



HORSTMANN + HOFFMANN · Alte Poststraße 1 · 57258 Freudenberg
Stadt Zerbst/ Anhalt
-Herrn Bürgermeister Andreas Dittmann-
Schlossfreiheit 12

39261 Zerbst/ Anhalt

Rainer Hoffmann
Dipl.-Ing. Stadtplaner

06.03.2026

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans/ Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten im Bereich zwischen der B184 (Roßlauer Straße) sowie der Gemeindestraße „Am Tivoli“;

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dittmann,

Namens und im Auftrag des Planungsbegünstigten beantragen wir hiermit die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des Baugesetzbuches mit dem Ziel, das geeignete Baurecht für die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsmärkten zu schaffen.

Das beabsichtigte Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Zerbst, Flur: 4, Flurstücke: 587/417, 585/418, 578/422, 576/423, 841, 4763, 4764, 4765, 4766, 4767, 4768, 4769 und umfasst eine Fläche von ca. 13.380 m².

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen das Gelände der ATU Autoreparaturwerkstatt, die aufgegeben werden soll.

Mit der Planung ist beabsichtigt auf dem Gelände einen Einzelhandelspark zu errichten, der 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. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens, denn nur durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO kann die Zulässigkeit für das Vorhaben begründet werden.

Der Standort ist in besonderer Weise für den Einzelhandel geeignet, weil er zum einen sehr verkehrsgünstig an der Ortsdurchfahrt der B 184 (Roßlauer Straße) gelegen ist und eingebettet liegt in einem vorhandenen Gewerbe- und Handelsstandort. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandene Erschließung der ATU-Werkstatt.

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft ist willens und in der Lage, die gesamten erforderlichen Vermessungs-, Planungs- und Bauleistungen, die zur Umsetzung der Planungsabsicht benötigt werden, zu erbringen. Ich erkläre an dieser Stelle, dass die Newtown GmbH sämtliche Planungsarbeiten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens anfallen, in eigener Verantwortung und

zu eigenen Kosten und Lasten erbringen wird. Dies schließt ausdrücklich auch die ggfs. erforderlich werdenden Gutachten, Untersuchungen und Analysen ein, die sich im laufenden Planverfahren ergeben können sowie die Begleitung des Verfahrens durch ein diesseits gestelltes, erfahrenes Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros mit ein. Der Stadt Zerbst/Anhalt entstehen somit neben der administrativen Begleitung der Planaufstellung keine zusätzlichen externen Kosten.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, wir bitten Sie daher, diesen Antrag an die politischen Entscheidungsgremien Ihrer Stadt heranzutragen und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zu empfehlen.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Hoffmann
(Dipl.-Ing. Stadtplaner)

Anlage: Lageplan