

Stadt Jessen (Elster)



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“

Begründung

- Satzung -

Planträger: Stadt Jessen (Elster)
Schlossstraße 11
06917 Jessen (Elster)
Tel. 03537-276-5
e-Mail: info@jessen.de
www.jessen.de

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: 21.03.2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	3
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Planverfahren	4
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	4
1.3.2 Verkehrsplanungen	8
1.4 Örtliche Planungen	9
1.5 Rechtsgrundlagen	9
1.6 Plangrundlagen	10
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	10
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Beschreibung des Plangebietes	11
3.0 Beschreibung des Planvorhabens sowie Auswirkungen	11
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	13
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
4.6 Sonstige Planzeichen	13
4.7 Hinweise	14
5.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	15
6.0 Verfahrensvermerke	16
7.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	17
Abbildungen	
Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2: Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP-ST 2010	4
Abb. 3: Ausschnitt aus Festlegungskarte REP A-B-W 2006	5
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	6
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2017 Entwurf I – Bereich Jessen	7
Abb. 6: 4. Änderung FNP Jessen (Elster)	9
Abb. 7: Abgrenzung Geltungsbereich 1. Änderung	10
Karten /Pläne	
259/3 Planzeichnung Bebauungsplan 1. Änderung – Satzung M 1:1.000	

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die IVVG Immobilien- Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Arnsdorfer Straße 32 in 06917 Jessen (Elster) plant in Kooperation mit der BAUTEQ Gewerbebau und Technik GmbH & Co. KG, Krepfenstraße 7 in 30165 Hannover die Errichtung einer Tankstelle mit Waschhalle an der Bundesstraße 187 im Gewerbepark Jessen (Elster) auf Grundstücksflächen der Gemarkung Jessen, Flur 1, Flurstücke 838, 839 und 841.

Die Grundstücksflächen sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ aus dem Jahr 2008.

Die Erschließung des Gewerbeparks ist bislang baulich noch nicht realisiert. Zur Sicherung der Erschließung des Planvorhabens macht sich die Anbindung der Tankstelle auf direktem Weg mit Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße 187 erforderlich. Für diese direkten Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße 187 ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ erforderlich.

Die Stadt Jessen (Elster) unterstützt das beantragte Planvorhaben und stimmt der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich zu. Für die Änderung des Bebauungsplans wurde mit der IVVG Immobilien- Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH eine Vereinbarung zur Kostenübernahme geschlossen.

Am 29.08.2016 fasste der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) den Beschluss Nr. BA 22/2016 über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“.

Das Erschließungskonzept des Gewerbeparks ist darauf ausgerichtet, die Bundesstraße 187 anbaufrei zu halten. Deshalb soll der Gewerbepark 2 nur über eine Anbindung an die Bundesstraße 187 verkehrlich erschlossen werden. Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Sicherung der Erschließung des Planvorhabens über direkte Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße 187. Sie sollen nur solange zulässig sein, bis die Erschließungsstraße des Gewerbeparks mit Anbindung an die Bundesstraße 187 hergestellt ist. Eine Einfahrt zur Tankstelle aus Richtung Wittenberg soll dauerhaft zulässig sein.

