

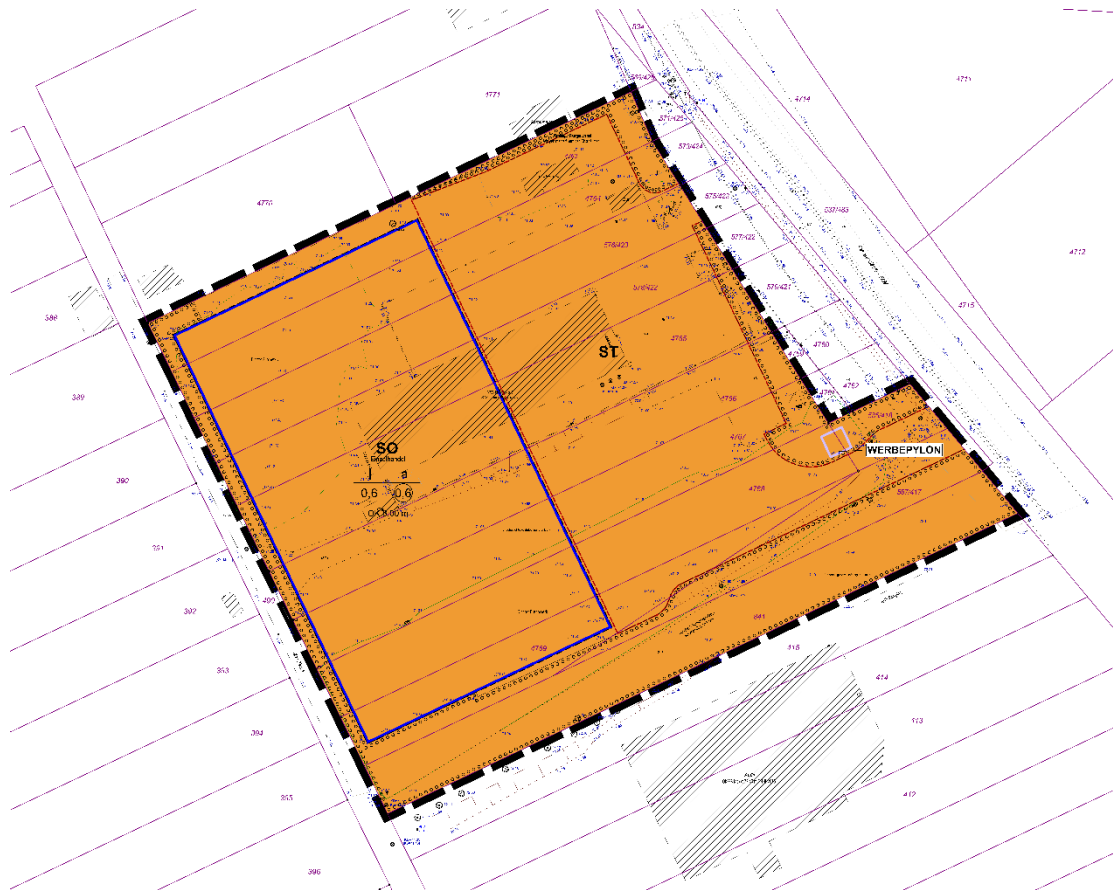
Stadt Zerbst

BEBAUUNGSPLAN Nr. 52

“Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße”



PLANBEGRÜNDUNG



Planstand: Vorentwurf 2026-03

**Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt
„Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“**

Inhalt	Planbegründung 03/2026	Seite
1. EINFÜHRUNG		4
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets		4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....		5
2. AUSGANGSSITUATION		5
2.1 Stadträumliche Einbindung		5
2.2 Bebauung und Nutzung		5
2.3 Erschließung.....		5
2.4 Ver- und Entsorgung.....		6
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt		7
2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege		7
3. PLANUNGSBINDUNGEN		8
3.1 Wahl des Planverfahrens.....		8
3.2 Flächennutzungsplan.....		8
3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)		9
4. PLANUNGSKONZEPT		10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung		10
4.2 Städtebauliche Grunddaten		10
5. PLANINHALT		11
5.1 Nutzung der Grundstücke		11
5.2 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen		13
5.3 Werbeanlagen		13
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG		14
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen		14
6.2 Geräuschemissionen		14
6.3 Verkehr		14
6.4 Ver- und Entsorgung.....		14
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt		15
6.6 Kosten und Finanzierung.....		15
7. VERFAHREN		16
8. RECHTSGRUNDLAGEN		17

