadt Jessen (Elster) gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010)** von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung vom 16.02.2011 trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft.

Gemäß dieser Verordnung besitzt die Stadt Jessen (Elster) in der Hierarchie der zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Gemäß Beikarte 1 des LEP ST 2010 liegt die Stadt Jessen (Elster) im ländlichen Raum, innerhalb der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung von Wittenberg in östlicher Richtung. Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Diese Entwicklungsachse wird maßgeblich durch die Bundesstraße 187 bestimmt.

„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.“ (Ziel der Raumordnung Z 18).

Südlich der Ortslage erstrecken sich die Überschwemmungsbereiche der Schwarzen Elster, welche als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen sind.

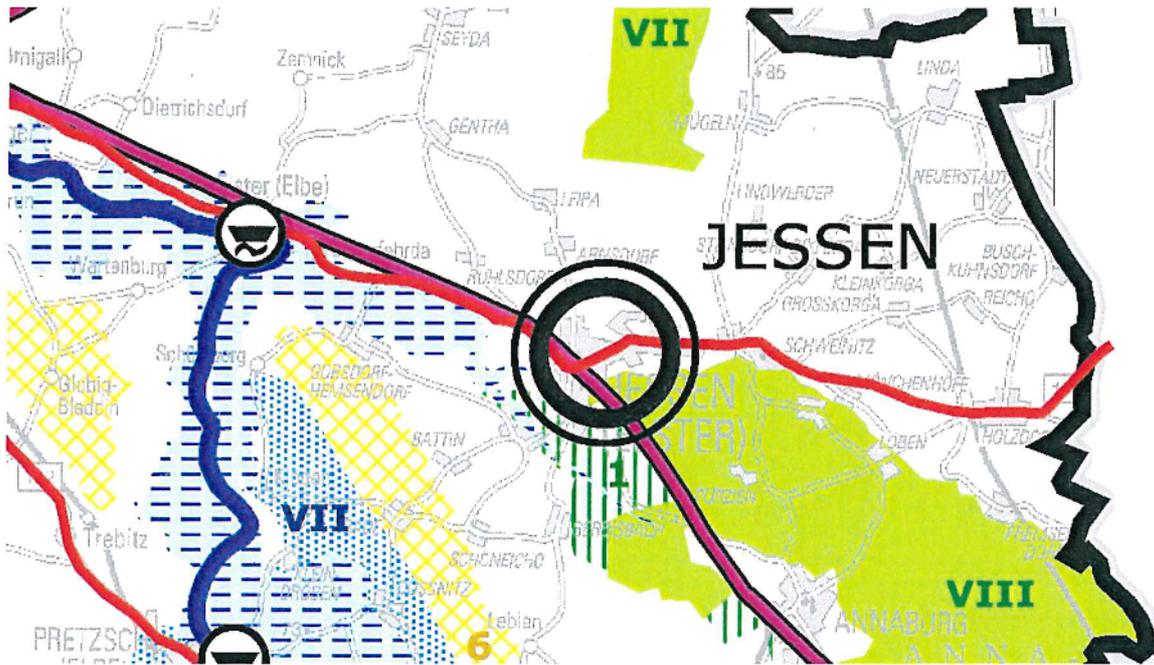


Abb. 2: Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP-ST 2010

Für den Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen sind folgende Ziele (Z 46 bis Z 52) der Landesplanung für den großflächigen Einzelhandel maßgebend:

Z 46

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

Z 47

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich 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 auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

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.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ explizit keine Ausweisungen enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar östlich der Landesstraße L 116 als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße.

Südlich der Ortslage Jessen erstreckt sich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz der Schwarzen Elster.

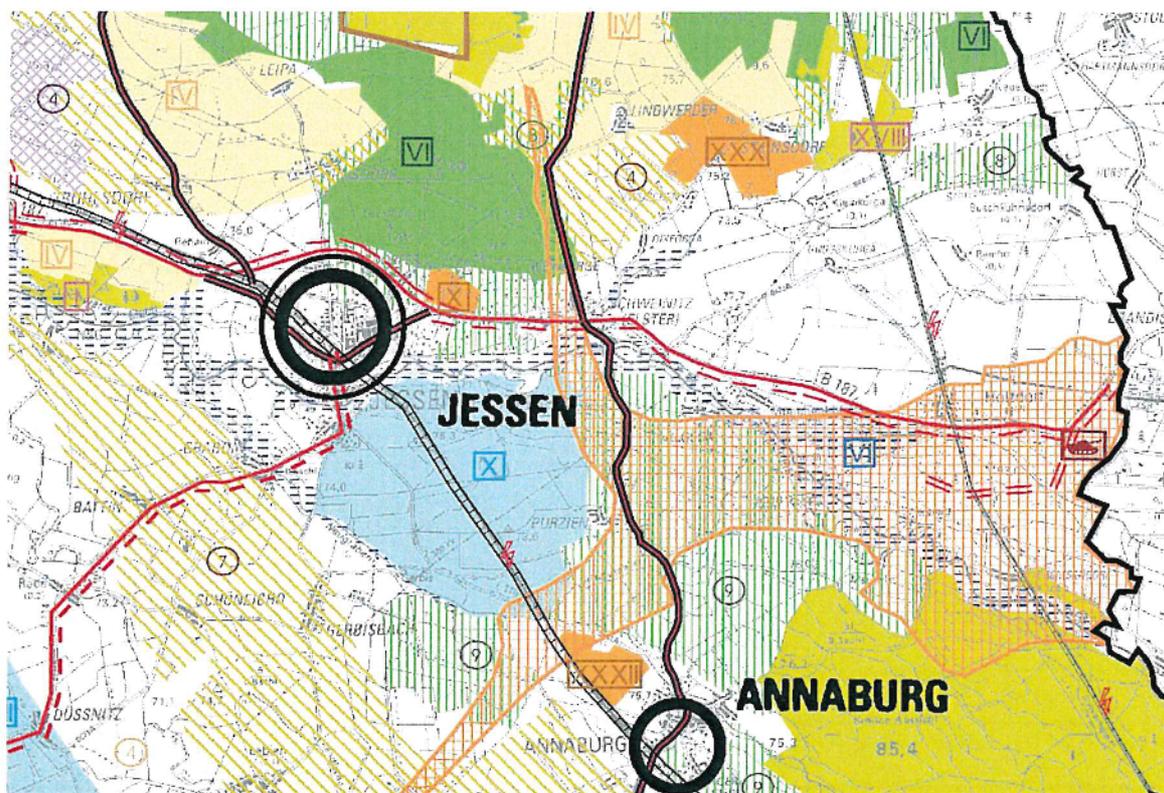


Abb. 3: Ausschnitt aus Festlegungskarte REP A-B-W 2006

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Darüber hinaus ist der **Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Dieser konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des Abschnitts 2 und zum Öffentlichen Personennahverkehr gemäß Abschnitt 3.3.6 des LEP-ST 2010. Er hebt die Festlegungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 des REP A-B-W 2006 auf und setzt die Metropolregion sowie die zentralen Orte in der Planungsregion neu fest.

Die Ortschaft Jessen ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums wurde in Beikarte B.1 wie folgt vorgenommen:

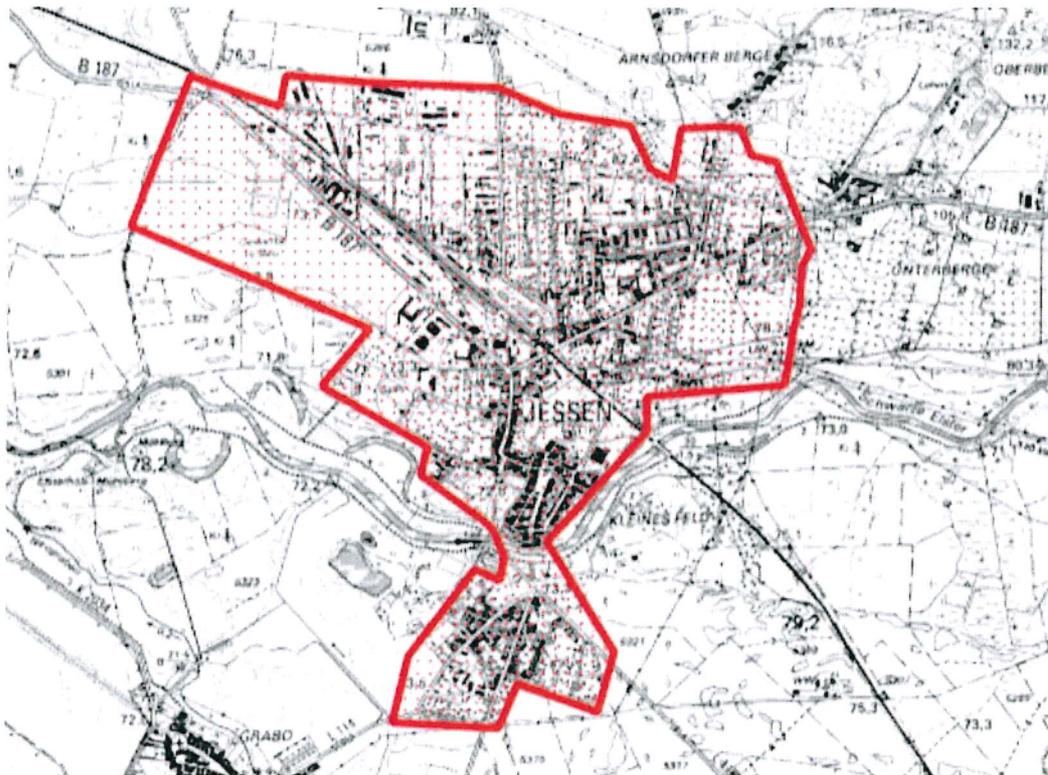


Abb. 4: Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1
Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Plangebiet maßgebend bzw. zu beachten:

Ziel 1: Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren in den Städten:

Das Grundzentrum Jessen (Elster) übernimmt gem. Ziel 38 LEP-ST 2010 aufgrund seiner räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Ziel 2: Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) ist in Beikarte B.1 festgelegt.