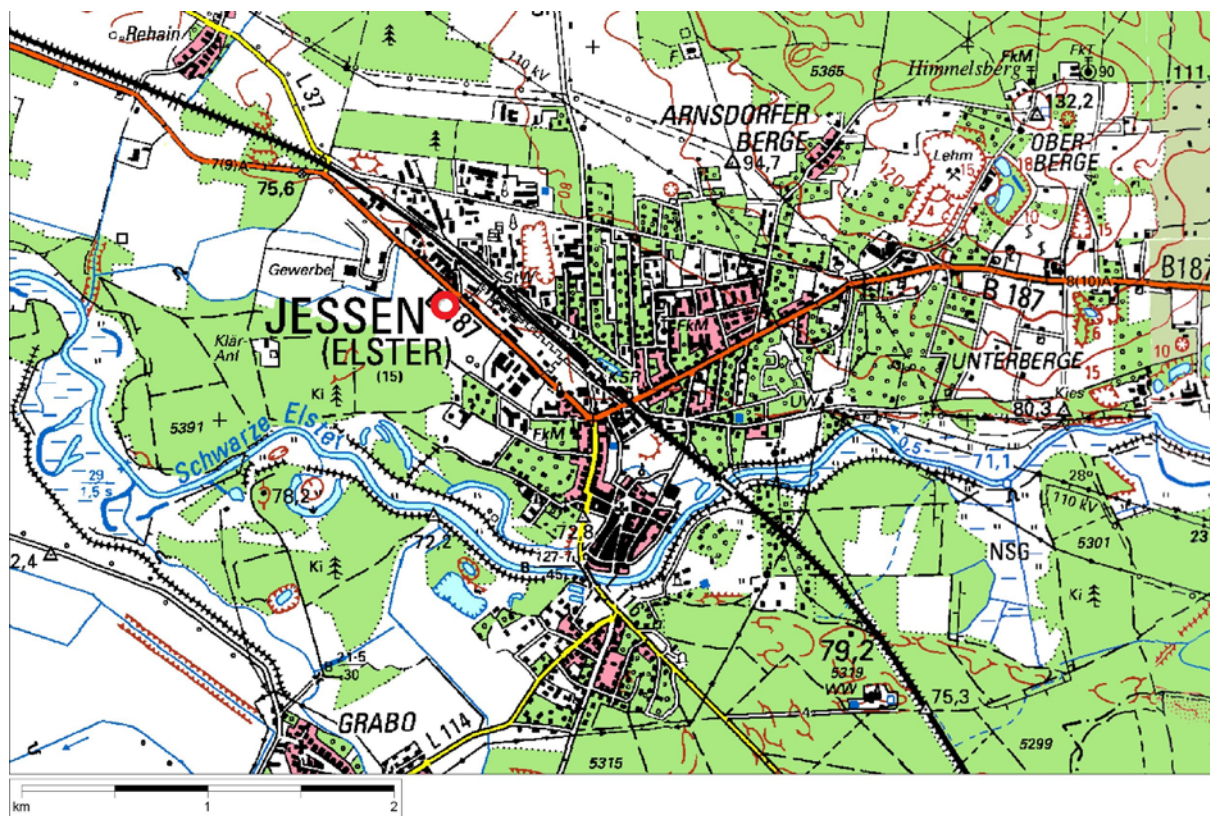


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

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

1.2 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren findet Anwendung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit der Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie 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. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Jessen Nr. 568 vom 22.09.2016 wurde darauf hingewiesen.

Der Nachweis über die durchgeführten Verfahrensschritte ist mit den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung sowie im Kapitel 6.0 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 LSA 2010)** beinhalten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung.

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)** von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung 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.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan explizit keine Ausweisungen enthalten.

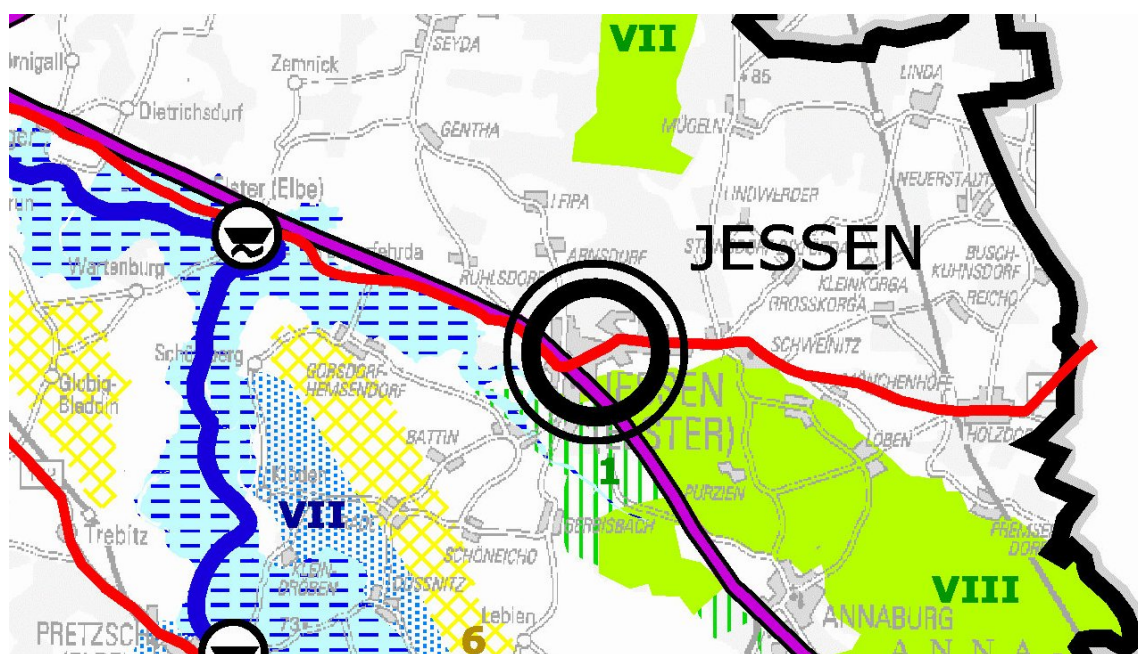


Abb. 2: Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP-ST 2010

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 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 Bundesstraße 187 erstrecken sich die Überschwemmungsbereiche der Schwarzen Elster, welche als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen sind.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ explizit keine Ausweisungen enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße B 187 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung.

