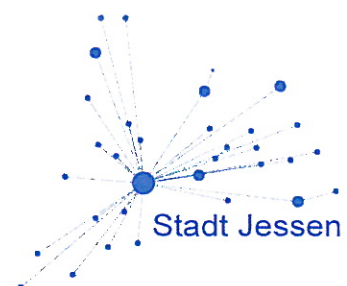


Stadt Jessen

Bebauungsplan Nr. 39

„Gewerbepark Jessen 2“

Begründung vom 03.06.2008



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Anlass der Planänderung	3
1.3 Städtebauliches Zielkonzept	4
1.4 Standortbetrachtung	5
1.4.1 Jessen	5
1.4.2 Ruhlsdorf	5
1.4.3 Holzdorf	6
1.4.4 Linda	7
1.4.5 Schweinitz	7
1.4.6 Zusammenfassung	8
2. Räumlicher Geltungsbereich	8
2.1 Lage des Plangebietes	8
2.2 Abgrenzung, Beschreibung des Umfeldes	8
2.3 Übersichtsplan	9
2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
2.4.1 Ausweisung im Flächennutzungsplan	9
2.4.2 Eigentumsverhältnisse	10
2.4.3 Verkehrliche Erschließung	10
2.4.4 Stadttechnische Erschließung	11
3. Planverfahren	12
3.1 Vorbemerkungen	12
3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	12
3.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
3.4 Beteiligung der Bürger	12
3.5 Öffentliche Auslegungen	12
4. Textliche Festsetzungen	12
4.1 Vorbemerkungen	12
4.2 Art der baulichen Nutzung	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung	13
4.4 Verkehrsflächen	13
4.5 Textliche Festsetzungen	14
5. Altlasten	16
6. Bodenfunde	16
7. Nachrichtliche Wiedergabe	17
8. Umweltbericht	17
9. Umweltverträglichkeitsprüfung	17
10. Maßnahmen der Bodenordnung	17
11. Fazit	17

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jessen wurde an der westlichen Gemarkungsgrenze eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 36,2 ha ausgewiesen. Die Ausweisung der Bauflächen begann in einem Abstand von 750 m zum westlichen Stadtrand.

In der Folge wurde aus dieser gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan Nr.3 „Gewerbepark Jessen“ entwickelt. Dabei wurden ca. 31,1 ha der Flächen für eine Gewerbeansiedlung gefasst. Bei der Planaufstellung blieben Teilflächen im Westen (35.500 qm) und Osten (14.500 qm) unberücksichtigt.

Nach der Erschließung entlang einer Haupttrasse begannen schon nach kurzer Zeit die ersten Gewerbeansiedlungen durch einheimische und auswärtige Unternehmen.

Nach einer Pause während der Depression am Ende der 90-er Jahre konnte die Stadt die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe verzeichnen, die großflächig fast den gesamten Bereich zwischen der Haupteerschließungsstraße und der Bundesstraße B 187 belegten. Damit konnte die Stadt auf die ursprünglich geplante kleinteiligere Erschließung der betroffenen Flächen verzichten.

Nach den letzten Ansiedlungen stehen zum heutigen Zeitpunkt im Gewerbepark der Stadt nur noch die Flächen südlich der Erschließungsstraße, mit einer Fläche von insgesamt 4,8 ha zur Verfügung. Diese Flächen sind für eine großflächige Gewerbeansiedlung nicht geeignet, da die Gesamtfläche eine unregelmäßige Form aufweist und der Bebauungsplan Erschließungsmaßnahmen vorsieht, die eine weitere Teilung vornehmen würde.

Die Nachbargemeinde Ruhlsdorf (im Westen) stellte am Anfang der 90-er Jahre an der gemeinsamen Gemarkungsgrenze, ebenfalls einen Bebauungsplan (Langlachenplan) für ein Gewerbegebiet (GI) auf, um die Ansiedlung eines Gemüse verarbeitenden Betriebes zu ermöglichen. Dieser stellt bis heute die einzige Gewerbeansiedlung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dar.

Die Restflächen wurden jedoch vor kurzer Zeit von einem Investor belegt, so dass diese Flächen für eine Gewerbeansiedlung derzeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Aufgrund der unklaren Entwicklungsperspektiven vieler einheimischer Betriebe, am Anfang der 90-er Jahre, wurde bei der Ausweisung gewerblicher Bauflächen der Schwerpunkt bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe gesetzt - die ungewisse und schwer absehbare Entwicklung bestehender Firmen dagegen nur unzureichend berücksichtigt.

1.2 Anlass der Planänderung

Gegenwärtig besteht für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in zweifacher Hinsicht Handlungsbedarf.

Der Stadt Jessen liegen Anfragen eines Investors vor, der eine Neuansiedlung auf einer kompakten Fläche mit bis zu 55.000 qm beabsichtigt. Auch wenn bei einem geringeren Flächenbedarf und auf den Verzicht der bisher festgesetzten verkehrlichen Erschließung, eine Ansiedlung auf den Restflächen im bestehenden Gewerbepark möglich erscheint, wird vom Investor eine Fläche bevorzugt, die spätere Betriebserweiterungen gestattet. Das ist durch die Randlage im bisherigen Bebauungsplan nicht möglich.

Zum anderen benötigen mehrere, an der Bundesstraße gelegene, Gewerbebetriebe zusätzliche Flächen für die weitere Entwicklung ihrer Jessener Standorte.

Der Stadt Jessen lag eine Anfrage zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im

Geltungsbereich des Gewerbeparkes Jessen 2 durch die Stanztechnik Jessen GmbH vor. Aufgrund des zeitlichen Rahmens der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und des dringenden Flächenbedarfes, wurde von der Stanztechnik Jessen GmbH jedoch mit dem Aufkauf von Gewerbeflächen nördlich der Bundesstraße begonnen.