Ziel 3: Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung in den Städten:

6. Jessen (Elster) (siehe Beikarte B.1)

Derzeit befindet sich der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur"** (REP A-B-W vom 14.09.2018, Beschluss Nr. 06/2018, am 25.09.2018 zur Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde eingereicht) in der Aufstellung.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt nach Inkrafttreten den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 und bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.



Abb. 5: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im REP A-B-W befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung:

Westlich des Plangebietes verläuft die regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße L 116 gem. kartografischer Darstellung REP A-B-W.

Der Bebauungsbereich befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Schwarze Elster“ gem. Grundsatz 9 Nr. 3 REP A-B-W.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (LEP-ST 2010 Z 126).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 11 REP A-B-W eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Gem. Grundsatz 12 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Dabei ist im Falle der unvermeidlichen Umsetzung der Maßnahmen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

1.4 Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster)

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Jessen (Elster) aus dem Jahr 1994 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Laden“ für den Einzelhandel sowie eines öffentlichen Parkplatzes. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt; dieser Verdacht hat sich jedoch nicht bestätigt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ verfolgte Zielstellung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

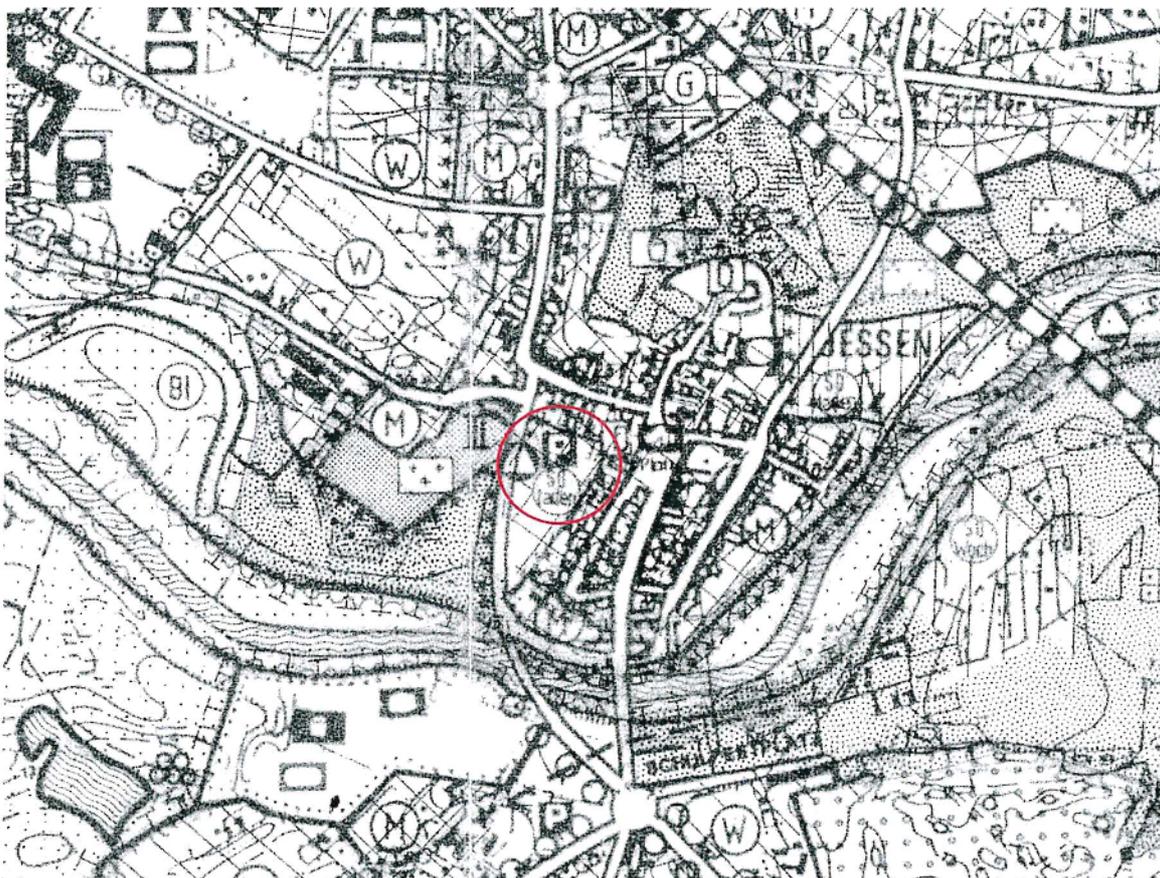


Abb. 6: FNP Jessen (Elster), 1994

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

1.4.2 Erhaltungssatzung „Jessen Altstadt“

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt der Altstadt von Jessen hat der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) am 19.09.2005 die Erhaltungssatzung „Jessen Altstadt“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gebiet der Altstadt. Der sachliche Geltungsbereich beinhaltet Bestimmungen gemäß § 172 Abs. 1 BauGB für den Abbruch, die Änderung und die Neuerrichtung von baulichen Anlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung. Das geplante Bauvorhaben des Neubaus des Aldi-Marktes bedarf demnach der Genehmigung durch die Stadt Jessen (Elster) nach § 172 BauGB.

1.4.3 Gestaltungssatzung „Jessen Altstadt“

Für das Gebiet der Erhaltungssatzung für die Altstadt Jessen hat der Stadtrat der Stadt Jessen am 01.11.2005 eine Satzung zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung „Jessen Altstadt“) erlassen. Als allgemeine Anforderungen werden im § 1 der Gestaltungssatzung formuliert:

„Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen bauliche Anlagen nach Anordnung, Umfang, Form, Gliederung, Material und Farbe mit dem historischen Charakter der Altstadt in Einklang gebracht werden.“

Nach § 2 Abs. 2 der Satzung gelten die Bestimmungen der Satzung für „alle baulichen Veränderungen, d.h. Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus eingesehen werden können“.

Gemäß § 3 Abs. 1 bedürfen die „Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ... auf Antrag hin der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt Jessen.“

Die Satzung beinhaltet in den §§ 4 - 7 die Gestaltungsgrundsätze und Regelungen für Gebäude und bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen wie Antennen, Werbeanlagen und Warenautomaten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 der Gestaltungssatzung bleiben sonstige Vorschriften aufgrund abweichender Festsetzungen in Bebauungsplänen unberührt. Demzufolge können im Bebauungsplan von der Gestaltungssatzung abweichende Festsetzungen getroffen werden.

1.4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan /Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aldi am Höfchen, Jessen“

Für das Plangebiet wurde durch die Stadt Jessen (Elster) der Vorhaben- und Erschließungsplan /Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 29 „Aldi am Höfchen, Jessen“ aufgestellt. Der Bebauungsplan erlangte am 17.01.2002 Rechtskraft. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans wurde der bestehende Aldi-Markt errichtet und seit seiner Fertigstellung betrieben. Die im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Jessen (Elster) verankerten Pflichten wurden vollständig realisiert.

Der neue Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ ersetzt mit seiner Inkraftsetzung den alten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Lagestatus 486, Höhenstatus 160. Sie beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand Juni 2018.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Die verwendeten Auszüge sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Jessen (Elster) erteilt (Aktenzeichen: A18-266-2009-7).

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ umfasst die Flurstücke 231/1, 1224 und 1225 der Flur 11 in der Gemarkung Jessen. Er hat eine Flächengröße von 5.586 m². Eigentümer ist die BGB Grundstücksgesellschaft Herten (Vorhabenträger).