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

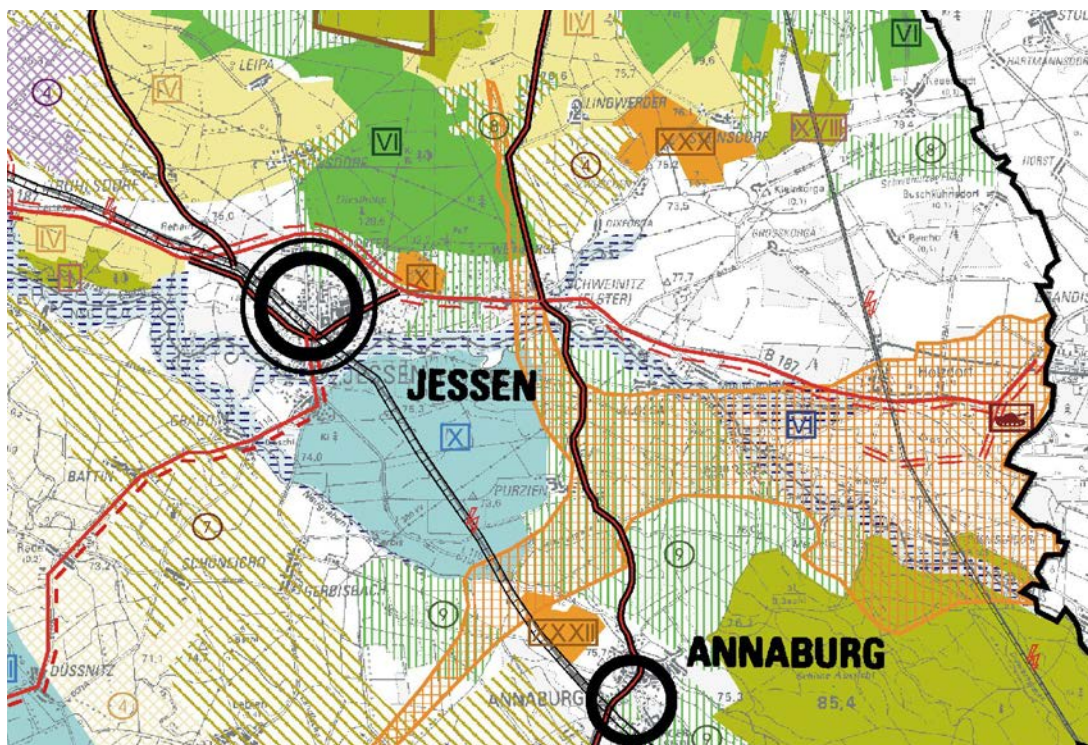


Abb. 3: Ausschnitt aus Festlegungskarte REP A-B-W 2006

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:

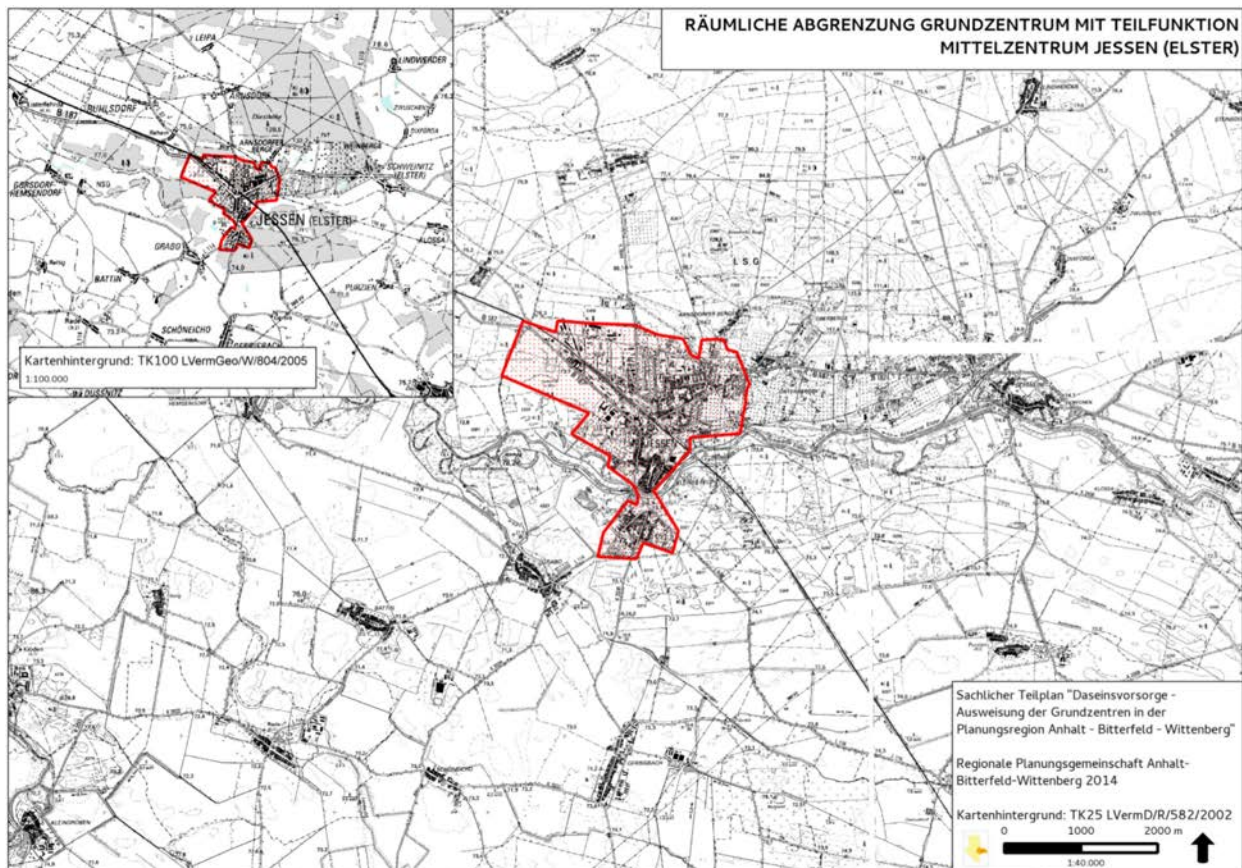


Abb. 4: Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ 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 **Regionalplan 2017 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" in der Aufstellung. Der von der Regionalversammlung beschlossene 1. Entwurf des Regionalplans vom 27.05.2016 befand sich bis Ende September 2016 im Beteiligungs- und Anhörungsverfahren.

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 aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2017 Entwurf I – Bereich Jessen

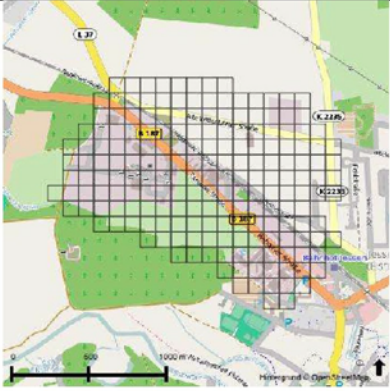
Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im 1. Entwurf des Regionalentwicklungsplans 2017 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 27. Mai 2016 werden die Vorranggebiete Hochwasserschutz sowie die verkehrsbezogenen Ausweisungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 übernommen und zum Teil konkretisiert und ergänzt.

Die Flächen südwestlich der Bundesstraße 187 sind als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz entlang der Schwarzen Elster ausgewiesen.

Der 1. Entwurf des Regionalentwicklungsplans 2017 beinhaltet die Ausweisung eines regional bedeutsamen Wirtschaftsstandortes für Industrie und Gewerbe im westlichen Siedlungsbereich von Jessen (Elster). Dieser umfasst die bereits bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe nördlich und südlich der Bundesstraße 187 sowie die noch nicht bebauten Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ liegen.