Die Stanztechnik Jessen GmbH ist ein seit Jahren am Standort Jessen etabliertes Unternehmen mit 140 Angestellten.

Die Möglichkeit des Ausweichens auf andere Flächen hat die Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH nicht. Für die geplante Betriebserweiterung von ca. 60.000 qm ist ein funktionaler Zusammenhang zu den bisherigen Betriebsflächen mit mehreren Abfülllinien zwingend notwendig. Das heißt, die Erweiterung kann nur auf den angrenzenden Freiflächen erfolgen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Die Rahmenbedingungen heute sind für eine solche Entwicklung aufgrund der dargestellten planungsrechtlichen Situation nicht gegeben.

Die Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Firmen und zur Neuansiedlung weiterer Unternehmen sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen werden.

1.3 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan soll die gesamte Fläche vom bestehenden Jessener Gewerbepark 1 bis zum Ortsrand der Stadt, südlich der Bundesstraße überplanen.

Der Bereich erhält eine eigene Zufahrt, da aufgrund der Lage der Flächen eine Anbindung an den vorhandenen Gewerbepark nicht sinnvoll erscheint, und das Verkehrsaufkommen über die einzige Zufahrt des Gewerbeparkes Jessen 1 nicht geregelt werden kann.

Mit den Erschließungsarbeiten zur Anbindung des Bebauungsplangebietes soll auch eine Neugestaltung des Straßenbereiches an der Bundesstraße erfolgen. Diese Neugestaltung soll die spitzwinklige Anbindung der gegenüberliegenden Hennigstraße berücksichtigen, an der sich in der zurückliegenden Zeit mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt haben und die über diese Verbindung einen kurzen Weg zur Bundesstraße haben, statt den Weg erst nach Osten in die Stadtmitte nehmen zu müssen.

Die Erschließungsarbeiten an der Bundesstraße sind jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist in drei Teile geteilt.

Der gesamte östliche Teil (ca. 6 ha) wird keine Erschließung aus dem Gewerbegebiet erhalten, da dieser vollständig der Erweiterung der angrenzenden Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH dient, und diese die vorhandene Anbindung an die Bundesstraße B 187 nutzen wird.

Im mittleren Teil soll die innere Erschließung entlang einer Hauptachse verlaufen, diese verläuft von Nord nach Süd durch den östlichen Bereich des Plangebietes. Dabei sind die Grundstücke entlang dessen östlicher Seite ca. 100 m tief (ca. 3 ha). Der größere westlich gelegene Teil (ca. 19 ha) wird durch zwei Stichstraßen erschlossen, diese sollen, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs, stufenweise ausgebaut werden. Die Darstellung im Bebauungsplan nimmt die maximale Erschließungstiefe auf.

Bei der inneren Erschließung ist eine Durchfahrt durch das Gewerbegebiet in südlicher Richtung geplant. Hierbei soll eine Ausweisung aus der ursprünglichen Flächennutzungsplanung der Stadt berücksichtigt werden, die eine zusätzliche Anbindung des Schulverkehrs für eine Grundschule und das Gymnasium, an die Bundesstraße vorsah - denkbar wäre aber auch eine Verlängerung zur Ortsumfahrung des Ortskernes, um eine Verbindung der Orte südlich der Stadt Jessen zur Bundesstraße zu ermöglichen (landwirtschaftlicher Verkehr) ohne das Stadtzentrum zu passieren.

Westlich des zentralen Geltungsbereiches werden an der Gemarkungsgrenze Jessen separate Flächen in den Bebauungsplan eingeschlossen. Diese wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 "Gewerbepark" nicht berücksichtigt.

Die gegenwärtigen Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet führen an diesen Flächen vorbei. Das Ziel dieser Erschließung ist die spätere Anbindung des Gewerbeparks an das Industriegebiet Ruhlsdorf auf der westlich angrenzenden Gemarkung. Die Einbeziehung dieser Flächen macht städtebaulich Sinn und schließt die letzte Lücke zwischen der Gemarkungsgrenze und dem vorhandenen Ortsrand.

Die spätere Anbindung zum benachbarten Industriegebiet in Ruhlsdorf ist ebenfalls nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.4 Standortbetrachtung

1.4.1 Jessen

Die Gewerbeansiedlungen sind im Stadtteil Jessen sehr konzentriert. Die Schwerpunkte liegen im bestehenden Gewerbepark mit den meist sehr großflächigen Gewerbebetrieben. Diesen Gewerbeansiedlungen der zurückliegenden 15 Jahre stehen umfangreiche Gewerbeflächen zwischen der Bundesstraße und der Bahnlinie sowie nördlich der Bahnlinie gegenüber.

Diese Flächen sind jedoch überwiegend bebaut und besitzen nur sehr wenige entwicklungsfähige Bereiche, die für eine neue Gewerbeansiedlung zur Verfügung stehen.

Das ist besonders nördlich der Bundesstraße erkennbar. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind auch hier oft sehr großflächig z.B.

- Agrodienst Jessen 83.300 qm + Lagerflächen 12.500 qm
- Jütro Tiefkühlkost GmbH & Co.KG 24.500 qm Betriebsfläche mit Erweiterungsfläche 24.100 qm
- Stanztechnik Jessen GmbH 23.400 qm, mit Erweiterungsflächen 43.800 qm

Dazwischen befinden sich große Betriebsflächen, deren Hauptnutzungen zwar nicht mehr existieren (z.B. KfL 42.000 qm oder Jessener Bau 23.125 qm) deren Flächen und Gebäude aber zahlreiche Drittnutzungen und Vermietungen an andere Gewerbebetriebe aufweisen, oder an mehrere neue Gewerbebetriebe verkauft wurden und nun deutlich kleinteiliger genutzt werden.