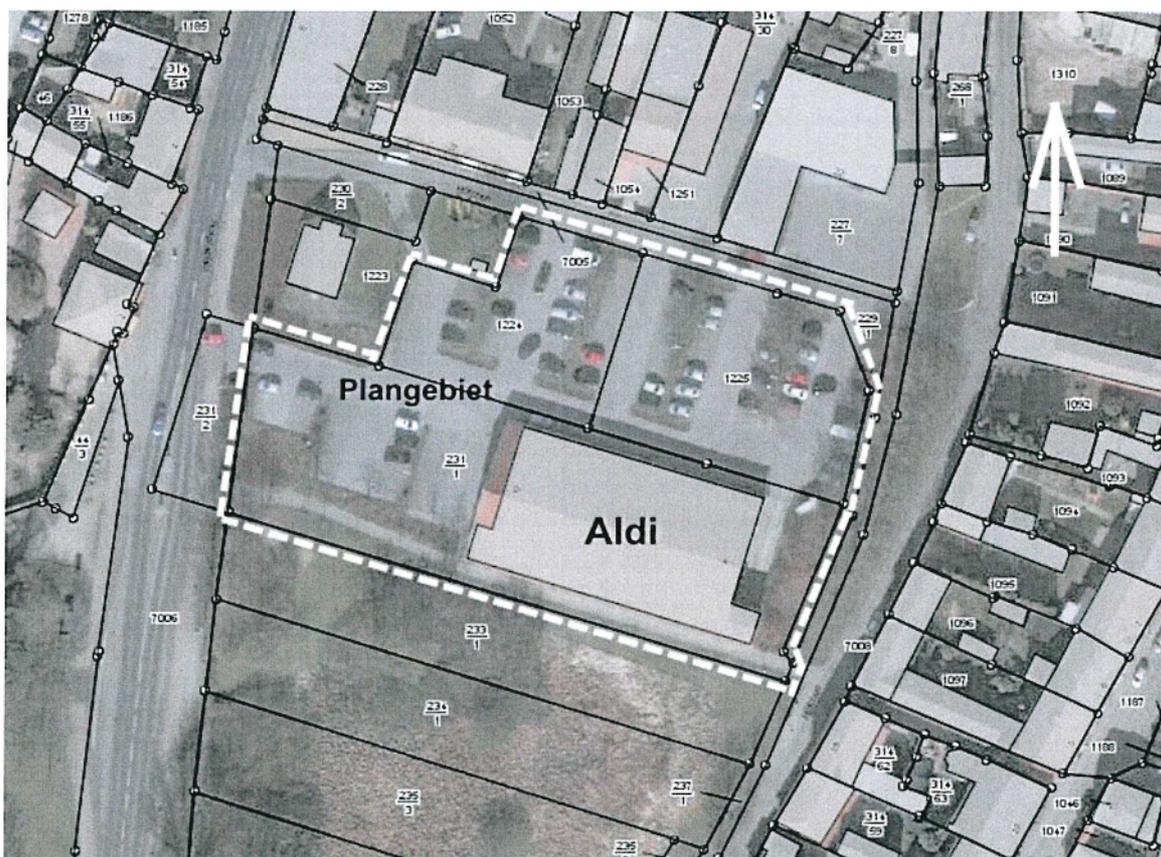


Abb. 7: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Altstadt von Jessen (Elster) zwischen der Landesstraße L 116 (Hospitalplatz) im Westen und der Straße Höfchen im Osten, die auch die Verbindung zwischen den benannten Straßen nördlich des Plangebietes herstellt. Südlich erstrecken sich naturnahe Grünflächen. Die Fläche zwischen der Lan-

desstraße L 116 und der Plangebietsfläche im Nordwesten wird von städtischen Flächen (Grün- und Pflasterflächen) einschl. eines Gebäudes (Pumpstation und öffentliche Toiletten) eingenommen. Westlich der L 116 befindet sich der Friedhof der Stadt Jessen.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend von befestigten Flächen bestimmt, die durch das Gebäude des Aldi-Marktes sowie versiegelte (gepflasterte) Verkehrs- und Parkplatzflächen gebildet werden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine Fußwegeverbindung zwischen der Altstadt im Osten und dem Friedhof im Westen. In den Randbereichen sowie innerhalb der Parkplatzflächen sind Vegetationsflächen angelegt. Die mit Rasen bewachsenen bzw. mit bodendeckenden Sträuchern bepflanzten Grünflächen werden von Bäumen übertrauft, die Kronendurchmesser von bis zu 10 m aufweisen. Es handelt sich um Platanen (*Platanus x hispanica*) und Kastanien (*Aesculus hippocastanum*).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Relief des Geländes ist eben. Der Höhenunterschied ist mit wenigen cm geringfügig (zwischen 72.71 NHN am östlichen Rand und 72.90 NHN am westlichen Rand).



Parkplatzflächen mit Blick aus nördlicher Richtung (links) und Gehweg/ Grünbestand an der südwestlichen Plangebietsgrenze (rechts)

3.0 Planvorhaben

3.1 Beschreibung des Planvorhabens

Der bestehende Aldi-Markt am Standort wurde im Jahr 2002 errichtet und wird seitdem betrieben. Er ist eine wichtige Versorgungseinrichtung der Grundversorgung für die Bevölkerung der Kernstadt Jessen und darüber hinaus. Die gefestigte Marktposition soll erhalten werden. Dazu ist es erforderlich, den Markt auf die aktuellen Anforderungen neu auszurichten. Dazu zählt neben einer attraktiven Warenpräsentation die Diversifizierung des Sortiments, wodurch ein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht. Darüber hinaus sind Modernisierungen des Baukörpers an die gesetzlichen Vorgaben der energetischen Effizienz erforderlich. Neben dem Einsatz modernster Technik wie LED-Beleuchtung und Betonkernaktivierung soll möglichst auch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert werden.

Vor diesem Hintergrund werden der Abbruch des bestehenden Marktes und der Neubau des Marktes an gleicher Stelle mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 750 m² um ca. 300 m² auf ca. 1.054 m² angestrebt.

Mit der Neugestaltung der Warenpräsentation sollen auch breitere Gänge und mehr Bewegungsfreiheit ermöglicht werden. Damit wird die Verkaufskultur wesentlich kundenfreundlicher. Die Zugänglichkeit und Übersichtlichkeit der Waren soll durch niedrigere Regale erleichtert werden. Dies ist insbesondere für die zunehmend ältere Kundschaft von Bedeutung. Zur besseren Strukturierung und Übersichtlichkeit soll darüber hinaus ein Pfandraum angebaut werden, der eine bequeme Rückgabe ermöglicht. Im Anschluss an den Pfandraum soll ein Backwarenraum zur Vorbereitung der Frischbackwaren entstehen.

Das neue Marktgebäude soll auf einer Grundfläche von ca. 30 m x 70 m entstehen. Gegenüber dem bestehenden Altbau bedeutet das eine Vergrößerung in der Breite um ca. 5 m und in der Länge um ca. 20 m. Der darin einge-

schlossene Anlieferungsbereich mit Laderampe verbreitert sich in östlicher Richtung. Der Verkaufsraum erweitert sich vornehmlich in westlicher Richtung.

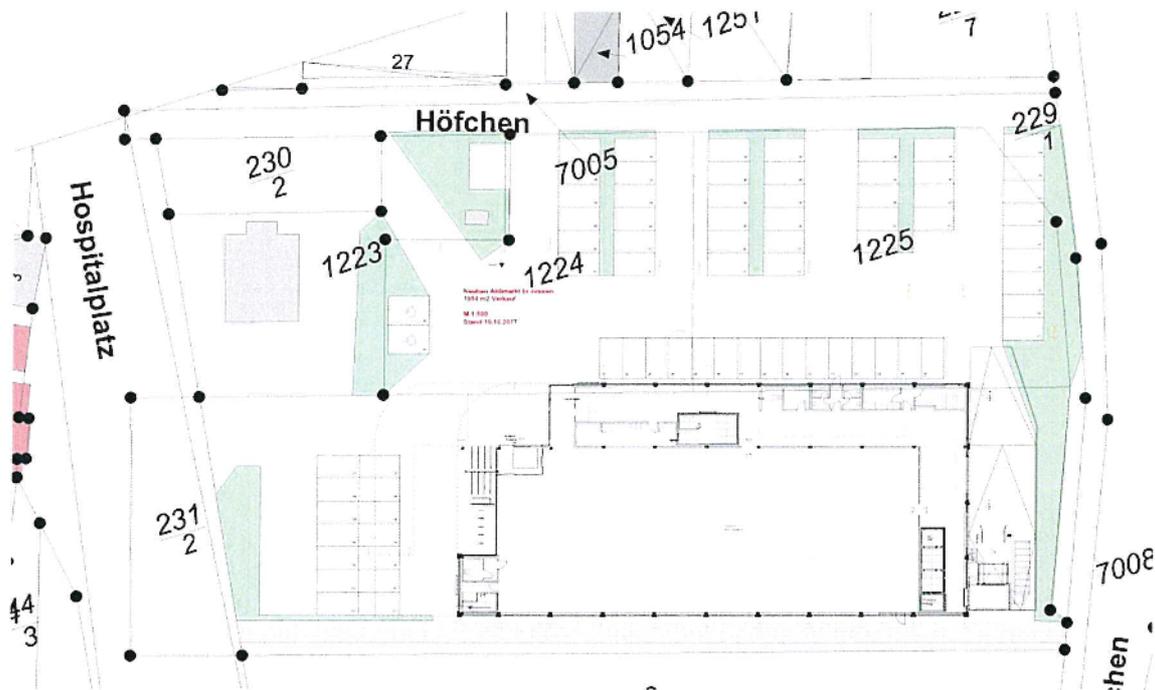


Abb. 8: Lageplan Neubau Aldi-Markt nach Angaben des Betreibers

Quelle: Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Die neue Baukörperkonfiguration führt zu Anpassungen der benachbarten Verkehrsflächen auf dem Grundstück. Die Anordnung der PKW-Stellplätze wird neu ausgerichtet. Damit verbunden sind Eingriffe in den Baumbestand im Planbereich.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung sind jedoch keine Änderungen erforderlich. Die Grundstückszufahrten sowohl am Hospitalplatz als auch an der nördlichen Straße Höfchen sollen auch zukünftig grundsätzlich möglich sein.

