

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		BV/0297/2026					
Federführendes Amt:		Bau- u. Liegenschaftsamt							
gefertigt:		Mähler, Philip							
Beratungsfolge		Datum		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
				Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss		08.04.2026							
Stadtrat		29.04.2026							

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52 "Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt
--

Sachverhalt/Problem:

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft plant auf dem Gelände des ehemaligen ATU-Marktes an der Roßlauer Straße in der Stadt Zerbst/Anhalt die Errichtung eines Einzelhandelsparkes. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 52 „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“ gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i. V. m. 11 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes schaffen, welches am Ort verschiedene Einzelhändler koordiniert zusammenbringt. Neben einem Lebensmitteldiscounter (Netto) soll in enger Nachbarschaft und unter gemeinsamer Nutzung einer zentralen Stellplatzanlage ein Markt für Heimtextilien (Jysk) und ein Gemischtwarenmarkt angesiedelt werden. In der Zusammenschau aller Handelseinrichtungen am Standort wird in jedem Fall das Merkmal der Großflächigkeit des Einzelhandels erfüllt, da die Märkte insgesamt als Einzelhandelsagglomeration zu bewerten sind.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13.380m² und beinhaltet die Flurstücke 587/417, 585/418, 578/422, 576/423, 841, 4763, 4764, 4765, 4766, 4767, 4768, 4769, Flur 4 in der Gemarkung Zerbst.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Osten durch die B 184
- im Norden durch Gartengrundstücke
- im Westen durch die Straße „Am Tivoli“
- im Süden durch den ALDI-Standort

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt weist für den Vorhabenstandort Mischbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren.

Der Vorhabenträger, die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft wird mit der Stadt Zerbst/Anhalt einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abschließen.

Planungskosten entstehen der Stadt nicht. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

Die Erarbeitung der Planunterlagen erfolgt durch ein von dem Investor beauftragtes Planungsbüro.

Der Vorentwurf in der Fassung vom März 2026 (siehe Anlage 3-4) ist Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen TÖB-Beteiligung sollen gleichzeitig zeitnah Informationen für die Weiterbearbeitung der Planung erfasst werden.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße" zu fassen.

Anlagen:

- Anlage 1_Aufstellungsbeschluss
- Anlage 2_Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens
- Anlage 3_Planzeichnung
- Anlage 4_Begründung

Finanzielle Auswirkungen

ja nein

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Ertrag					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer und/oder Bezeichnung					
I. Auszahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Einzahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

III. Verpflichtungsermächtigungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
in 20...					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße" gem. Anlage 1 und billigt die Vorentwurfsunterlagen.

Andreas Dittmann
Bürgermeister