Anlagen:

-

Auftraggeber:

**Newtown
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Gardeschützenweg 72
12203 Berlin**

Planer:

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE



PLANBEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“ liegt am süd-östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Zerbst/Anhalt und umfasst das Betriebsgelände einer KFZ-Werkstatt sowie einige zusätzliche überwiegend brachliegende direkt anschließende nachbarliche Flurstücke und zwar die folgenden Flurstücke: Gemarkung Zerbst, Flur 4, Flurstücke 587/417, 585/418, 578/422, 576/423, 841, 4763, 4764, 4765, 4766, 4767, 4768 und 4769.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Kleingärten mit Garagennutzungen,
- im Osten von der B 184 „Roßlauer Straße“,
- im Süden von der Bebauung eines ALDI-Marktes einschl. Parkplatz,
- im Westen durch die Straße „Am Tivoli“;

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 13.380 m².

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 71,0 m und 72,5 m ü. NN.

Der folgende Lageplan zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans:



Lageplan unmaßstäblich

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass ist die beabsichtigte jeweilige Errichtung eines Discount-Lebensmittelmarktes, eines Einrichtungsmarktes sowie eines Marktes mit gemischtem Warensortiment am südlichen Stadtrand.

Aufgrund der in dem ISEK 2016 der Stadt Zerbst/ Anhalt festgestellten prognostizierten Entwicklung des Handels innerhalb der Stadt Zerbst/ Anhalt und in der ländlichen Umgebung, folgt die beabsichtigte Planung im Plangebiet der Entwicklung der Stärkung des Stadtgebietes als Versorgungszentrum im Sinne der Untersuchung.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“ liegt am süd-östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Zerbst. Hier liegt es im Randbereich der in der Nähe befindlichen größeren zusammenhängenden Gewerbe-/Industriegebietsansammlung („Altindustriestandort“) mit direkter Anbindung an die B 184 „Roßlauer Straße“.

Im Weiteren stellt die B 184 die Ortsdurchfahrt durch den Stadtkern in Nord-Süd-Richtung dar. Jenseits der Bundesstraße, östlich des Plangebietes, liegt eingebettet in Ackerland eine größere Kleingartensiedlung und anschließender Wohnbebauung. Der Standort zeichnet sich nicht zuletzt durch seine günstige Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch für den motorisierten und nichtmotorisierten Fahrverkehr aus. Das Marktgelände ist dreiseitig von der Ortszentrumsbebauung umgeben und ist von der Hauptdurchgangsstraße der Roßlauer Straße, als Ortsdurchfahrt der B 184 unmittelbar erschlossen und weithin einsehbar.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich besteht derzeit aus einem KFZ-Werkstattbetrieb sowie dessen Außenanlagen, die im Wesentlichen Kundenparkplätze darstellen und kleineren Nebenanlagen (Garagen). Im westlichen Teil des Plangebietes steht in einer zusammenhängenden Fläche dichtes Buschwerk.

Am südlichen Rand des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum ALDI-Markt befinden sich Oberflächenbefestigungen einer ehemaligen bereits zurückgebauten Tankstelle. Diese Fläche ist vollflächig durch Vegetation und Biomasse überdeckt.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den übergeordnete Hauptverkehrszug Roßlauer Straße B184, die die Verbindung in Richtung des Zentrums der Stadt Zerbst/ Anhalt und zum gesamten örtlichen wie regionalen Straßenverkehrsnetz herstellt.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich in privater Regelung durch die Marktbetreiber. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf die Roßlauer Straße wird im Zuge der Planung eine

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

Modifizierung des Einmündungsbereiches durch die Anlage einer neuen Linksabbiegerspur vorgenommen, durch die eine bessere Übersichtlichkeit dieses Bereiches und eine bessere Koordination von Links- und Rechtsabbiegeverkehr erreicht werden soll.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die Stadtwerke Zerbst GmbH. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ist sichergestellt. Ein zur Unterverteilung des elektrischen Stroms ggfs. erforderliche Trafostation ist als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, ohne dass vorab ein genauer Standort im Bebauungsplan festgesetzt werden muss.

- Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt der Heidewasser GmbH Zerbst. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher.

- Löschwasser

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat als örtlicher Träger des Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. Zu berücksichtigen ist hierbei auch das DVGW-Arbeitsblatt W331 bezüglich der Hydranten. Die nächste normgerechte Entnahmestelle darf sich max. 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Im Plangebiet befindet sich nahe an der Roßlauer Straße ein Unterflurhydrant, über den die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Die Grundstücke sind durch öffentliche Straßen bzw. Feuerwehrezufahrten normgerecht zu erschließen.

- Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Das auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 WHG schadlos zu beseitigen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Im vorliegenden Fall wird das durch die Marktgebäude und das Gelände anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Es ist zu prüfen, ob ein gedrosselter Ablauf mit Staukanal oder -becken erforderlich sein wird.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicher. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

- Abfallbeseitigung

Die gewerblichen Abfälle der Marktbetreiber werden jeweils betrieblicherseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen von diesen in Eigenregie und Eigenverantwortung entsorgt.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll soweit wie möglich örtlich wieder eingebaut werden.

- Altlasten

Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren.

Derzeit liegen keine Informationen über das Vorliegen von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vor.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wird die mit den geplanten baulichen Veränderungen auf dem Vorhabengebiet einhergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft betrachtet und im Rahmen der Abwägung beachtet.

Insbesondere die Aspekte des Artenschutzes bedürfen der besonderen Aufmerksamkeit, da diese der Abwägung nicht zugänglich sind und, was die Aspekte des Tötungs- und Beeinträchtigungsverbotes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz angeht, in jedem Fall zu beachten und einzuhalten sind.

Dadurch, dass dieses Planverfahren im Regelverfahren durchgeführt wird, sind die folgenden Fachbeiträge integrative Bestandteile der Planbegründung:

- Umweltbericht gem. § 2a Abs. 2 BauGB,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,

Die Dokumente werden im Anhang zum Begründungstext in vollständigem Wortlaut beigelegt. Im Kontext der Planbegründung werden die grundlegenden Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus ihnen in Punkt 6.4 (Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft, Umwelt) wiedergegeben und -soweit es sich daraus ergibt- in Form von Festsetzungen, Anmerkungen und Hinweisen in das Plandokument oder in den begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrag übernommen.

Der erforderliche Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Laufe des weiteren Verfahrens den Unterlagen beigelegt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden Hinweise auf die Tiefe der Untersuchungen erwartet.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen und die Fundstelle bis zur Freigabe durch die Behörde zu sichern.

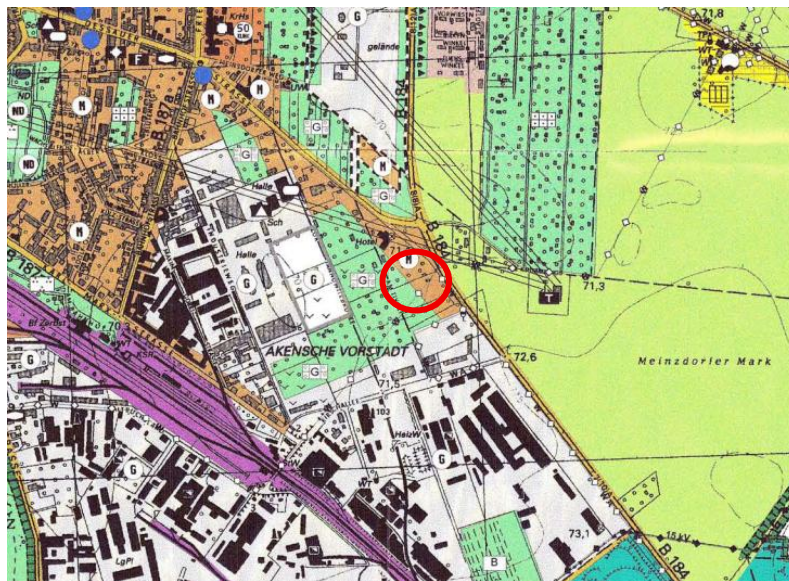
3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinden und Städte haben gem. § 1 Abs.3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, auf einer Teilfläche der innerörtlich gelegenen Fläche von 1,3 ha das bezeichnete Vorhaben zu verwirklichen. Es handelt sich um eine Fläche, die aufgrund ihrer Größe als „Außenbereich im Innenbereich“ anzusprechen und daher entsprechend bisher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß der §§ 2 bis 10 BauGB aufgestellt. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB scheidet aus, weil es sich in Anbetracht der Größe der umgebenden Freifläche eindeutig nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