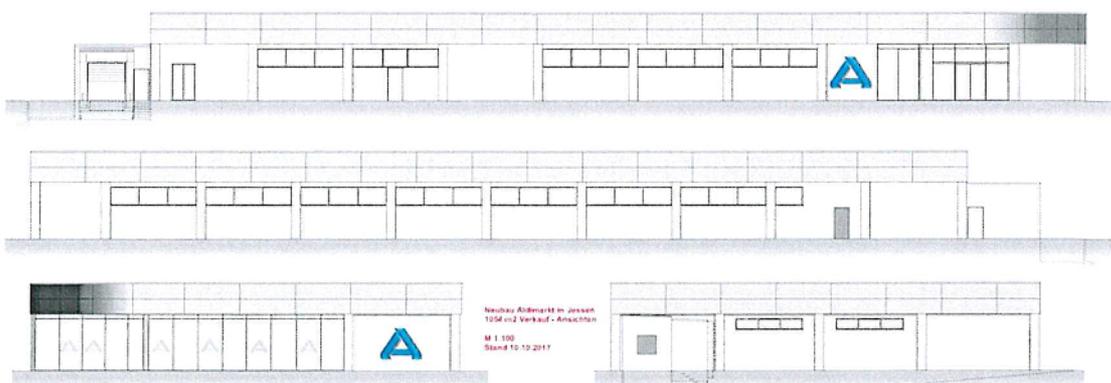


Abb. 9: Ansichten Neubau Aldi-Markt nach Angaben des Betreibers

Quelle: Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Der Neubau des Marktes orientiert sich in seiner Baukörpergestaltung an zeitgemäßen Erfordernissen. Das Gebäude ist eingeschossig bei einer Gesamthöhe von ca. 6 m über Oberkante Gelände. Das Dach ist als Flachdach ausgeprägt.

Eine Attika betont den oberen Gebäudeabschluss. Die Konstruktion und Gliederung des Gebäudes folgt den funktionalen und energetischen Ansprüchen. Im Ergebnis entsteht eine schlichte und moderne Architektur, die sich auch in der klaren Gliederung der Fassade widerspiegelt.

3.2 Städtebauliche und raumordnerische Begründung

Das Planvorhaben der Errichtung eines neuen Aldi-Marktes als Lebensmittel-Discounter mit einer Zielgröße von 1.054 m² Verkaufsfläche gilt als Handelseinrichtung des großflächigen Einzelhandels. Nach höchstrichterlicher Entscheidung gilt eine Handelseinrichtung ab einer Verkaufsfläche über 800 m² als großflächig.

An die planungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Bedingungen geknüpft (siehe Kap. 1.3.1). Diese müssen für die planungsrechtliche Bestimmung in der Bauleitplanung der Gemeinde erfüllt sein. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt nicht über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur städtebaulichen Steuerung der Handels- und Versorgungseinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes. Vor diesem Hintergrund wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Fachgutachter durch den Vorhabenträger bestellt. Für die Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie über seine raumordnerische bzw. planungsrechtliche Zulässigkeit wurde ein analytisches Fachgutachten durch die BBE Handelsberatung erstellt, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist und nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben wird. Im Ergebnis des Gutachtens wird die Empfehlung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ausgesprochen. Das Vorhaben ordnet sich in die örtlichen Versorgungsstrukturen ein. Der Ortskern sowie die Nahversorgungsstrukturen in Jessen (Elster) werden insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden. Die Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Vorhabenstandort liegt in zentraler Lage im Kernort Jessen und ist damit Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt. Gemäß dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ liegt der Standort im Zentralen Ort des Grundzentrums.
- Durch die Lage an der maßgeblichen Nord-Süd-Achse (Hospitalplatz/Wittenbergstraße) verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Vorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen.
- Perspektivisch wird sich sowohl die Qualität der innerörtlichen Nahversorgung als auch die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittel-Discounter in der neuen Immobilie deutlich erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung und des faktischen zentralen Versorgungsbereichs „Einkaufsstadt“ beiträgt.
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben beträgt 5,01 Mio. € p.a. im „Worst-Case-Szenario“. Bei perspektivischen Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die Planung von gut 10,4 % im Kerneinzugsgebiet und 5,0% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
- Schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in der Einheitsgemeinde Jessen (Elster) können aus den errechneten Umverteilungen nicht nachgewiesen bzw. abgeleitet werden. Vielmehr ist durch den Neubau eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten. Gleiches gilt für die Nachbargemeinde Annaburg (erweitertes Einzugsgebiet).
- Die Verkehrsbelastung erhöht sich durch das Vorhaben nicht wesentlich.
- Das Vorhaben ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel.

Die Stadt Jessen (Elster) folgt dem Fachgutachten. Die analytischen Ergebnisse sind plausibel und nachvollziehbar. Sie stimmen mit der planerischen Intension der Stadt überein. Entgegenstehende Belange sind nicht erkennbar.

Gemessen an den **Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010** ist das Vorhaben wie folgt zu werten:

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

- Die Stadt Jessen (Elster) ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Zum zugeordneten mittelzentralen Verflechtungsbereich mit insgesamt ca. 23.000 Einwohnern zählen die Stadt Annaburg sowie Teile der Gemeinde Zahna-Elster.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

- Die Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, insbesondere auch in der Nahversorgung, gehört zu den Versorgungsfunktionen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich 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 auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

- Das prospektive Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen den zugesprochenen Verflechtungsbereich gemäß den Ausführungen der regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.
- Aufgrund der Lage innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs im Kernort Jessen ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten.
- Insbesondere die vorstehenden Ausführungen zu den perspektivischen Umsatzumverteilungseffekten haben deutlich dargelegt, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten sind. Vielmehr stärkt die Entwicklung den faktischen zentralen Versorgungsbereich.
- Der Mikrostandort ist sowohl im ÖPNV (Haltepunkt Jessen Friedhof) sowie über die umliegenden Geh- und Radwege hervorragend erreichbar.
- Die vorstehenden, groben Berechnungen der Gutachter zeigen, dass die aus Neubau und Erweiterung resultierenden zusätzlichen Pkw-Frequenzen zu keinen unverträglichen Belastungen führen dürften.

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

- Jessen (Elster) ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Als maßgeblicher Bestandteil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs ist der Mikrostandort als städtebaulich integriert zu bewerten. Darüber hinaus entspricht das prospektive Einzugsgebiet in etwa dem Mittelbereich der Stadt.

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.

- Das Neubau- und Erweiterungsvorhaben von ALDI dient ausschließlich der Grundversorgung und geht, wie vorstehend ausgeführt, mit keinen schädlichen Auswirkungen einher. Zudem wird die Angebotssituation im faktischen zentralen Versorgungsbereich gestärkt.
- Jessen (Elster) ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Insofern ist das Vorhaben zulässig.
- Mit einem perspektivischen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90 % im periodischen Bedarfsbereich dient der erweiterte ALDI Lebensmittel-Discounter ganz überwiegend der Grundversorgung.

Es ist festzuhalten, dass die vorstehenden Ziele des Landesentwicklungsplans durch das Neubau- und Erweiterungsvorhaben erfüllt und eingehalten werden, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel ist.

Zur **Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen** wurde eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistisch an sich binden kann. Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Ersatzneubaus, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet und die mit der geplanten Standortentwicklung zu erwartende Kundenorientierung und wird in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Im nahversorgungsrelevanten Bereich werden perspektivisch knapp 80 % des prospektiven Umsatzes von 4,61 Mio. € p.a. in der Zone 1 abgeschöpft, was einer, auch im „Worst-Case“, machbaren Abschöpfungsquote von 10,4 % entspricht. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet dürften zukünftig absolut rund 0,81 Mio. € p.a. abgeschöpft werden, was einer ebenfalls als realistisch zu wertenden Abschöpfung von 5,0 % entspricht. Zusätzliche Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind durch die mittelzentralen Versorgungsfunktionen und damit verbundenen Wechselwirkungen im Stadtgebiet nicht auszuschließen, bleiben aber mit einem Umsatzanteil von ca. 3 % begrenzt. Zusammenfassend liegen in diesem „Worst-Case-Szenario“ sowohl die zonalen Abschöpfungen als auch die Gesamtabschöpfung mit 8,7 % auf einem absatzwirtschaftlich tragfähigen Niveau.

