

## Aufstellungsbeschluss

zum Bebauungsplan Nr. 46 Einzelhandelsstandort „Magdeburger Straße“ für die Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 13a sowie § 2 Abs. 1 BauGB

### 1. Geltungsbereich

Für das brachliegende Areal des ehemaligen Bekleidungswerkes gegenüber des aktuellen Netto-Standortes in der Magdeburger Straße soll gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 13a sowie § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 46 Einzelhandelsstandort „Magdeburger Straße“ aufgestellt werden.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung und die Gartenfläche auf dem Grundstück Magdeburger Straße 55
- im Südwesten durch Gartenland
- im Südosten durch Wohnbebauung auf den Grundstücken Feuerberg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und die Straße „Feuerberg“
- im Nordosten durch die Magdeburger Straße/B 184

Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.400 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 142, 207, 208, 209, 210, 211, der Flur 22 und das Flurstück (Teilfläche) 116, der Flur 21 in der Gemarkung Zerbst (siehe Lageplan).

Lageplan:



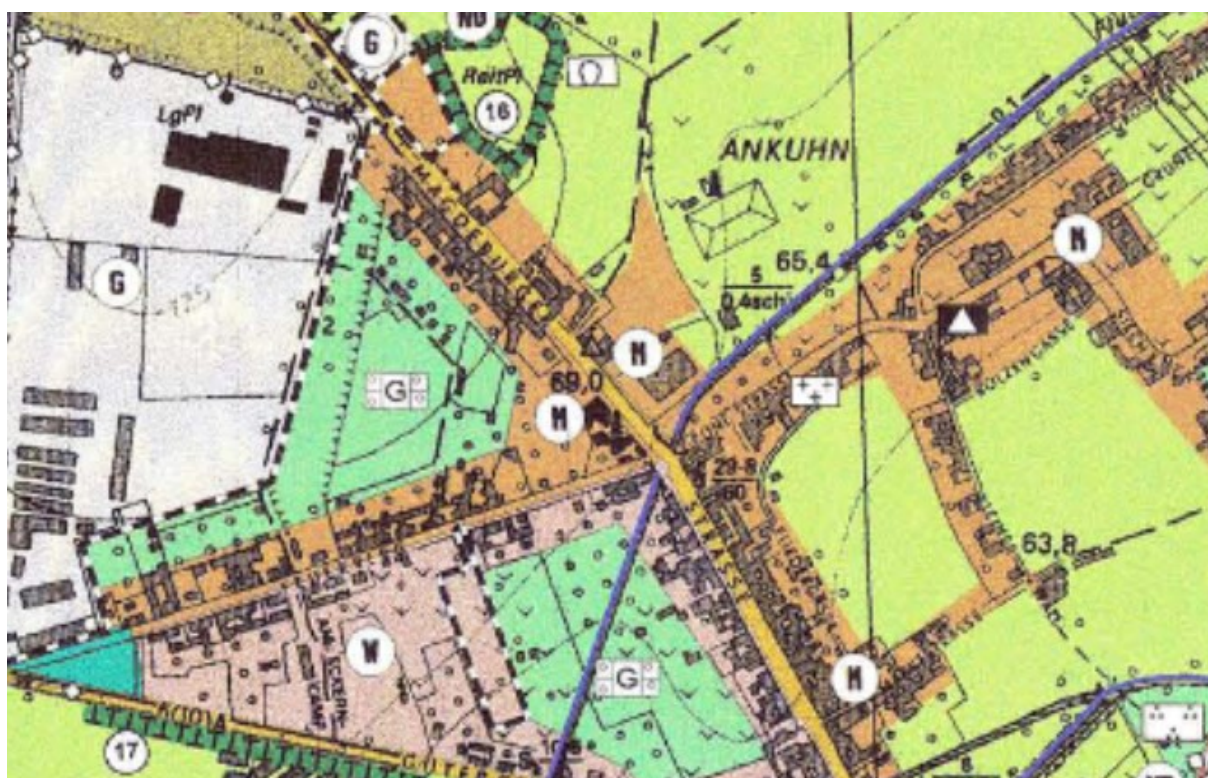
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Magdeburger Straße.

## 2. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die dauerhafte Etablierung großflächigen Einzelhandels im Norden der Stadt Zerbst/Anhalt schaffen und damit die Versorgung in diesem Bereich der Stadt langfristig sicherstellen. Der aktuelle Einzelhandelsstandort entspricht nicht mehr den derzeitigen Anforderungen und bietet unzureichende Erweiterungsmöglichkeiten.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Planung) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist das zukünftige Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:  
[DTK/10Stand 2010] © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) A18-223-2009

## 4. Eigentumsverhältnisse

Der Antragsteller befindet sich in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer.

## 5. Aufstellungsverfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt,

- da die Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache handelt,
- es der Nachverdichtung dient,

- es sich um die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung handelt.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, d.h., die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 sind entsprechend anwendbar.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer werden vor der Aufstellung des Auslegungsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Planung informiert. Es werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zu beachten ist weiterhin die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Danach ist nicht nur die Grundfläche des aufzustellenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen, sondern auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 46 aufgestellt werden und entsprechend mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Weiterhin wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinflussung der Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen und der aufzustellende Bebauungsplan keine Vorhaben zulässt, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.