3.2 Flächennutzungsplan



Die Stadt Zerbst/Anhalt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) der seit dem 31.10.1992 in Kraft ist. Die Planzeichnung (Teilflächennutzungsplan Blatt 1) aus dem der oben dargestellte Planauszug des Planungsgebiets entnommen ist, trägt den Stand vom Juli 2002.

Der FNP stellt für den Bereich des Bebauungsplans in Teilen als eine gemischte Baufläche und in Teilen eine Nutzung als Grünfläche-Grabeland dar. Die gemischte Baufläche wird entlang der B184 und der abzweigenden Dessauer Straße bis in das südliche Stadtzentrum geführt. Das Grabeland besteht als Insel zwischen der gemischten Baufläche und einer im Westen begrenzenden gewerblichen Baufläche. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet wird ebenfalls eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

Der Bebauungsplan setzt jedoch als Art der baulichen Nutzung als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO Einzelhandel) fest. Die Festsetzung SO ist somit formal nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im Regelverfahren gem. §§ 2 bis 4 BauGB aufgestellt wird.

Dementsprechend ist vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Das Änderungsverfahren am Flächennutzungsplan wird in einem separaten Planverfahren begleitend zum Bebauungsplan durchgeführt.

3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK 2016) der Stadt Zerbst/ Anhalt wird zur wirtschaftlichen Situation und im Besonderen zum Handel folgendes festgestellt:

„Die Stadt Zerbst/Anhalt ist im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen, dabei besitzt lediglich die Kernstadt diese zentralörtliche Funktion (Die Abgrenzung des Zentralen Ortes ist im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ STP DV vom 26.07.2014 festgelegt). Damit besitzt die Kernstadt eine Zentrums- und Versorgungsfunktion für ihren „Verflechtungsbereich“, der sich auf die Gemeinden bzw. Ortsteile ihres Einzugsbereiches erstreckt.

[...]

Die Nah- bzw. die Grundversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfes in den ländlichen Ortschaften wird nicht in jeder Ortschaft durch einen Lebensmittelmarkt bzw. -händler abgedeckt.

[...]

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass einzelne Verkaufseinrichtungen (vorrangig in den ländlichen Ortschaften) privat geführt werden. Diese privaten Handelseinrichtungen haben (aufgrund geringer Kundenzahlen oder da oftmals die Einkäufe auf dem Arbeitsweg in der Stadt erledigt werden) Probleme, wirtschaftlich zu arbeiten, so dass es möglicherweise zu Geschäftsaufgaben kommen kann. Damit wird die schon bestehende Unterversorgung der ländlichen Ortschaften noch verstärkt. Die Bevölkerung muss die Grund- und Nahversorgungseinrichtungen der Kernstadt nutzen.

[...]

Zukünftig besteht die Aufgabe, die am Standort angesiedelten Unternehmen zu halten und weitere Unternehmen anzusiedeln. Damit wird das Arbeitskräftepotenzial an die Region und die Stadt Zerbst/Anhalt gebunden. Der Arbeitsort wird zunehmend auch zum Wohnort.

[...]

Des Weiteren besteht das Erfordernis der Stärkung der Kernstadt als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort und damit auch die Stärkung der Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen besonders im Dienstleistungsbereich und im Handel. Die Kernstadt besitzt die Aufgabe der Sicherung der Nah- und Grundversorgung des täglichen Bedarfes für alle Bürger sowie die Sicherung eines umfassenden Dienstleistungsangebotes.“

Es wurde somit festgestellt, dass die Funktion der Stadt Zerbst als Mittelzentrum zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die angrenzenden ländlichen Ortschaften erheblich ist. Mit der Planung werden Handelsunternehmen im Stadtgebiet gehalten bzw. neu angesiedelt und entsprechende Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“ dient der Aufrechterhaltung der Versorgung des süd-östlichen Stadtteils von Zerbst sowie weiterer im Osten des Stadtgebietes gelegenen Ortsteile.