Die Ergebnisse des Prüfschemas zur raumordnerischen Prüfung der Vorrangstandorte für Gewerbe, Industrie und Logistik im Zuge der Aufstellung des 1. Entwurfs des Regionalentwicklungsplans 2017 werden nachfolgend für den Standort Jessen (Elster) wiedergegeben:

	
betroffene Kommune	Jessen (Elster)
Rasterfläche:	193 ha
unbebaute Bruttofläche:	70 ha
Zuschnitt:	kompakt
Bauleitplanung	FNP: 1994 B-Pläne: 1993
Geländestruktur	eben
Realnutzung Landschaftsbild	Industrie- und Gewerbebetriebe, Landwirtschaft
vorhandene Ausstattung Branchenstruktur	voll erschlossen Nahrungsmittelprod., Baugewerbe, produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Spedition, Energieerzeugung
Anzahl sv-pflichtige AP	909
Anzahl Betriebe	49
Zerschneidung	B 187
Verkehrsanbindung	Straße: B 187 anliegend BAB: A 9 40 km Schiene: anliegend Flugplatz: LEI 106 km, DE 62 km
raumordnerische Festlegungen LEP-ST 2010	Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum
Gebiet mit HQ extrem	ja
kommunale Planungsabsicht	Industrie- und Gewerbeflächen im FNP
fachliche Empfehlung	Eignung für Industrie- und Gewerbebetriebe
Position der RV 06.06.2014	regional bedeutsam für Industrie und Gewerbe, keine Eignung für Logistik

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Aus den übergeordneten Planungen ergeben sich keine Belange, die dem Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ sowie der beabsichtigten 1. Änderung entgegen stehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des nach dem 1. Entwurf des Regionalentwicklungsplans 2017 ausgewiesenen regional bedeutsamen Standortes für Gewerbe und Industrie.

1.3.2 Verkehrsplanungen

Im **Bundesverkehrswegeplan 2030** des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur sind als Vorhaben im vordringlichen Bedarf die Ortsumfahrungen im Abschnitt Jessen bis Mühlanger im Verlauf der Bundesstraße 187 festgeschrieben. Die Umfahrungen haben das Ziel, die überregionale Ost-West-Verbindung leistungsfähiger zu machen. Gleichzeitig werden die Siedlungsgebiete vom Durchgangsverkehr freigehalten. Die Vorplanung diesbezüglich ist nicht abgeschlossen. Derzeit liegt ein erster Vorentwurf für eine mögliche Trassenführung vor, welcher dem Bundesverkehrswegeplan zugrunde gelegt ist. Demnach ist eine nördliche Umfahrung des Siedlungsbereiches Jessen (Elster) vorgesehen.

1.4 Örtliche Planungen

Für das damalige Stadtgebiet der Stadt Jessen (Elster) wurde im Jahr 1993 der Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt, welcher im Jahr 1994 seine Rechtswirksamkeit erlangte. In den weiteren Jahren wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die 4. Änderung des FNP erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ im Jahr 2008. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wurden mit der 4. Änderung des FNP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Insofern wurde der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