Nördlich der Bahnlinie wurden zwei ehemaligen Kiesgruben als Hausmülldeponie (Westen ca. 34.000 qm) und Bauschuttdeponie (Osten ca. 62.000 qm) verwendet und so dauerhaft einer weiteren Gewerbenutzung entzogen.

Entlang einer Straße parallel zur Bahnlinie befindet sich der Betriebshof der örtlichen Straßenmeisterei (17.400 qm) und mehrere Wohnansiedlungen (21.800 qm). Der gesamte nordöstliche Teil der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen weist neben zahlreichen Firmenniederlassungen, zwei Baumärkte und einen Holzhandel auf - auch hier gibt es keine großflächige Erweiterungsmöglichkeiten.

Losgelöst von der geschlossenen Flächenausweisung im westlichen Stadtteil, sind drei weitere gewerbliche Bauflächen in der Ortslage vorhanden:

- 1) Am Kreuzungspunkt zwischen Bundesstraße B187 und der Bahnlinie sind gewerbliche

Flächen in einer Größe von 27.500 qm ausgewiesen, davon werden jedoch ca. 9.500 qm für Einzelhandelseinrichtungen (Textil, Schuhe, Drogeriewaren, Lebensmittel) genutzt. Die restlichen 18.000 qm umfassen das Betriebsgelände eines mittelständischen Unternehmens.

2) Weiter östlich entlang der Bundesstraße kann man auf einer Fläche von 18.500 qm einen Verkehrsbetrieb und eine Tankstelle finden.

3) Noch weiter nach Osten ist das Gelände einer ehemaligen Ziegelei in einer Größe von 16.000 qm als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Obwohl eine weitere Nutzung der Ziegelei nicht zu erwarten ist, kann anderweitige gewerbliche Nutzung aufgrund der speziellen Gebäudesubstanz kaum erfolgen. Sollten sich in der Zukunft Mittel und Möglichkeiten finden das Gelände zu beräumen ist, und durch die sensible Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes eine neuerliche Gewerbenutzung sehr unwahrscheinlich und städtebaulich schwer einzuordnen.

Die verfügbaren Grundstücke nördliche der Bahnlinie erreichen Größen zwischen 1.500 qm und 33.000 qm (1), sie sind jedoch nicht zusammenhängend - das größte Grundstück (1) ist das Gelände des ehemaligen Heizwerkes der Molkereigenossenschaft - es ist im Hauptteil fast 500 m lang aber nur 55 m breit. Die Gesamtflächen steht so **einer** Gewerbeansiedlung nicht zur Verfügung, sondern verteilt sich auf mehrere Einzelgrundstücke.

Zahlreiche Freiflächen (106.000 qm) sind von bestehenden Gewerbebetrieben für ihre eigene Weiterentwicklung vorgesehen und stehen so ebenfalls nicht zur Verfügung. So wird die Stanztechnik Jessen GmbH ihren Standort zwischen der Bundesstraße und der Bahnlinie, auf den ehemaligen Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, nördlich der Bundesstraße erweitern.

1.4.2 Ruhlsdorf

Die Gemeinde Ruhlsdorf hat Anfang der 90er Jahre einen Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von 251.110 m² aufgestellt. Der bebauungsplan sollte die Errichtung und Entwicklung eines gemüseverarbeitenden Betriebes ermöglichen und erhielt deshalb die Ausweisung GI - Industriegebiet.

Der errichtete Betrieb existiert bis zum heutigen Tag, jedoch konnten keine weiteren Gewerbeansiedlungen verzeichnet werden. Zum heutigen Zeitpunkt plant ein Investor die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den größten Teil der vorhandenen Gewerbeflächen. Weiterhin kann man innerhalb des Geltungsbereiches des damaligen Bebauungsplanes, Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemüseverarbeitungsanlage und eine Motorcross-Strecke finden. Die verbliebenen freien Gewerbegrundstücke haben eine Gesamtgröße von 91.869 m² verteilt auf drei Grundstücke von 20.880 m²; 26.554 m² und 44.435 m².

Die Lage der Grundstücke und deren Größe ermöglicht auch hier keine großflächige Neuansiedlung möglich. Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes wird der Bereich auf die Bestandsdarstellung reduziert. Eine weitere Entwicklung als gewerblichen Bauflächen wird erst nach Ausschöpfung der weiter zum Stadtgebiet gelegenen Bauflächen möglich sein. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Bestand in einer Größe von ca. 104.435 m² als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

1.4.3 Holzdorf

Holzdorf besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, der gewerbliche Bauflächen auf einer Fläche von ca. 74.000 m² ausweist. Die tatsächlichen Betriebsflächen überschreiten die bisherigen Ausweisungsgrenzen um weitere 19.200 m². Die vorhandene Nutzung mit einer bäuerlichen Handelsgenossenschaft und einer Bitumenmischstation ist nur auf gewerblichen Bauflächen zulässig.

Der neue FNP wird die Ausweisung beibehalten und die örtlichen Gegebenheiten übernehmen, so dass sich der Umfang der ausgewiesenen gewerbliche Baufläche erhöhen

wird.

1.4.4 Linda

Linda besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992, mit einer Überarbeitung im Jahr 2005. Bei der Überarbeitung wurden die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen von 12.000 m² nicht verändert.

In Linda ist der Stammsitz eines mittelständischen Unternehmens, das in den 90-er Jahren kontinuierlich wuchs. Heute reichen die Betriebsgrenzen deutlich über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen hinaus (+14.000 m²). Ebenfalls außerhalb dieser Flächen befindet sich ein Lager- und Abstellplatz eines Containerdienstes (9.000 m²).