Durch die geplante Errichtung der Märkte erfolgt eine Reaktion an den in der ISEK festgestellten und prognostizierten Bedarf der Versorgung des Stadtraums und des Umlandes mit einem breiten Spektrum an verschiedenen Sortimenten.

Das Baukonzept sieht die Anordnung von Einzelhandelsmärkten, die einander zugeordnet sind und über eine Gesamtanlage an Stellplätzen verfügen sollen. Die Stellplatzanlage ist den Märkten vorgelagert und kann von der Roßlauer Straße gut eingesehen werden.

Die geplanten Gebäude sollen in einer relativ einheitlichen Gebäudehöhe erstellt werden, die in Bezug auf das Stadtbild keine negativen Auswirkungen erwarten lassen. Diesem Ziel dient auch die Konzentration der Werbeanlagen auf einen Pylonenstandort, wodurch verhindert wird, dass eine Vielzahl von Werbeflächen errichtet werden müssen.

Im Zusammenhang mit der Planung wird großer Wert darauf gelegt, dass die Verkehrsabläufe auf der übergeordneten Roßlauer Straße so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde wird der Zu- und Abfahrtverkehr des Plangebietes auf einen Anbindepunkt an die Bundesstraße konzentriert. Zur Unterverteilung des Verkehrs wird der Altarm der ehemaligen Roßlauer Straße genutzt, wodurch die solitäre Anbindung an die Bundesstraße sichergestellt werden kann.

Zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sieht die Planung vor, dass der Marktstandort allseitig durch landschaftsplanerische Maßnahmen eingefasst wird. Vorhandener Bewuchs des Geländes wird soweit wie möglich erhalten und in eine landschaftsheckenartige Einfassung des Plangebietes integriert.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes : **13.380 m²**

davon :

Nettobauland SO : **13.380 m²**

davon:

Überbaubare Grundstücksfläche **5.123 m²**

befestigte Frei- und Verkehrsflächen **5.141 m²**

Vegetationsflächen **3.116 m²**

5. PLANINHALT

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet dient dem Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße im weitesten Sinne. Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche ist daher als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ festgesetzt. Im Plangebiet sind 3 verschiedene Einzelhandelsmärkte vorgesehen. Diese wirken in der Agglomeration vergleichbar einem Einkaufszentrum, wenngleich jeder Markt für sich betrachtet werden muss. Die Größe der einzelnen Märkte liegt zwischen 1.000 und 1.300 m² und damit jeweils an der Grenze der Großflächigkeit.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei Betrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage des ISEK nachgewiesen ist, dass hier Umstände vorliegen, dass die Auswirkungen der Planung die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Warenangebot der Betriebe keine negativen Folgen haben werden.

Die Fläche des Sondergebietes umfasst das geplante Einzelhandelszentrum mit seinen Nebenanlagen wie Anlieferungszonen, Außenterrassen, überdachte Eingangszonen etc. sowie den gesamten Bereich der Kundenparkplätze, die Zu- und Abfahrten und Zuwegungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der zulässigen Baumasse auf dem Gelände werden verschiedenen Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

5.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt 5.124 m². Daraus resultiert eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (2) BauNVO von ca. 0,43. Somit reizt die vorhandene tatsächliche Grundflächenzahl gem. der Absätze 1 bis 3 des § 19 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,6 nicht aus.

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

Darüber hinaus muss das Vorhaben aber auch die Bedingungen des § 19 Abs.4 BauNVO erfüllen.

Demnach sind bei der Ermittlung der Grundfläche im vorliegenden Fall die Flächen der Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Das bedeutet, dass durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht werden darf.

Nach Ermittlung der Flächen nach § 19 Abs. 1 bis 3 und Abs.4 BauNVO wurde diese in Verhältnis zum Gesamtvolumen der im festgesetzten Sondergebiet des Bebauungsplans liegenden Grundstücksfläche gesetzt. Im Ergebnis stellt sich heraus, dass auch die Flächen der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl liegen.

5.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Einzelhandelszentrum soll sein ganzes Sortiment vollflächig ebenerdig auf einer Geschossebene anbieten. Daher wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I festgesetzt.