Aktuell dürfte ALDI einen (Brutto-)Umsatz von rund 4,1 Mio. € p.a. generieren. Der im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ prognostizierte Mehrumsatz von 0,91 Mio. € p.a. wird in der Modellrechnung nahezu vollständig aus Umverteilungseffekten erwirtschaftet.

Die bisherige, saldierte Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von gut 104 % durch die gegebenen Angebotsstrukturen in Jessen (Elster) unterstreichen die zugesprochene mittelzentrale Versorgungsfunktion. Trotz festgestellter leichter Steigerungspotenziale ist nicht mit einer zusätzlichen Nachfragebindung infolge des Vorhabens zu rechnen. Hier kommen insbesondere die aktuellen wettbewerblichen und zukünftigen demografischen Rahmenbedingungen zum Tragen.

Die Modellrechnung der Gutachter zeigt, dass vom prognostizierten Mehrumsatz von 0,91 Mio. € p.a. rund 0,8 Mio. € umverteilt werden dürften, was nahezu dem gesamten Umsatz in den Food- und Nonfood I-Sortimenten entspricht. Eine räumlich differenziertere Betrachtung zeigt, dass im faktischen zentralen Versorgungsbereich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem nicht nachweisbaren Niveau liegen dürften. Dies ist nicht zuletzt auf die Lage des Mikrostandortes sowie die Besatzstrukturen im Versorgungsbereich zurückzuführen. Insofern ist die Entwicklung am Standort Hospitalplatz grundsätzlich als Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zu verstehen.

Im übrigen Stadtgebiet von Jessen (Elster) dürften in Summe 0,78 Mio. € p.a. umverteilt werden, wobei die Hauptlast mit einer Quote von 3,5 % (absolut rund 0,2 Mio. € p.a.) auf die räumlich nahe gelegene Agglomeration REWE/NETTO entfällt. Die nächst höhere Umverteilungsquote ist mit 3 % bzw. absolut rund 0,2 Mio. € p.a. im übrigen Stadtgebiet von Jessen zu erwarten, wobei das Gros aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort auf den Edeka Marktplatz Höhe entfallen dürfte.

Ebenfalls rund 3 % Umsatzumverteilung bzw. absolut rund 0,1 Mio. € p.a. dürften auf den Nahversorgungsstandort Agglomeration Straße der Jugend festgestellt werden. In der Agglomeration Rosa-Luxemburg-Straße dürften rund 0,2 Mio. € p.a. umverteilt werden, was einer Quote von 2,5 % entspricht.

Bei den sonstigen kleinteiligen Strukturen dürften die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem nicht nachweisbaren Niveau liegen.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge eines Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Mit dem Neubau- und Erweiterungsvorhaben des ALDI-Lebensmittel-Discounters sind zusammenfassend **keine städtebaulich relevanten Auswirkungen** zu erwarten, diese Aussage gründet im Einzelnen auf folgende Anhaltspunkte:

▪ **Vorhaben führt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs**

ALDI fungiert auch zukünftig als Magnetanbieter innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ im Kernort Jessen. Die Einordnung des Standortes zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich ist bereits ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit, soweit die Größendimensionierung des Vorhabens auch auf die spezifischen Versorgungsfunktionen abgestimmt ist.¹³

▪ **Eigenständige Versorgungsfunktionen des Projektstandortes innerhalb der Nahversorgungsstrukturen von Jessen (Elster)**

Der Projektstandort liegt am westlichen Rand des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“. Als maßgeblicher Anbieter mit Waren des täglichen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches fügt sich ALDI in die Funktionsteilung zur Nah- und Grundversorgung ein. Zudem dürften nord-/östlich gelegene Nahversorgungsstandorte an der Rehainer und Rosa-Luxemburg-Straße sowie am Baderhag nicht gefährdet werden.

Der durchschnittliche Marktanteil des perspektivisch erweiterten ALDI Lebensmittel-Discounters am periodischen Nachfragepotenzial beträgt innerhalb des Einzugsgebietes 8,7 %, eine entsprechend der Funktion als Versorgungsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angemessene, jedoch keinesfalls dominante Marktstellung.

▪ **Vorhaben führt zu differenzierten Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen**

Die Modellrechnung der Gutachter zeigt, dass vom prognostizierten Mehrumsatz von 0,91 Mio. € p.a. ("Worst-Case-Szenario") rund 0,8 Mio. € umverteilt werden dürften, was nahezu dem gesamten Umsatz in den Food- und Nonfood I-Sortimenten entspricht.

Bei den innerörtlichen Umverteilungseffekten ist zwischen der generellen Stärkung der Marktposition des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ und betreiberspezifischen Wettbewerbseffekten in den Bestandsstrukturen zu unterscheiden. Die Stärkung dieses Magnetstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bewirkt vor allem Umverteilungseffekte gegenüber den übrigen Nahversorgungsstrukturen in Jessen (Elster). Diese Wirkungen bleiben aber mit einer Größenordnung von weniger als 3,5 % des aktuellen Umsatzniveaus begrenzt und damit dürften sie zu keinen städtebaulich bedeutsamen Folgewirkungen führen.

▪ **Vorhaben führt zu keinen städtebaulich-relevanten Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die in Folge des Vorhabens resultierenden Umsatzumverteilungseffekte sowohl absolut als auch prozentual auf einem als verträglich einzustufenden Niveau liegen und keine substanzialen Auswirkungen/Beeinträchtigungen in der Nahversorgung zu erwarten sind. Insbesondere im zu schützenden faktischen zentralen Versorgungsbereich im Kernort Jessen sind keine (nachweisbaren) Umsatzumverteilungen zu verzeichnen. Vielmehr führt die Planung zu einer deutlichen Aufwertung und letztlich auch Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt.

▪ **Tatsächliche Wirkungen des Vorhabens liegen mit hoher Wahrscheinlichkeit unter den lt. Modellrechnung ausgewiesenen Werten**

Die Modellrechnung zu den erwarteten Wettbewerbseffekten bildet ein „Worst-Case-Szenario“ ab, welches in Folge der wettbewerblichen und potenzielseitigen Gegebenheiten nur bedingt als realistisch einzustufen ist. Insbesondere die Ausführungen in Kapitel 2 der Analyse unterstützen die These einer deutlich geringeren perspektivischen Raumleistung.

▪ **Keine nachweisbaren Wechselwirkungen mit Nachbargemeinden**

Das Einzugsgebiet umfasst im Kern das Stadtgebiet von Jessen (Elster) und in der Erweiterung das von Annaburg. Die im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigung vorgefundenen Nahversorgungseinrichtungen in Annaburg dürften nur geringfügige Umsatzumverteilung durch den Neubau und die Erweiterung von ALDI zu verzeichnen haben. Die beiden Lebensmittel-Discounter im Ortsteil Prettin dürften von den Entwicklungen in Jessen (Elster) unberührt bleiben.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben können durch das zusätzlich induzierte **Verkehrsaufkommen** zu Belastungen der infrastrukturellen Ausstattung führen. Deshalb sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

- die verkehrliche Anbindung des Planstandortes,
- die Belastung des Straßennetzes durch zusätzliches Verkehrsaufkommen
- sowie Voraussetzungen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

In der Verknüpfung aus Umsatzprognose, durchschnittlichem Einkaufsbetrag sowie 300 Öffnungstagen pro Jahr bei 12 Stunden Öffnungszeit (aktuelle Öffnungszeit des ALDI-Marktes: Mo-Sa 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr) lassen sich die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr mit der Berechnung in Tabelle 9 des Gutachtens abschätzen. Mit gleicher Methodik können Kunden- und Verkehrsfrequenz des Bestandsobjektes und des Vorhabens bewertet werden, aus der Gegenüberstellung kann die zusätzliche Frequenz errechnet werden.

Der bestehende ALDI-Markt wird täglich von durchschnittlich 850 Kunden besucht, davon kommen 680 Kunden mit dem Pkw. Insgesamt ergeben sich aktuell ca. 57 Pkw-Kundenbesuche pro Stunde mit rund 114 Fahrzeugbewegungen (je eine Zu- und Abfahrt). Mit dem Vorhaben erhöht sich die Zahl der täglichen Kunden im „Worst-Case“ auf 1.040. Durchschnittlich ist pro Stunde mit einer um 12 Pkw höheren Frequenz zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten zum Gelände erhöhen sich folglich um 24 Fahrzeugbewegungen. Die errechneten Durchschnittswerte erhöhen sich als Gesamt-Verkehrsaufkommen noch geringfügig durch Mitarbeiter- und Lieferfahrzeuge.