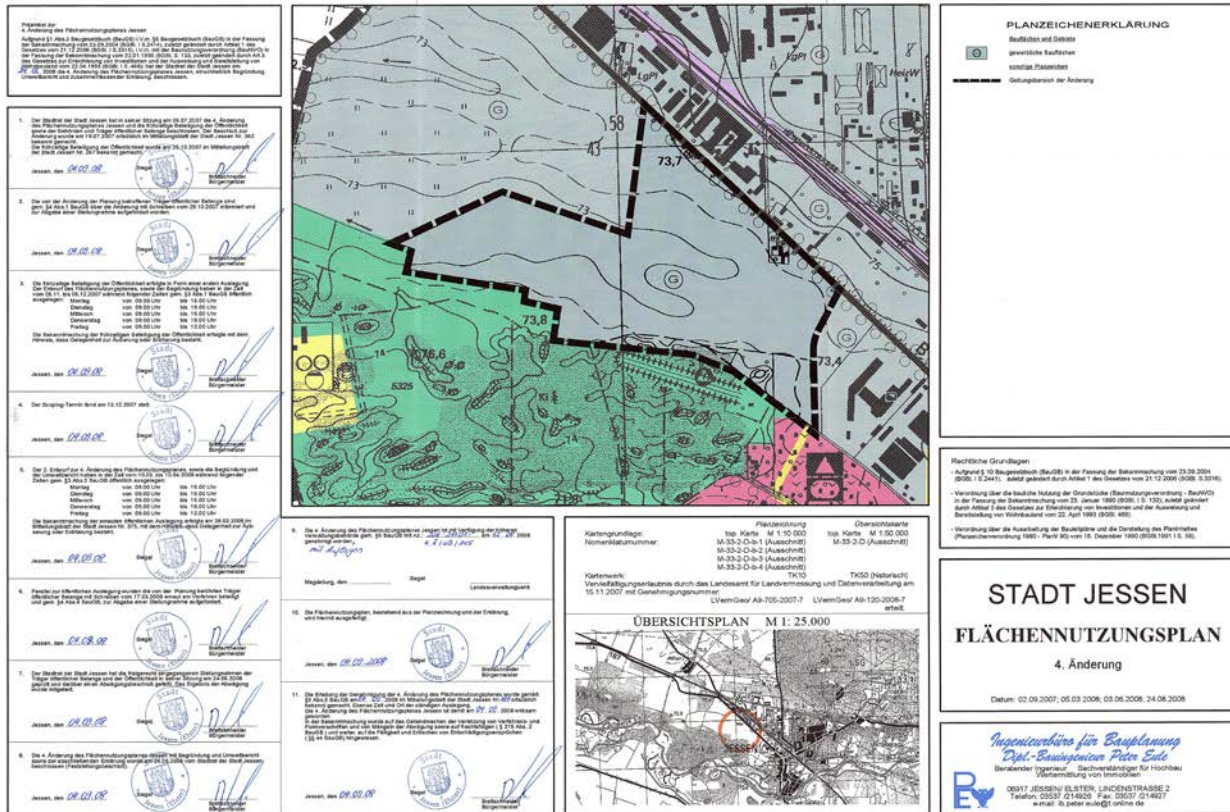


Abb. 6: 4. Änderung FNP Jessen (Elster)

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:1.000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Lagestatus 486, Höhenstatus 160. Sie beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand Juni 2016.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ umfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplans unmittelbar südlich der Bundesstraße 187, der in nachfolgender Abbildung dargestellt ist.

Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von 11.812 m². Betroffen sind folgende Grundstücksflächen:

Gemarkung Jessen, Flur 1, Flurstück 841 sowie Teilflächen der Flurstücke 838, 839 und 840.

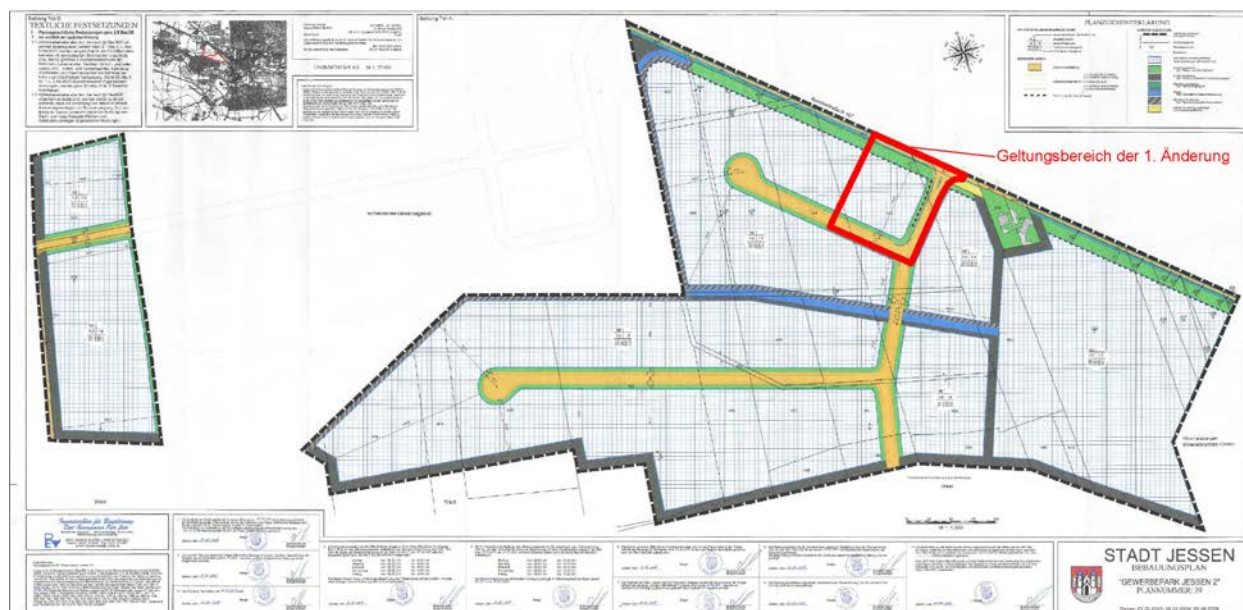


Abb. 7: Abgrenzung Geltungsbereich 1. Änderung

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

Hinweis

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ wurde durch die Stadt Jessen (Elster) in den Jahren von 2009 bis 2014 ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung gemäß §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis wurden neue Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gebildet, die im Liegenschaftskataster bestandswirksam geworden sind. Die Flurstückszuschnitte und die Flurstücksnummern haben sich gegenüber dem Bestand aus dem Jahr 2008 zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans geändert.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Jessen (Elster) unmittelbar südlich der Bundesstraße B 187. Es handelt sich um unbebaute Grundstücksflächen, die aktuell der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen bzw. als Ackerbrachen anzusprechen sind.