Ein weiterer mittelständischer Betrieb wird bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der westlichen Ortslage mit einer Fläche von 24.000 m² berücksichtigt.

Mit der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten wird sich die Ausweisung gewerblicher Bauflächen von gegenwärtig 36.000 m² im bestehenden Flächennutzungsplan des Stadtteiles Linda auf ca. 59.000 m² im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Jessen erhöhen.

1.4.5 Schweinitz

Schweinitz besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993. Der Flächennutzungsplan weist in drei Bereichen gewerbliche Bauflächen von insgesamt 201.700 m² aus.

Bereich 1 - Betonwerk (Westen)

Die Gesamtfläche der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen beträgt 56.600 m². Die Grenzen der Ausweisung nimmt im wesentlichen, aber sehr unscharf, natürliche Gegebenheit auf. Die betrieblichen Flächen betragen ca. 35.200 m². Die Betriebsflächen sind aufgrund der vorhandenen stillgelegten Kiesgruben aus der langjährigen Nutzung und der Hanglage mit einem großen Höhenunterschied zum Fluss Schwarze Elster kaum erweiterungsfähig. Die Betriebsteile sind durch Wohnbauflächen getrennt und begrenzt (Norden) (insgesamt 7.500 m²). Randbereiche im Westen und Südwesten sind Baumbestände in Steilhanglage und im Norden Grün- und Gartenland (insgesamt 14.000 m²). Die Betriebsflächen liegen mit etwa 5.400 m² auch außerhalb der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen. Die Art der Nutzung, die Lage im Außenbereich und die angrenzenden Wohnflächen lassen eine zukünftige Ausweisung als gemischte Baufläche zu. Die Grenzen werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Im welchen Umfang am Standort Entwicklungsflächen ausgewiesen werden sollten, ist im Verfahren des neuen Flächennutzungsplanes genauer zu prüfen.

Bereich 2 - Wertstoffhof (Nordost)

Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche hat eine Ausdehnung von 48.600 m², die tatsächliche Betriebsgröße reicht 15.400 m² über den ausgewiesenen Bereich hinaus. Die vorhandene Nutzung rechtfertigt diese Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Jessen wird eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen vornehmen und die gesamte Betriebsfläche einschließen.

Bereich 3 - Gewerbeflächen an der B187 (Südost)

Der bestehende Flächennutzungsplan weist an der Bundesstraße B187 eine Fläche in der Größe von 96.500 m² als gewerbliche Baufläche aus. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplan bis heute sind aufgrund mangelnden Bedarfs keine Anstrengungen unternommen worden, den Bereich zu entwickeln. Er stellt somit eine Fehlausweisung dar und wird im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Jessen, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Damit wird sich die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Schweinitz von gegenwärtig 201.700 m² im bestehenden Flächennutzungsplan auf ca. 64.000 m² im neuen

Flächennutzungsplan der Stadt Jessen verringern.

1.4.6 Zusammenfassung

Bei der Betrachtung der Jessener Stadtteile ist zu erkennen, dass auch hier Gewerbeansiedlungen überregionaler Bedeutung vorhanden ist. Diesen Gewerbeansiedlungen wird die Stadt Jessen auch in Zukunft städtebaulich vertretbare Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen. Für die geplante Gewerbeansiedlung stellen die gewerblichen Bauflächen jedoch keine Alternative da, ebenso stellt aber auch der vorliegende Bebauungsplan für diese Gewerbebetriebe keine Alternative dar, weil die Standortentwicklung der zurückliegenden Jahre Erweiterungsmöglichkeiten in unmittelbarer Betriebsnähe erfordert. Die Gewerbeansiedlungen in den Stadtteilen schöpft bereits heute die zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen aus und überschreitet deren Grenzen zum Teil deutlich (mit Ausnahme der Fehlausweisung in Schweinitz).

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet sind umfangreiche Korrekturen bestehender gewerblicher Bauflächen notwendig. Mit diesen Korrekturen werden die heute vorhandenen gewerblichen Bauflächen insgesamt 1.872.810 m², trotz der vorliegenden Neuausweisung um ca. 173.000 m² auf zukünftig 1.700.000 m² reduziert.

Ausdrücklich soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass die tatsächliche Flächenausweisung im neuen Flächennutzungsplan erst nach der Bestandaufnahme in ALLEN Stadtteilen feststellbar ist. Auch dann kann erst der Umfang notwendiger Erweiterungsflächen für vorhandene Gewerbebetriebe festgelegt werden.

Mit den im Punkt 1.2 genannten Bedarfsflächen werden bereits ca. 115.000 qm der überbaubaren Grundstücksflächen des vorliegenden Bebauungsplanes von insgesamt 252.000 qm genutzt. Andere großflächige Bauflächen für die geplanten Bauvorhaben stehen in den Jessener Stadtteilen nicht zur Verfügung. Der funktionale Zusammenhang zu den bestehenden Betrieben ist nur am geplanten Standort gewährleistet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