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Kundenverkehrsaufkommen im Wochenablauf stärkeren Schwankungen unterliegt, bevorzugte Einkaufstage sind Freitag und Samstag. An diesen beiden Tagen liegt die Kundenfrequenz ca. 50 % über den Durchschnittswerten, folglich 103 Pkw-Kunden pro Stunde.

Die Ermittlung eines Parkplatzbedarfes basiert auf der errechneten Kundenfrequenz pro Stunde und bezieht i.d.R. eine mittlere Verweildauer der Kunden ein. Ausgehend von der oben errechneten mittleren Pkw-Kundenfrequenz und einer mittleren Verweildauer der Kunden von ca. 30 Minuten errechnet sich überschlagsmäßig ein durchschnittlicher Bedarf von ca. 35 Parkplätzen für das Vorhaben insgesamt, zur Spitzenfrequenz folglich bis zu 53 Stellplätze. Die geplanten 73 Stellplätze sind gegenüber dem aktuellen Bestand von 104 folglich auch für die Spitzenfrequenzen ausreichend.

Weiterhin wird eingeschätzt, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Belastungen des Straßennetzes führt. Die bestehenden zwei Anbindungen der Stellplatzflächen an die L 116/ Hospitalplatz sowie über die Straße Höfchen werden für den Zu- und Abgangsverkehr als leistungsfähig und ausreichend bewertet.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO)

Für das Planvorhaben des Neubaus des Aldi-Marktes werden die Grundstücksflächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO im Plan zeichnerisch festgesetzt. Eingeschlossen sind die Flächen außerhalb des geplanten Baukörpers, die als Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, für PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen erforderlich sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich des Handelssortiments beschränkt auf Food- und Nonfood I-Sortimente für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, deren Anteil mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen muss. Dies entspricht der für Lebensmittel-Discounter typischen Angebotspalette.

Weiterhin wird die Größe der Verkaufsfläche beschränkt auf maximal 1.054 m². Dies entspricht der angestrebten Größe des Marktes durch den Betreiber, welche in Bezug auf die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen als verträglich nachgewiesen ist (siehe beiliegendes Gutachten der BBE Handelsberatung).

Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung durch folgende textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 bis 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind nur Handelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.054 m², Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen für die eigene Leistung und erforderliche PKW-Stellplätze zulässig.

Das Angebotssortiment ist beschränkt auf Food- und Nonfood I-Sortimente für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Discounter), deren Anteil mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfasst. Nonfood I-Sortimente sind Drogeriesortimente und Heimtierernahrung als im Lebensmittelhandel integrierte Nonfoodsportimente des täglichen Bedarfs.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche im Plan mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossfläche sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Eingeschlossen sind alle befestigten und versiegelten Flächen außerhalb von Baukörpern. Festgesetzt ist die GRZ 0,9 als Höchstmaß. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 wurde die GRZ 0,8 festgesetzt. Die Erhöhung des Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades ergibt sich aus der höheren Verdichtung durch die Vergrößerung des Discount-Marktes.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO). Festgesetzt ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.100 m². Diese Festsetzung korreliert mit den weiteren Festsetzungen für die überbaubare Grundstücksfläche.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 80 m über NHN bestimmt. Dies entspricht einer Bauhöhe bis ca. 7 m über Oberkante Gelände. Das Maß richtet sich nach dem geplanten Baukörper des Discount-Marktes. Die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Gebäudeabschluss, welcher durch eine Attika um das geplante Flachdach gebildet wird.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Lage und Ausdehnung der Baugrenzen orientiert sich an dem geplanten Neubau des Marktes unter Einschluss der Anlieferzone mit Laderampe.

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Mindestanforderungen an die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA werden eingehalten.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bauweise, da sich diese durch das Planvorhaben selbst ergibt.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Am bestehenden Erschließungssystem des Plangebietes wird grundsätzlich festgehalten. Dies betrifft maßgeblich die bestehenden Grundstückszufahrten. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Straße Hospitalplatz. Weitere Zufahrten bestehen im Norden mit Anbindung an die Straße Höfchen. Aus der Erfahrung der vergangenen Jahre seit Bestehen des Marktes liegen keine Anhaltspunkte für erforderliche Änderungen vor. Für den neuen Markt ist von etwa gleichbleibenden bzw. nur leicht steigenden Frequentierungen auszugehen.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Gehweg. Dieser ist als direkte Verbindung von der Altstadt im Osten bis zum Friedhof im Westen von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig ist er eine direkte fußläufige Verbindung zum Aldi-Markt. An dieser Wegeverbindung wird weiterhin festgehalten. Demzufolge wird der Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plan zeichnerisch festgesetzt. Im westlichen Bereich ist eine leicht angepasste Wegeführung erforderlich durch die westliche Erweiterung des neuen Marktgebäudes. Die neue Lagebestimmung berücksichtigt die südlich stehenden Bäume.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen dem Gehweg südlich des Marktgebäudes und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft ein Grünstreifen, der mit Bäumen angepflanzt ist. Dieser soll erhalten bleiben. Im Plan wird an dieser Stelle eine private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weitere Grünflächen innerhalb der Stellplatzanlagen sowie an den Rändern. Das Bauungskonzept für den neuen Aldi-Markt ist darauf ausgerichtet, dass diese Grünflächen weitestgehend erhalten bleiben. Sie unterliegen jedoch in Teilbereichen Veränderungen durch die erforderliche neue Anordnung von Fahrgassen und PKW-Stellflächen. Diesbezüglich wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Erhaltungssatzung sowie der Gestaltungssatzung für die Altstadt Jessen. Zielstellung ist die Erhaltung der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Nach dem sachlichen Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Punkt 1 BauGB für den Abbruch, die Änderung und die Neuerrichtung von baulichen Anlagen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung müssen bauliche Anlagen nach Anordnung, Umfang, Form, Gliederung, Material und Farbe mit dem historischen Charakter der Altstadt in Einklang gebracht werden. Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung haben nach dem sachlichen Geltungsbereich Gültigkeit für alle baulichen Veränderungen, d.h. Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Instandsetzungen und Erweiterungen baulicher Anlagen,

die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus eingesehen werden können.

Demnach unterliegt auch der Neubau des Aldi-Marktes dem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der Erhaltungs- sowie der Gestaltungssatzung für die Altstadt Jessen. Das Planvorhaben bedarf der Genehmigung nach den Bestimmungen der örtlichen Satzungen durch die Stadt Jessen (Elster).

Das Planvorhaben bedarf aus planungsrechtlichen Gründen der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadt Jessen (Elster). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans identifiziert sich die Stadt Jessen mit dem Planvorhaben. Es ist für die städtebauliche Entwicklung der Stadt von Bedeutung. Der Standort des Aldi-Marktes in integrierter innerstädtischer Lage mit sehr guter Erreichbarkeit für alle Kundenschichten soll erhalten und weiterhin gesichert werden. Der Markt erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung der Kernstadt Jessen und darüber hinaus.

Der beantragte Neubau des Aldi-Marktes ist in seiner Größe und Gestalt auf die Kernfunktionen ausgerichtet. Darüber hinaus muss der Neubau technischen, energetischen und weiteren bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gerecht werden. Dies führt zu einer Formensprache des Baukörpers, die sich in zeitgemäßen bzw. modernen Attributen Ausdruck verschafft. Diese sind mit den Bestimmungen der Gestaltungssatzung nicht in Übereinklang zu bringen. Dazu zählt die Dachform (Flachdach) ebenso wie die Fassadengliederung und zumindest teilweise die Materialwahl.

Nach den Gestaltungsgrundsätzen der Gestaltungssatzung sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 60° zulässig, die mit roten Dachziegeln zu decken sind. Bei der geplanten Gebäudebreite von fast 30 m für den Aldi-Markt würde eine Dachhöhe von mindestens 23 m über dem Erdgeschoss entstehen. Eine derartige Überproportionierung der Dachlandschaft am Vorhabenstandort ist nach Einschätzung der Stadt Jessen dem Stadtbild der Altstadt eher abträglich. Die Bestimmung der Dachneigung lässt offensichtlich die zu überdeckende Grundrissfläche außer Betracht. Bereits bei der Errichtung des ersten Aldi-Marktes im Jahr 2002 wurde abweichend von den Gestaltungsgrundsätzen eine Dachneigung von 20° genehmigt.

Auch hinsichtlich der Materialwahl und der Gliederung von Fassaden sind Gestaltungsgrundsätze in der Satzung verankert, die sich überwiegend in der historischen Bausubstanz als charakteristisch widerspiegeln. Sie sind in Bezug auf Neubauten mit einer zeitgemäßen bzw. modernen Architektursprache nur bedingt erfüllbar und führen regelmäßig zu Abweichungen.