5.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die eingeschossigen Gebäude erreichen eine Höhe bis zur Oberkante Dachhaut von ca. 8,00 m über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFFEG). Als Dachaufbauten sind des Weiteren Lüftungsanlagen oder Kühlaggregate möglich.

5.1.3 Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen für die Marktgebäude weisen eine Länge von mehr als 50 m auf.

Um bei der Errichtung der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe auch eine zusammenhängende geschlossene durchgängige Fassadenfront in Richtung des Gemeinschaftsparkplatzes zu ermöglichen wird daher die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind danach Einzelgebäude mit Einhaltung von Grenzabständen und einer Gebäudelänge von mehr als 50 Metern.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der von Baugrenzen gebildete Bereich mit dem die überbaubare Grundstücksfläche gebildet wird ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze orientiert. Der überbaubare Bereich wird in Form eines Rechtecks mit den Abmessungen von 55,5 x 95,5 m festgesetzt. In den überbaubaren Bereich sind auch Ladezonen und Rampen sowie Eingangsbauten und -überdachungen eingeschlossen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche nimmt den gesamten Rest des Plangebietes ein. Der größte Teil davon wird von den befestigten Außenanlagen des Einzelhandelszentrums eingenommen. Die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und der für die Anlieferung erforderlichen Flächen nehmen nahezu den gesamten Raum zwischen Markt und Zufahrtsbereich von der B 184 „Roßlauer Straße“ ein. Diese Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen versehen. Dementsprechend dürfen die Kunden- und Beschäftigtenparkplätze sowie die Lieferzufahrt einschließlich der Kfz-Bewegungsflächen nur innerhalb der entsprechend umgrenzten Flächen angelegt werden.

Die Flächen, die nicht für das Parken, Fahren und Gehen benötigt werden, sollen zum größten Teil als Vegetationsflächen angelegt werden. Sie sind gleichwohl als Sondergebiet festgesetzt, erhalten jedoch eine zusätzliche Festsetzung zum Pflanz- und Erhaltungsgebot von Baumen

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

und Sträuchern in der Fläche, womit ihr dauerhafter Bestand als Vegetationsfläche sichergestellt ist. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Grundstücksrandbegrünung in Form einer Landschaftshecke mit unterschiedlicher Tiefe.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auch eine Werbeanlage zulässig. Im östlichen Zipfel des Plangebietes in Richtung der B 184 ist auf einer besonders kenntlich gemachten Fläche der Hauptwerbepylon vorgesehen. Dieser darf eine Gesamthöhe von 15,00 m über der Bezugshöhe von 71,25 m über NHN (Höhenbezug DHHN 2017) nicht überschreiten.

5.2 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Die Zufahrt auf das Einzelhandelsgelände erfolgt von der B 184 „Roßlauer Straße“, über eine Nebenfahrbahn, der Alttrasse der „Roßlauer Straße“, die parallel zur Bundesstraße verläuft, die von der neuen Zuwegung gekreuzt wird. Zusätzlich erfolgt eine zweite Anbindung, in diesem Fall die Alttrasse der „Roßlauer Straße“, zur Aufnahme der Verkehrsverbindung in Richtung Norden und der sich dort anschließenden „Dessauer Straße“.

Um die Übersichtlichkeit in den Zufahrtsbereichen zu erhöhen und die Abbiegevorgänge reibungsloser zu gestalten werden die Ausfahrten für Linksabbieger und für Rechtsabbieger getrennt angelegt und auch eindeutig markiert und deutlich von der einspurigen Einfahrt abgetrennt.

5.3 Werbeanlagen

Der Standort des Werbepylons wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Werbepylon) gemäß § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB festgesetzt.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist auch eine Werbeanlage zulässig. Im östlichen Zipfel des Plangebietes in Richtung der B 184 ist auf einer besonders kenntlich gemachten Fläche der Hauptwerbepylon vorgesehen. Dieser darf eine Gesamthöhe von 15,00 m über der Bezugshöhe von 71,25 m über NHN (Höhenbezug DHHN 2017) nicht überschreiten.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst dient alleine der Ansiedlung von 3 Einzelhandelsmärkten. Die bisherige Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben, die baulichen Anlagen werden entfernt. Die nähere Umgebung des Marktstandortes ist geprägt durch wenig empfindliche Nutzungen. Weder die ungeordnete Bebauung nördlich noch der Aldi-Markt südlich des Geländes erleben durch die Neuansiedlung beachtenswerte Beeinträchtigungen. Auch die Flächen östlich der „Roßlauer Straße“ werden durch die neuen Nutzungen im Plangebiet nicht belastet. Außerdem werden die Verkehrsanbindungen so ausgeführt, dass der fließende Verkehr auf der Bundesstraße ungestört weiter verlaufen kann.