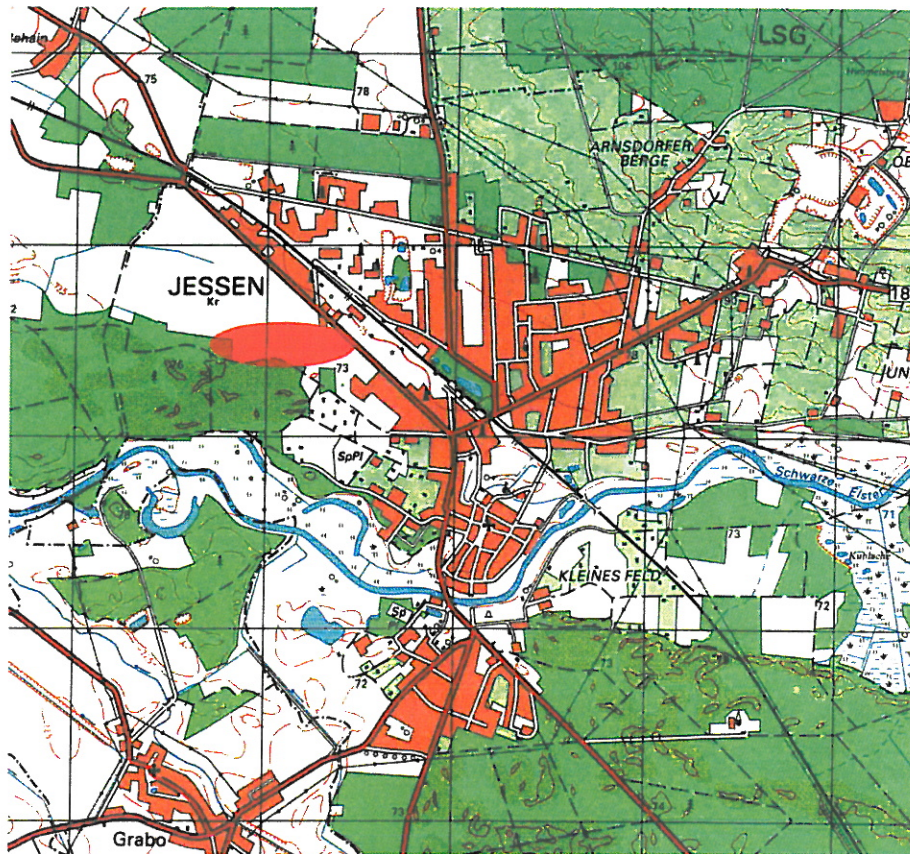
Der Geltungsbereich wird in nördlicher Richtung von der Bundesstraße begrenzt, reicht im Westen an den Gewerbepark 1 der Stadt Jessen heran und verläuft dann im Süden am Waldrand entlang zum Stadtrand zurück. Sie endet im Osten am Ende der bisherigen gewerblichen Bauflächen und hat eine Größe von ca. 28 ha.

Der Bebauungsplan schließt westlich des vorhandenen Gewerbeparks eine Fläche bis zur Gemarkungsgrenze ein, diese hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

2.2 Abgrenzung, Beschreibung des Umfeldes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im wesentlichen stillgelegte Ackerflächen. Ein großes Gebiet im Westteil wird im Flächennutzungsplan als Waldfläche ausgewiesen, ist aber tatsächlich eine unbewirtschaftete Freifläche. Der Geltungsbereich folgt im Süden dem vorhandenen Waldrand. Im südöstlichen Teil wird, an einem ehemaligen russischen Schießplatz, eine Wald- und Sandfläche (ca. 1,7 ha) überplant. Die genaue Darstellung und Wertung wird im Umweltbericht vorgenommen.