Nach Prüfung und Abwägung der gestalterischen Grundsätze mit dem geplanten Neubau des Aldi-Marktes im Einzelfall wird die abweichende Baukörpergestaltung für grundsätzlich vertretbar gehalten. Auch in der historisch gewachsenen Altstadt sollen Formen der modernen Architektur im Sinne der geschichtlichen Kontinuität der sich ändernden Formensprachen der Architektur ablesbar und deshalb zulässig sein. Funktional bedingt bedarf der Aldi-Markt wie auch jeder andere Discount-Markt einer angemessenen Grundfläche als Erfordernis für die Verkaufsfläche, welche die meisten der Gebäude der historischen Bausubstanz um ein Vielfaches übersteigt. Dem soll wie im vorliegenden begründeten Einzelfall innerhalb des Erhaltungsgebietes der Altstadt Jessen entsprochen werden. Begünstigend wirkt sich die Randlage zur Altstadt aus, die in südlicher Richtung keine bauliche Fortführung hat. Hier geht das Stadtbild unmittelbar in einen naturnahen Grünflächenbereich über, dessen Wurzeln im Landschaftsbild der Weichholzaue der Schwarzen Elster liegen.

Vor diesem Hintergrund trifft die Stadt Jessen (Elster) für den Bebauungsplan eine von der Gestaltungssatzung abweichende textliche Festsetzung im Sinne der Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften, da sie sowohl für die Gestaltungssatzung als auch für den Bebauungsplan Satzungsgeber ist.

Örtliche Bauvorschriften **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA**

Die Satzung der Stadt Jessen (Elster) zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Jessen (Gestaltungssatzung „Jessener Altstadt“) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2005 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden. Das Plangebiet unterliegt somit nicht den Vorschriften der Gestaltungssatzung (Befreiung) auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 Satz 4 der Gestaltungssatzung „Jessener Altstadt“. Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen.

4.7 Sonstige Planzeichen

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, die die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu öffentlich-rechtlichen Belangen zu beachten:

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen sowie ein Festpunkt des Lagefestpunktfeldes (Vermessungsmarke) der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Grenzeinrichtungen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Schutz des Baumbestandes

Die überwiegende Mehrheit der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unterliegt dem Gehölzschutz nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013. Für geschützte Bäume besteht die Erhaltungspflicht. Eingriffe in den Baumbestand sind demzufolge nicht zulässig. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Stadt Jessen (Elster) auf Antrag des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers im eigenen Wirkungskreis.

Belange der Abfallentsorgung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerblich genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu 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 deren Beseitigung.

Auf die Getrennsammelpflicht von gewerblichen Siedlungsabfällen sowie bestimmten Bau- und Abbruchabfällen im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen.

Bodenschutz /Altlasten

Gemäß Altlasten-Kataster der unteren Bodenschutzbehörde befindet sich im Baubereich die Altablagerungsfläche „ehemalige Mülldeponie Parkplatz, Höfchen gegenüber Friedhof“. Vom Plangebiet des Bebauungsplans betroffen ist insbesondere das Flurstück 231/1 der Flur 11 in der Gemarkung Jessen, welches zur Altlastverdachtsfläche gehört.

Die Deponiefläche wurde aus dem Altlastenkataster entlassen und archiviert, könnte jedoch bei Bauarbeiten angeschnitten werden bzw. auch im Hinblick auf die Standsicherheit von Bauwerken eine Rolle spielen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle, die bei Tiefbauarbeiten möglicherweise zutage treten, aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Falle unverzüglich zu informieren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet (HQ 200/ HQ extrem) nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771). Dieses Extremszenario stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 der Schwarzen Elster überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen zur Schadensminimierung hochwasserangepasste Bauweisen und geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. In der Hochwasserschutzfibel des [BMUB 2015] sind bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten dargelegt.

Oberflächengewässer

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft das Oberflächengewässer „Stadtgraben Jessen“, welches im bebauten Stadtgebiet verrohrt ist. Der Abstand zum bestehenden Aldi-Markt beträgt ca. 7,50 m; der geringste Abstand zur Baugrenze im Südosten beträgt ca. 3,50 m. Der Vorhabenträger hat bei der Umsetzung des Bauvorhabens geeignete Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, die den Bestand des verrohrten Grabens gewährleisten.

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine entsprechenden Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten). Zudem befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope im Plangebiet; das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten ist auszuschließen.

Durch die weitere Nutzung des Marktstandortes im Sinne der Innenentwicklung wird die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen an anderer Stelle vermieden. Damit folgt die Stadt Jessen (Elster) dem Gebot zum sparsamen Um-

gang mit Grund und Boden. Damit verbunden ist eine deutliche Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter. Erhebliche Eingriffe sind mit dem Planvorhaben nicht verbunden, trotz der weiteren baulichen Verdichtung bzw. Vergrößerung des Baukörpers.

Ebenso sind die städtebaulichen Auswirkungen nicht nachteilig. Das Planvorhaben ist nicht mit Umnutzungen verbunden. Der in die Innenstadt integrierte Standort der Handelseinrichtung für die Nahversorgung wird gefestigt und hinsichtlich seiner Funktionalität und Attraktivität gestärkt. Die Abweichungen des geplanten Baukörpers von den Gestaltungsgrundsätzen der Gestaltungssatzung für die Altstadt Jessen werden nach Abwägung im Einzelfall toleriert. Die Randlage zur Altstadt wirkt sich hierbei begünstigend aus, da kein unmittelbarer Verbund mit anderen Gebäuden besteht.

5.2 Schutz von Gehölzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Bäume, die dem Gehölzschutz nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 25.08.2013 unterliegen.

Das Planvorhaben führt zu Eingriffen in den Baumbestand. Für Fällungen von Bäumen gilt die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster). Nach den Bestimmungen dieser Satzung ist es verboten, „geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.“ (§ 3 Abs. 1). „Zerstörungen sind Eingriffe im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die das Absterben bewirken“; „Beschädigungen sind Eingriffe im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben oder zur nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung seiner Lebensfähigkeit führen können...“ (§ 3 Abs. 2 bzw. 3). Zu diesen zählen u.a. die Versiegelung und Verdichtung des Oberbodens. Ausnahmen und Befreiungen von den Verboten bedürfen eines Antrags auf Genehmigung. Über die Genehmigung von Ausnahmen und Befreiungen sowie über Baumfällungen entscheidet die Stadt Jessen (Elster) auf Antrag des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers im eigenen Wirkungskreis.

Gemäß dieser Baumschutzsatzung sind Bäume ab einem Stammumfang von mind. 60 cm (gemessen 1 m über dem Erdboden) geschützt. Zur Wiederherstellung der geschlossenen Baumreihe entlang der Fußwegeverbindung sollte nach Möglichkeit auch der Verlust des Baumes Nr. (16) durch eine Baumpflanzung am Standort ersetzt werden. Entsprechend § 6 Abs. 3 der Baumschutzsatzung ist für jeden Baumverlust 1 Ersatzpflanzung vorzunehmen (1 Ersatzbaum für STU >60 bis 100 cm). Die Qualität der zu pflanzenden Bäume muss mind. H 3xv, mB, StU 12-14 cm betragen. Die Angemessenheit und Zumutbarkeit von Ersatzpflanzungen wird von der Stadt Jessen (Elster) im Einzelfall festgelegt. Über den Ausgleich und Ersatz trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

5.3 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind der einfachen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben in ihrer Population gefährdet sein könnten. Diesbezüglich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Fachgutachter (Biotopmanagement Schonert) hinsichtlich der Betroffenheit des Artenschutzes untersucht; die faunistische Stellungnahme ist als Anlage beigefügt. Die Beurteilung erfolgte anhand einer Begehung im Juni 2018. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Brut von Vogelarten wie beispielsweise Ringeltaube oder Stieglitz, die auch in Bäumen im innerstädtischen Bereich brüten können, nicht auszuschließen ist.

Da mit dem Planvorhaben die Fällung von Bäumen verbunden sein wird, kann die Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Konflikte hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind dennoch nicht zu erwarten, da die Bäume gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September beseitigt werden dürfen, so dass Eingriffe in den Baumbestand nur außerhalb der Brutzeit von potenziell betroffenen Vogelarten erfolgen dürfen.

5.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Mit der Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht.

Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Grundsätzlich kann also davon ausgegangen werden, dass das Planvorhaben hinsichtlich der Immissionen keine schädlichen Auswirkungen hat.

Mit der Baudurchführung verbundene Immissionen (Lärm, Staub, Abgase) sind temporär und nicht nachhaltig. Dauerhafte Betroffenheiten hinsichtlich Luftverunreinigungen, Lärm und Licht werden als unerheblich eingeschätzt.