Südlich der Bundesstraße verläuft ein in Asphaltbauweise befestigter Geh-/Radweg, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Unmittelbar am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine technische Versorgungsanlage.

In einer Entfernung von ca. 60 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich zwei einzeln stehende Wohnhäuser an der Bundesstraße. Nördlich der Bundesstraße sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig.

Bauliche oder gewerbliche Nutzungen aus der Vergangenheit sind für das Plangebiet nicht bekannt. Demzufolge gibt es auch keine Hinweise auf Altlastenverdacht.

3.0 Beschreibung des Planvorhabens sowie Auswirkungen

Die geplante Errichtung der Tankstelle mit Waschhalle auf dem Flurstück 841 ist nach ihrer Art sowie nach dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ zulässig. Jedoch ist die Erschließung nicht gesichert, da die Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Anbindung an die Bundesstraße 187 noch nicht realisiert ist. Die Erschließung des Gewerbeparks steht in Abhängigkeit von der Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen und ist demzufolge zeitlich unbestimmt.

Vor diesem Hintergrund macht sich die Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Sicherung der Erschließung für die Tankstelle mit Waschhalle erforderlich. Vorgesehen ist eine dauerhafte Einfahrt zur Tankstelle für den Verkehr aus Richtung Wittenberg.

Eine weitere Ein- und Ausfahrt von der Tankstelle mit direktem Anschluss an die Bundesstraße 187, wie sie im Entwurf des Bebauungsplans enthalten war, kann nicht realisiert werden, da die zuständige Landesstraßenbaubehörde ihre Zustimmung dazu versagt hat. Diese weitere direkte Ein- und Ausfahrt sollte zeitlich begrenzt zulässig sein und zwar solange, bis die Erschließungsstraße des Gewerbeparks mit Anschluss an die Bundesstraße 187 realisiert ist. Mit der Inbetriebnahme der Erschließungsstraße sollte die Erschließung der Tankstelle mit Waschhalle von dieser Erschließungsstraße erfolgen und die Interimslösung vollständig zurückgebaut werden.

Mit dem Entfall dieser zweiten Ein- und Ausfahrt als Interimslösung kann die Erschließung der Tankstelle unabhängig von der zusätzlichen Zufahrt aus Richtung Wittenberg nur über die im B-Plan vorgesehene Erschließungsstraße gesichert werden. Das heißt, dass mit dem Neubau der Tankstelle auch die Erschließungsstraße mit Anbindung an die B 187 bis zur Ein- und Ausfahrt der Tankstelle errichtet werden muss.

Durch die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Ebenso bleiben die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließungsanlagen unverändert. Lediglich die zusätzliche Einfahrt von der Bundesstraße 187 kommt neu hinzu.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind unwesentlich. Es sind keine geschützten Biotope oder Gehölze betroffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, seiner Lage am Rand der Bundesstraße 187 und der landwirtschaftlichen Nutzung ohne nennenswerte Vegetationsbestände ist der Lebensraum für besonders geschützte Arten nicht geeignet. Geschützte Arten der Flora und Fauna konnten am Standort nicht nachgewiesen werden.

Das geplante Vorhaben der Tankstelle mit Waschhalle unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht. Die Größe der überbauten Fläche beträgt weniger als 1 ha.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke für Natura 2000-Gebiete vor.

Insofern sind mit dem Planvorhaben keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten als mit der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans bereits ermittelt wurden. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation von erheblichen Eingriffswirkungen sind nicht erforderlich.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

Die vorgenommene Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ bezieht sich nur auf die Erschließung des Baugrundstücks (Flurstück 841) durch die Festsetzung von einer zusätzlichen Einfahrt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 zur Art der baulichen Nutzung weiter unverändert. Zeichnerisch festgesetzt ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, welches mit textlichen Festsetzungen konkretisiert und teilweise eingeschränkt wird.

Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung durch folgende textliche Festsetzung:

Gewerbegebiet (GE)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 8 Abs. 2 Nm. 1 bis 4 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 Nm. 1 bis 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit kerntypischen Sortimenten.