2.3 Übersichtsplan

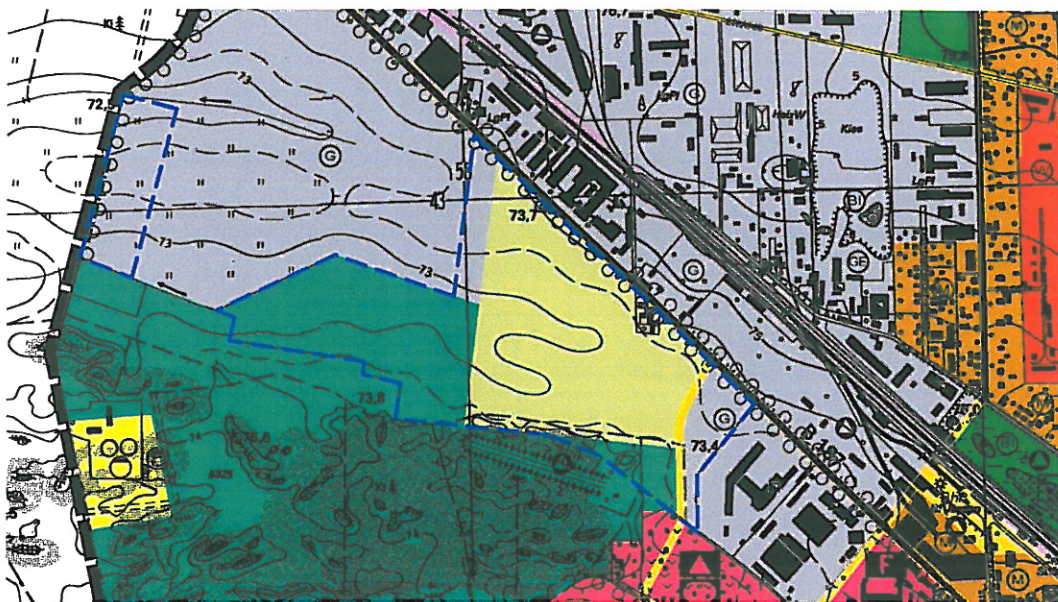


Lage im Stadtteil Jessen

2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

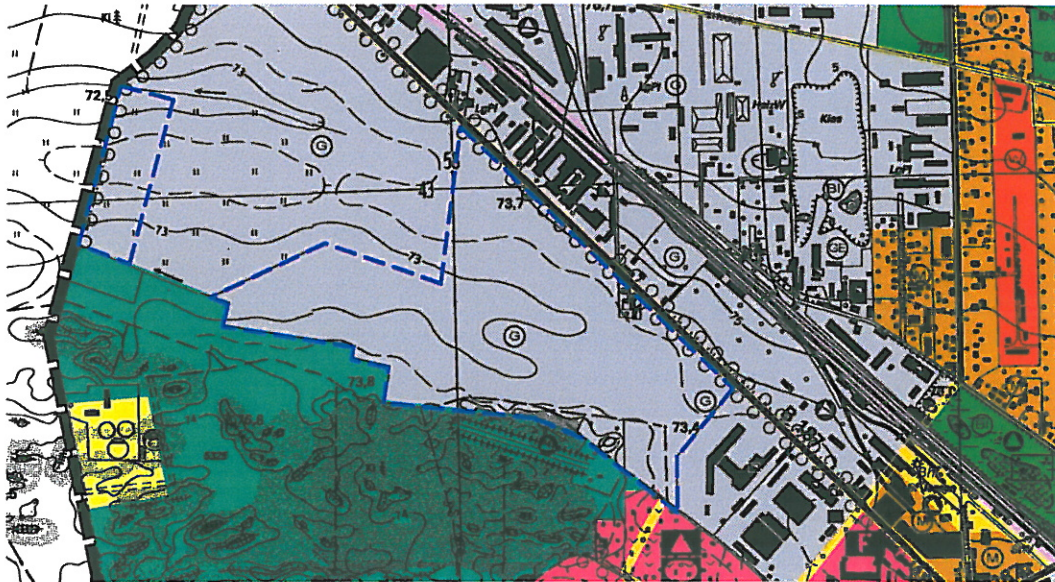
2.4.1 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Jessen trifft für die Flächen innerhalb der Geltungsbereiches verschiedene Nutzungsausweisungen.



Darstellung des *Plangebietes* im bestehenden Flächennutzungsplan

Der zentrale Bereich entlang der Bundesstraße wird als **Fläche für die Landwirtschaft** ausgewiesen. Daran schließen sich östlich am Stadtrand und westlich zum Gewerbepark gewerbliche Bauflächen bis zu einer Tiefe von ca. 250 m bis 285 m und einer Breite von 115 m (Osten) und 55 m (Westen) an. Der Bereich zwischen Gewerbepark und dem Wald im Süden wird im FNP als **Fläche für die Forstwirtschaft** ausgewiesen. Der separate Teil des Geltungsbereiches ist bereits als **gewerbliche Baufläche** ausgewiesen.



Darstellung des *Plangebietes* in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Parallel zum Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wird der bestehende Flächennutzungsplan geändert (4. Änderung), dabei werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vollständig als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen – der vorliegenden Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Besitz der Stadt Jessen, in Privatbesitz und Kirchenland. Die Stadt Jessen bemüht sich derzeit um den Ankauf der betroffenen Flurstücke. Für die gesamten Flächen wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt, das in einem Bodenordnungsverfahren endet.

2.4.3 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden in einer Länge von 750 m direkt an die Bundesstraße B187. Er soll mit einer eigenen Anbindung an die Bundesstraße erschlossen werden, da ein Anschluss an die einzige Einfahrt des bestehenden Gewerbegebietes zu langen Wegen innerhalb des Plangebietes führen würde und das Verkehrsaufkommen über diese Zufahrt nicht geregelt werden kann.

Die innere Erschließung soll bedarfsweise in Schritten ausgebaut werden, bei der geplanten Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, soll auf Teile der dargestellten Verkehrsanlagen auch verzichtet werden können. Der in der Planzeichnung abgebildete maximale Ausbau der verkehrlichen Anlagen, stellt so die ungünstigste Ausführung mit einem vollen Ausbau der Straßenflächen dar, die nur erforderlich wird, wenn eine kleinteiligere Flächennutzung erfolgen soll.

Die verkehrliche Erschließung nimmt auch eine Ausweisung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan auf, der eine kurze Anbindung der vorhandenen umfangreichen **Flächen für den Gemeinbedarf** (Sportplätze, Schulen, Vereinsanlagen etc.) vorsieht, um damit die tägliche angespannte Verkehrssituation an den Zufahrten zu den Schulen (Gymnasium und Grundschule), zu entlasten.

Eine Verlängerung an die Zufahrtstraßen nach Grabo oder Gerbisbach könnte auch das hohe Verkehrsaufkommen durch die Jessener Innenstadt deutlich mildern.

Die geschilderten weiterführenden Anbindungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Der Bebauungsplan möchte mit seinen Ausweisungen deren spätere oder in fernerer Zukunft liegende Realisierung ermöglichen und bei der vorgenommenen Flächenaufteilung berücksichtigen.

2.4.4 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Es erfolgt die Anbindung an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Jessen.

Strom

Die Versorgung mit elektrischen Strom wird von einem örtlichen Versorger erfolgen. Das Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt.

Erdgas

Ob das Plangebiet mit einer Erdgasversorgung erschlossen werden soll, ist aufgrund der gewerblichen Nutzung noch nicht endgültig festgelegt. Ein möglicher geringer Bedarf durch eine kleine Anzahl von Gewerbebetrieben, die eventuelle Nutzung von Prozesswärme oder Abluft aus der Klimatisierung, lässt den Erschließungsaufwand im Vergleich zur späteren Nutzung unverhältnismäßig hoch erscheinen.

Die Biogasanlage im bestehenden Gewerbepark könnte mit einem ähnlichen Aufwand Wärmeenergie zur Beheizung zur Verfügung stellen.

Die Möglichkeit einer Erdgasversorgung soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt.

Brandschutz

Durch die große Tiefe der ausgewiesenen Baufelder und der notwendiger Nähe zu den Gewerbebauten, sind die Stell- und Bewegungsflächen der Gewerbeflächen nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung wird entlang der Verkehrsflächen durch Flachspiegelbrunnen sichergestellt. Ein erhöhter Löschwasserbedarf für den Objektschutz (z.B. Lagergebäude, Holzlagerplätze etc.) ist an den jeweiligen Standorten abzusichern.