Negative anlagenbedingte Auswirkungen sind bei Einhaltung der einschlägigen Normen nicht zu erwarten. Hinsichtlich der technischen Ausstattung (Kühlaggregate, PV-Dachanlage) wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Der Ersatzneubau des Marktes führt zu keinen signifikanten Erhöhungen von Immissionen an den benachbarten Wohnnutzungen im Vergleich gegenüber dem Betrieb des Marktes im Bestand. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen lässt einen leicht erhöhten Kundenstrom um bis zu 12 PKW pro Stunde (tags) erwarten. Dieser ist jedoch gemessen an dem Verkehrsaufkommen auf der unmittelbar angrenzenden Landesstraße L116 – Hospitalplatz als marginal einzuschätzen. Eine prägnante Erhöhung des Verkehrslärms und damit eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze ist damit nicht verbunden. Personalbedingt ist nur mit einer Erhöhung von 1 bis 2 Fahrzeugen am Tag zu rechnen. Der Lieferverkehr wird sich nicht verändern; die Anlieferung erfolgt in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist der Bau einer Ladeschleuse verbunden mit einer Einhausung des Rampenbereiches vorgesehen. Damit wird eine Geräuschdämpfung bei der Anlieferung erzielt.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallgutachten zum Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte nach TA Lärm vorlegen.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist über zwei Flachspiegelbrunnen gesichert, die jeweils über eine Kapazität von mindestens 800 l/h verfügen. Die Entnahmestellen befinden sich unmittelbar neben dem Parkplatz am Höfchen sowie in der Weberstraße (Entfernung ca. 300 m).

5.6 Hochwasserrisiken

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet (HQ 200/ HQ extrem) nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771). Dieses Extremszenario stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 der Schwarzen Elster überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

In der Hochwassergefahrenkarte HQ200 des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt ist dieses Szenario dargestellt (siehe Abb. 10).

Hochwasser sind Bestandteil des Naturhaushaltes. Der beste Hochwasserschutz ist, Hochwassergefahren gar nicht erst entstehen zu lassen. Auch vor dem Hintergrund, dass investiver vorbeugender technischer Hochwasserschutz eine freiwillige Aufgabe der Kommunen ist, hat jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen. Mit der richtigen Vorsorge vor extremen Hochwasserereignissen können Schäden an Leben und Gesundheit von Menschen sowie an bedeutenden Sachwerten minimiert oder verhindert werden. In der Hochwasserschutzfibel des [BMUB 2015] sind bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten dargelegt. Dazu gehören Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und Grundwasser.

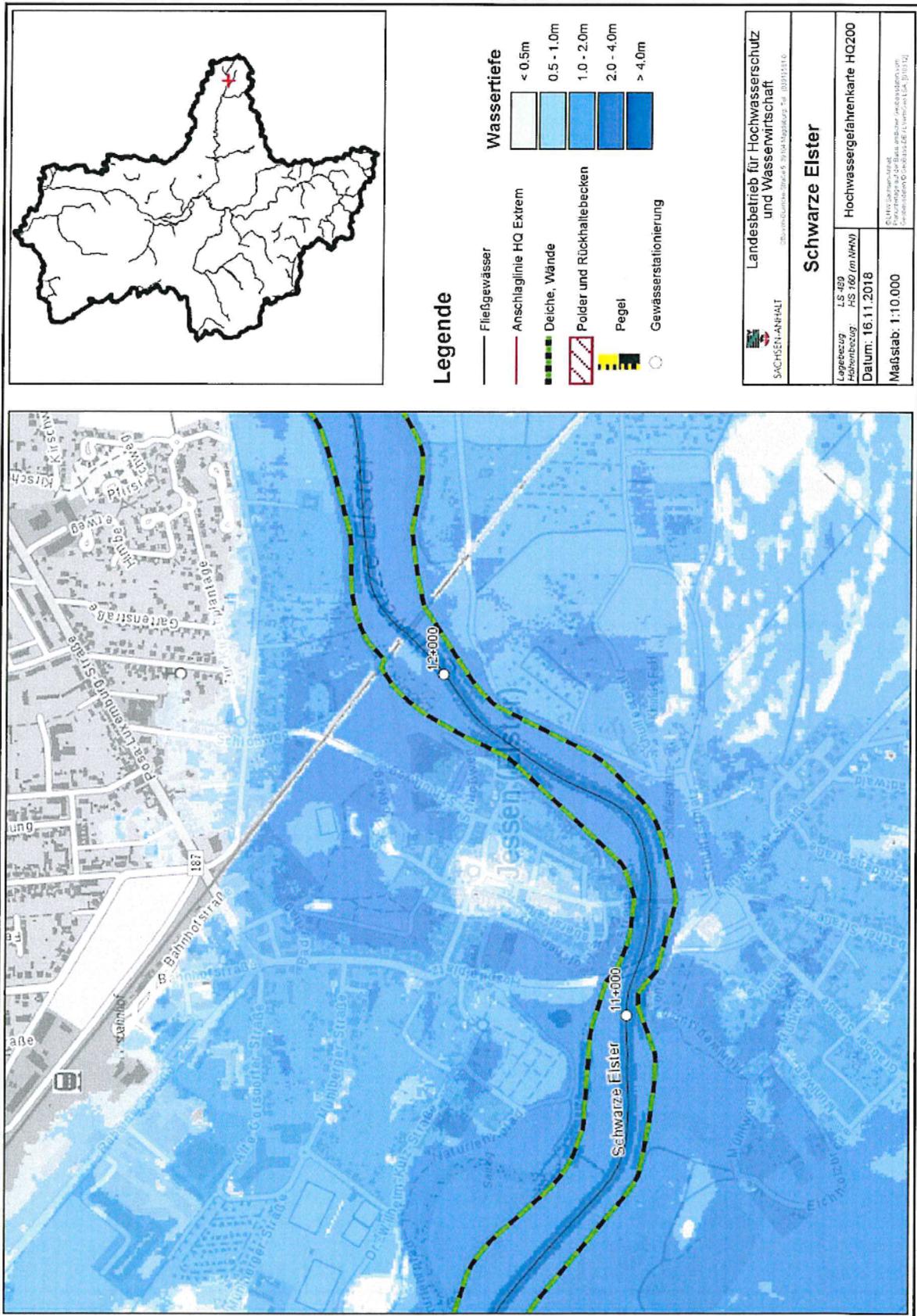


Abb. 10: Hochwassergefahrenkarte HQ200

Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt

Die Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen ist nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das

Überschwemmungsrisiko kann z.B. hochwasserangepasste Bauausführung von Gebäuden, die Sicherung von Öltanks bzw. die Vermeidung des Einbaus von Ölheizungen sein.

Zur Abwehr von Hochwasserschäden sind beim Vollzug des Bebauungsplans bspw. baukonstruktive und betriebliche Regelungen einzuhalten.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen. Einzelheiten sind vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Jessen (Elster) geregelt.

Das Bauvorhaben soll nach dem Willen des Vorhabenträgers zeitnah im Jahr 2019 realisiert werden. Für die Bauzeit wird eine Interimslösung für den Betrieb des Aldi-Marktes an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen. Zielstellung ist eine dauerhafte bzw. kontinuierliche Versorgung der Kunden.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Baugrundstücks.

7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Sonderbauflächen	Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	5.190	0,519	
Bauflächen	Summe	5.190	0,519	92,91 %
Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	Gehweg	215	0,022	
Verkehrsflächen	Summe	215	0,022	3,85 %
Private Grünflächen	Private Grünflächen	181	0,018	
Grünflächen	Summe	181	0,018	3,24 %
Plangebiet gesamt	Summe	5.586	0,559	100,00 %

8.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 unter der Beschluss-Nummer BA 31/18 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen beschlossen. Der Beschluss ist am 20.09.2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 10.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen in der Fassung vom 21.08.2018 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA 32/18) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen in der Fassung vom 21.08.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 01.11.2018 während folgender Zeiten:

Montag /Mittwoch /Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2018 aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ~~26.02.2019~~ ^{08/2019} geprüft (Beschluss Nr. ~~08/2019~~). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ~~26.02.2019~~ ^{04/2019} vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ~~04/2019~~ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung Nr. 54 „Großflächiger Einzelhandel am Höfchen“ in Jessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~07.03.2019~~ ^{07.03.2019} ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ~~07.03.2019~~ ^{07.03.2019} in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MU vom 01.06.1994, MBl. LSA 60/1994
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster), 1994
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 659, 662)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), veröffentlicht in den Amtsblättern der Mitglieder des Zweckverbandes, in Kraft getreten am 29. Januar 2006
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018), Beschluss Nr. 06/2018 der Regionalversammlung vom 25.09.2018
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert am 20.11.2006
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes der Stadt Jessen (Elster) (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2013
- Satzung der Stadt Jessen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Altstadtgebietes (Erhaltungssatzung „Jessen Altstadt“) vom 19.09.2005
- Satzung der Stadt Jessen zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Jessen (Gestaltungssatzung „Jessen Altstadt“) vom 01.11.2005
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP ST 2010 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung am 16.02.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Michael Jahn
Bürgermeister