Hierzu gehören Einzelhandelsbetriebe der Branchen: Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, HiFi-, Video- und Fernsehgeräte, Spielzeug/Spielwaren und Geschenkartikel als Betriebe der kurz- und mittelfristigen Versorgung.

Nicht zulässig sind weiterhin allein stehende Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung. Davon unberührt bleibt die Nutzung von Dach- und/oder Fassadenflächen von Gebäuden sonstiger zugelassener Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 zum Maß der baulichen Nutzung weiter unverändert.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetzt ist die GRZ 0,8 als Höchstmaß. Die zusätzliche Einfahrt zur Tankstelle ist in die Berechnung einzubeziehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist eine GFZ von 1,6.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 12,00 m und der maximalen Firsthöhe von 15,00 m über Grund begrenzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Sie werden nicht geändert; entsprechen also den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39.

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker).

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

Der Bebauungsplan Nr. 39 enthält keine Festsetzungen zur Bauweise.

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

Am Erschließungssystem des Gewerbeparks Jessen 2 wird grundsätzlich festgehalten. Die festgesetzten Verkehrsflächen gelten weiterhin fort. Die zeichnerischen Festsetzungen diesbezüglich sind in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Zusätzlich ist eine Einfahrt im Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch festgesetzt (Bezeichnung Einfahrt A), um die Erschließung der geplanten Tankstelle mit Waschhalle aus Fahrtrichtung Wittenberg zu begünstigen.

Die Einfahrt A ist im Plan als dauerhafte Grundstückszufahrt von der B 187 zeichnerisch festgesetzt.

Die Haupteerschließung der Tankstelle ist mit einer Ein- und Ausfahrt an die Erschließungsstraße herzustellen und zwar außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten.

Die zeichnerische Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten wird entlang der Westseite der Erschließungsstraße verkürzt auf 40 m, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 838. Damit soll die Möglichkeit der Herstellung der neuen Ein- und Ausfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 841 für die Tankstelle eingeräumt werden. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten auf der Ostseite der Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand der Änderung, bleibt also davon unberührt.

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

Im Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ sind private Grünflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Straßenbegleitgrün zeichnerisch festgesetzt. Sie entsprechen dem Satzungsplan aus dem Jahr 2008.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans werden private Grünflächen und Flächen für Straßenbegleitgrün analog festgesetzt. Diese werden in einer Teilfläche durch die Festsetzung der zusätzlichen Einfahrt überlagert bzw. unterbrochen.

Zur Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke im Gewerbegebiet ist die Unterbrechung der privaten Grünflächen durch die Anlage von Ein- und Ausfahrten zulässig. Dazu wird folgende textliche Festsetzung ergänzt:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen können außerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt durch Grundstücksein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

4.6 Sonstige Planzeichen

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

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

4.7 Hinweise

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten:

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen, 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.

Belange der Bundeswehr

Der Standort des Plangebietes Gewerbepark Jessen 2 liegt unmittelbar vor dem Schutzbereich des Anflugsektors West des militärischen Flugplatzes Holzdorf. Zu errichtende Bauwerke, einschließlich Kräne, die eine Höhe von 25 m über Grund überschreiten, sind aus Gründen der militärischen Luftfahrt zur Beurteilung gesondert vorzulegen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Bodenordnung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ wurde durch die Stadt Jessen (Elster) in den Jahren von 2009 bis 2014 ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung gemäß §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis wurden neue Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gebildet, die im Liegenschaftskataster bestandswirksam geworden sind. Die Flurstückszuschnitte und die Flurstücksnummern haben sich gegenüber dem Bestand aus dem Jahr 2008 zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans geändert.

5.0 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 geregelt.

Das Bauvorhaben soll nach dem Willen des Vorhabenträgers zeitnah im Jahr 2017 realisiert werden.

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

6.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 29.08.2016 unter der Beschluss-Nummer BA 22/2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ beschlossen. Der Beschluss ist am 22.09.2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 30.01.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ in der Fassung vom 16.01.2017 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ in der Fassung vom 16.01.2017, 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 20.02.2017 bis 20.03.2017 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 ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13 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 10.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.03.2017 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 geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung der 1. Änderung, 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 der 1. Änderung 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 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..... in Kraft getreten.

7.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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)
- Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“, rechtskräftig seit 04.09.2008, Stadt Jessen (Elster)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Flächennutzungsplan Stadt Jessen (Elster), 4. Änderung, rechtskräftig seit 04.09.2008, Stadt Jessen (Elster)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- 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“, 1. Entwurf, Beschluss der Regionalversammlung vom 27.05.2016
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung
- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)