Müllbeseitigung

Die gewerblichen Abfälle werden von den Verursachern entsprechend sortiert und gesammelt. Der Abtransport und die umweltgerechte Verwertung bzw. Entsorgung wird vom zuständigen Entsorgungsbetrieb durchgeführt. Zentrale Müllplätze oder Sammelstellen werden nicht eingerichtet.

Abwasserentsorgung

Die Grundstücke werden an das zentrale Abwassernetz der Stadt Jessen angeschlossen. Die Einleitung gewerblichen Abwässers ist mit dem Entsorgungsbetrieb abzustimmen evt. ist vor der Einleitung eine Vorbehandlung erforderlich (Neutralisation, Öl- oder Fettabscheider etc.), diese Anlagen sind auf den Gewerbegrundstücken zu errichten.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist auf den straßenbegleitenden

Parkplätzen und Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

Aufgrund der nutzungsbedingten und gewünschten hohen Grundflächenzahl ist die Errichtung großflächiger Versickerungsanlagen (Mulden) nicht erforderlich, wenn es die Grundwasserverhältnisse gestatten, ist eine Rigolenversickerung zulässig.

Die Dachflächen und Verkehrsflächen der Gewerbebetriebe sind möglichst in Mulden an der Oberfläche in den zentralen Graben anzubinden. Dabei soll ein möglichst hoher Anteil des Regenwassers großflächig oberflächennah zur Versickerung gebracht werden.

Das abgeleitete Wasser der Verkehrsflächen ist vor Einleitung in den Graben durch eine Reinigungseinrichtung zu führen (Ölabscheider, Schlammfang).

3. Planverfahren

3.1 Vorbemerkungen

Das Planverfahren wurde zweistufig durchgeführt. Dabei wurden die Bürger, die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange in der ersten Stufe mit einem 1. Entwurf frühzeitig an der Planung beteiligt.

3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Die Raumordnungsbehörden wurden am Planverfahren beteiligt. Im Ergebnis der Stellungnahmen der unteren und oberen Raumordnungsbehörden ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 ist eine raumbedeutsame Planung, die mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

3.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. 4 Abs. 1 BauGB mit einem ersten Entwurf an der Planung beteiligt.

In der zweiten Stufe wurden die Träger öffentlicher Belange mit den geänderten Planunterlagen beteiligt und gebeten, innerhalb eines Monats, in einer Stellungnahme "... Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten." (4 Abs. 2 BauGB).

3.4 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch zweifache öffentliche Auslegungen.

3.5 Öffentliche Auslegungen

Die Auslegung erfolgte ebenfalls zweistufig. Die Auslegungen wurden im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde mitgeteilt, wo die Planunterlagen, in welchen Zeiten ausliegen und dass jedermann in die Planungsunterlagen Einsicht und dazu Stellung nehmen kann.

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Vorbemerkungen

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen lehnen sich an die Festsetzungen des bestehenden Gewerbeparkes an.

Dabei wurde die Behandlung der Grünordnungsmaßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie zur Gestaltung des Plangebietes allein dem Grünordnungsplan überlassen und aus den textlichen Festsetzungen entfernt.

Neue Textliche Festsetzungen ergänzen die beabsichtigte Planung und werden in der Folge begründet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Fläche für Gewerbegebiete **GE** gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gewerbebetriebe aller Art, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO insofern eingeschränkt, als Einzelhandelsbetriebe mit kerntypischen Sortimenten unzulässig sind. 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. Die in §8 Abs.3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, werden gem. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche /Baugrenzen

Die Baugrenzen werden entlang der Straßenverkehrsflächen und mit Abstand zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt. Dabei sollen möglichst große unterbrechungsfreie Baufelder entstehen, die die beabsichtigte großflächige Gewerbeansiedlung ermöglichen sollen.

Grundflächenzahl - 0,8

Die Grundflächenzahl bestimmt den Grad der möglichen Bebauung und Befestigung eines Grundstückes. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze des in der Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Wertes für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO), Überschreitungen sind in einem gewissen Rahmen möglich (§ 19 BauNVO).

Die Festsetzung der Grundflächenzahl nimmt erheblichen Einfluss auf das Maß der Versiegelung der Oberfläche eines Baugrundstückes und auf die Bebauungsdichte des Gebietes. Für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet liegt das Primat bei einem hohen Nutzungsgrad der vorhandenen Flächen, um den Flächenverbrauch /-bedarf möglichst gering zuhalten.

Geschossflächenzahl - 1,6

Die Geschossflächenzahl begrenzt die Nutzungsintensität eines Grundstückes. Die gesamte genutzte Geschossfläche wird zur Grundstücksfläche ins Verhältnis gesetzt. Damit wird, ohne eine Anzahl von Vollgeschosse zu begrenzen, die vertikale Nutzung der Baugrundstücke beschränkt.

Traufhöhe - 12,0 m / Firsthöhe - 15,0 m

Die Traufhöhe und Firsthöhe beschränken das äußere Erscheinungsbild der Gewerbebauten. Die Festsetzung ist eine Übernahme aus dem bestehenden Bebauungsplan Gewerbepark und soll innerhalb der Grenzen des neuen Gewerbegebietes die gleichen Entwicklungsspielräume schaffen, wie für die bisherige Gewerbeansiedlungen. Eine höhere Festsetzung würde Gebäudekörper entstehen lassen, die in ihrer städtebaulichen Wirkung weithin sichtbar wären und das Stadtbild deutlich prägen würden, das möchte die Stadt Jessen vermeiden.