6.2 Geräuschemissionen

Schallschutztechnische Auswirkungen auf die nähere Umgebung ist durch die Nutzung als Einzelhandelszentrum nicht zu erwarten, da sich keine schutzbedürftigen Nutzungen in direkter Nachbarschaft befinden. Im Westen und Norden ist nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst Grabeland vorgesehen und auch vorhanden. Im Süden liegt ein größeres Gewerbegebiet und im Osten befindet sich die B184.

6.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung kann der Verkehr auf und von dem Einzelhandelsgelände sowohl auf die Haupttrasse der B184 als auch auf die Alttrasse „Roßlauer Straße“ zugreifen. Hierbei wird der aus dem Norden kommende innerstädtische Verkehr beide Angebote nutzen und der aus dem südlichen Umland kommende bzw. sich auf der Durchfahrt in das nördliche Umland befindliche Kundenverkehr die Haupttrasse der B 184 nutzen. Dadurch ist nicht mit Überlastungstendenzen zu rechnen.

Im Zuge der Planung sollte auch die Regelung der Zu- und Abfahrt auf die Bundesstraße im Fokus liegen. Dadurch wird Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei Abbiegevorgängen auf die und von der B 184 gewahrt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Werkstattgebäude ist hinreichend mit allen Medien erschlossen. Jedoch sind aufgrund des hohen Grades der Versiegelung des Grundstücks durch Gebäude und den Kundenparkplatz sowie deren Fahrgassen ein gegenüber der bisherigen Nutzung auf dem Plangebiet erhöhtes Volumen bei der Regenwasserentsorgung zu erwarten und deren Entsorgungskapazitäten mit den neuen Anforderungen abzustimmen.

Ebenso muss die am Grundstück anliegende Stromnetzversorgung betrachtet werden, da durch das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

die Elektromobilität“ (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) eine entsprechende Ladeinfrastruktur vorzusehen und vorzurichten ist. Hierdurch sind erfahrungsgemäß auch Anpassungen der Infrastruktur durch den Netzbetreiber erforderlich.
Der übrige vorhandene Leitungsbestand, der das Plangebiet berührt, wird entsprechend gesichert und bleibt unangetastet.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Inhalte des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind in Arbeit und werden nach Eingang der fachbezogenen Hinweise zu Art, Umfang und Tiefe der ökologischen und faunistischen Untersuchungen im weiteren Planverfahren dargelegt.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie alle ggfs. zusätzlich erforderlichen Aufwendungen für gutachterliche Nachweise oder sonstige Erhebungen trägt ausschließlich der Nutznießer, in diesem Fall der Auftraggeber.

Dies wird vertraglich zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Zerbst/ Anhalt durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vereinbart. Damit wird sichergestellt, dass für die Stadt Zerbst/ Anhalt neben der administrativen Begleitung des Planverfahrens keine weiteren Kosten entstehen.

Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Zerbst/ Anhalt „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“

7. VERFAHREN

Die Stadt Zerbst hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Zerbst hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Beschluss zur Bebauungsplans Nr. 52 „Einzelhandelszentrum Roßlauer Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

- **Frühzeitige Beteiligung**

Der Rat der Stadt Zerbst hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Einzelhandelszentrum an der Roßlauer Straße“ gebilligt und beschlossen, diesen zur Grundlage der Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB zu machen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit den Anlagen hat in der Zeit vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs.1 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und berührten Behörden**

Die Träger öffentlicher Belange und berührten Behörden wurden in der Zeit vom _____ bis _____ an der Planung beteiligt.

- **Entwurfsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf wurde am _____ vom Rat der Stadt Zerbst als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme gebeten.

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Zerbst in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom _____ in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Bürgermeister