Die Festsetzungen gelten nur für Gebäude – Lagerbehälter für Flüssigkeiten, Prozesstürme u.ä. sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und bleiben so, wie außerhalb des Plangebietes zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung ist für das gesamte Plangebiet auch in kleinteiligen Flächen gegeben. Die Erschließung soll jedoch in der Tiefe nicht zwingend erfolgen, sondern am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet und zum Teil vermieden werden können.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen orientiert sich ebenfalls am vorhandenen Bebauungsplan des Gewerbegebietes. Eine 8 m breit Fahrspur wird beidseitig von einer Parkplatzreihe (2 m) und einem Gehweg (1 m) gesäumt. Die Parkplatzreihe ist durch Baumstandorte (s. Grünordnungsplan) .

4.5 Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbebetriebe aller Art, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nach §1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO insofern eingeschränkt, als Einzelhandelsbetriebe mit kerntypischen Sortimenten unzulässig sind. 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. Die in § 8 Abs.3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

Begründung

Die Stadt Jessen möchte das Plangebiet vordringlich zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben nutzen. Für Einzelhandelsbetriebe wurden und werden von der Stadt andere Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen, die in unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnbauflächen stehen.

- 1.2 Gewerbebetriebe aller Art, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, werden weiter so eingeschränkt, dass die Errichtung von alleinstehenden Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung nicht zulässig ist.

Davon unberührt bleibt die Nutzung von Dach- und /oder Fassadenflächen von Gebäuden sonstiger zugelassener Nutzungen.

Begründung

Wie zuvor ausgeführt sollen durch die vorliegende Planung bebaubare Flächen entstehen, die Gewerbebetrieben Möglichkeiten zur Ansiedlung eröffnen. Die Stadt möchte damit das Beschäftigungsangebot für seine Bürger und das Umland verbessern. Auch wenn die Stadt Jessen erneuerbaren Energien prinzipiell positiv gegenübersteht, sollten die Standorte derartiger Anlagen so gewählt werden, dass sie sich der Sicht durch den Menschen entziehen und die Nähe zu Siedlungsgebieten meiden. Militärische Konversationsflächen, auf denen eine anderen Nutzung dauerhaft nicht möglich ist, bieten einen besseren Rahmen für derartige Anlagen.

Die Dach- und Fassadenflächen vorhandener Gebäude sind ebenfalls eine Möglichkeit erneuerbare Energien zu entwickeln ohne die gewünschte primäre gewerbliche Nutzung in Frage zu stellen.

5. Altlasten

Altlasten sind durch die bisherige Nutzung nicht zu erwarten.

6. Bodenfunde

Bei früherer Beteiligung hat die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine archäologischen Funde zu erwarten sind.

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

7. Nachrichtliche Wiedergabe

Wehrbereichsverwaltung Ost - Stellungnahmen vom 07.12.07; 18.12.07; 21.04.08

Folgender Hinweis soll in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Standort des Planungsgebietes 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.“

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 28.01.07

Im Änderungsbereich befindet sich amtlicher Höhenfestpunkt des Dt. Haupthöhennetzes; dieser kann durch Schutzmaßnahmen (z.B. Brunnenring) erhalten werden.

Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen - Stellungnahme vom 14.11.07, 21.04.07

Auf der Karte „Darstellung der grünordnerischen Festlegungen“ sind entlang des neu zu schaffenden Gewässers im Gewässerschonstreifen schwarze Punkte eingezeichnet, die in der Legende nicht erläutert sind, woraus aber auf Anpflanzungen zu schließen ist. Hier ist unbedingt auf Anpflanzungen zu verzichten, da dieser Freiraum zu Ablage und Einebnung des Aushubs der Sohlkrautung benötigt wird.

Die Zufahrt zu den Gewässerschonstreifen ist unbedingt zu berücksichtigen. Im beigelegten Kartenmaterial ist eine durchgängige Rabatte zur Anpflanzung heimischer Gehölze und Sträucher eingezeichnet, die die Zufahrt nicht gewährleistet. Ausserdem ist in diesem Bereich die Anpflanzung von Großbäumen auszusetzen.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung bei.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan keine konkreten Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern (lt. Gesetz zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen, - Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).

Sollten im Geltungsbereich Gewerbebetriebe zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, so ist das Verfahren entsprechend der gültigen Gesetze und Verordnungen, außerhalb des planungsrechtlichen Verfahrens des Bebauungsplanes durchzuführen.

10. Maßnahmen der Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt, das eine neue Bodenordnung nach sich zieht.

11. Fazit

Die Stadt Jessen sichert mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen für die Standortentwicklung vorhandener Betriebe am Rand des Änderungsbereiches sowie eine, für die folgenden Jahre ausreichende, Erweiterungsfläche für großflächige Neuansiedlungen, die es in vergleichbarer Art in der

zurückliegenden Zeit bereits gegeben hat.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind verkehrsgünstig gelegen, aber deutlich von den Siedlungsschwerpunkten der Stadt Jessen getrennt. Das Stadtgebiet wird in positiver Weise abgerundet, indem vorhandene Lücken in der bestehenden Bebauung geschlossen werden können.

Der Bebauungsplan schafft eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 25 ha. Derzeitig geplante Gewerbeansiedlungen haben einen Bedarf von 11,5 ha, so dass 45% der überplanten Fläche bereits einer konkreten Nutzung zugeführt werden können. Mit den verbleibenden Flächen sowie die Freiflächen im bestehenden Gewerbegebiet und nördlich der Bahnlinie, kann die die Stadt Jessen auch in naher Zukunft ansiedlungswilligen Unternehmen Bauflächen in verschiedenen Größen zur Verfügung stellen.

Stadt Jessen
Gesehen: 27.06.2008



.....
Brettschneider
Bürgermeister

Diese Begründung wurde in der vorliegenden Fassung mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Jessen vom 24.06.2008 gebilligt.

Jessen, den 27.06.2008



.....
Brettschneider
Bürgermeister