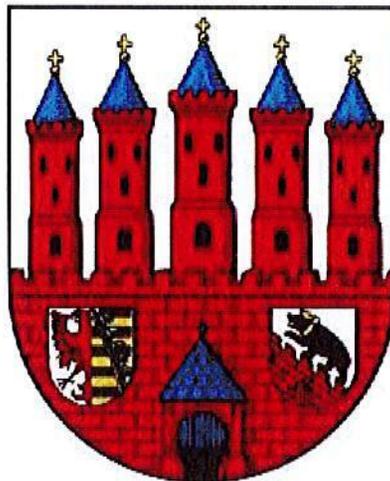


Stadt Zerbst/Anhalt

Aufhebung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zwischen Käserstraße und Schillerstraße"





Inhalt

- 1. Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 1.1 Ausgangslage
 - 1.2 Begründung der Aufhebung
- 2. Übergeordnete Planung**
- 3. Verfahrensvermerke**



1. Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Ausgangslage

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum VE-Plan Nr. 02 „Wohnungsbaustandort zwischen Käspersstraße und Schillerstraße“ wurde am 16.09.1992 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (BV 363/92). Mit der Planung sollte vorrangig die Zersiedelung des Umlandes vermieden und die Verdichtung stadtkernnaher Bereiche ermöglicht werden. Aufgrund eines Fehlbedarfes von ca. 1.300 Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde die Planung als VE-Plan im verkürzten Verfahren durchgeführt. Der Investor, in diesem Fall die Firma Leppen, Niederlassung Zerbst, plante die kurzfristige Errichtung von 30 Wohnungen in Form von Eigenheimen und 2 – 3 Mietwohnungen.

Die Bekanntmachung der Aufstellung und der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 30.09.1992, die Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung im Oktober 1992.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.1993 gefasst (BV 437/93).

Aufgrund einer Änderung erfolgte im Juni 1993 eine eingeschränkte TÖB-Beteiligung zur 1. Änderung. Der Abwägungsbeschluss zur 1. Änderung (BV 487/93) und der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung (BV 488/93) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.1993 gefasst.

Am 11.10.1993 wurde die Genehmigung des VE-Planes mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (AZ. 25-21103-Ze73-90/2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.94 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

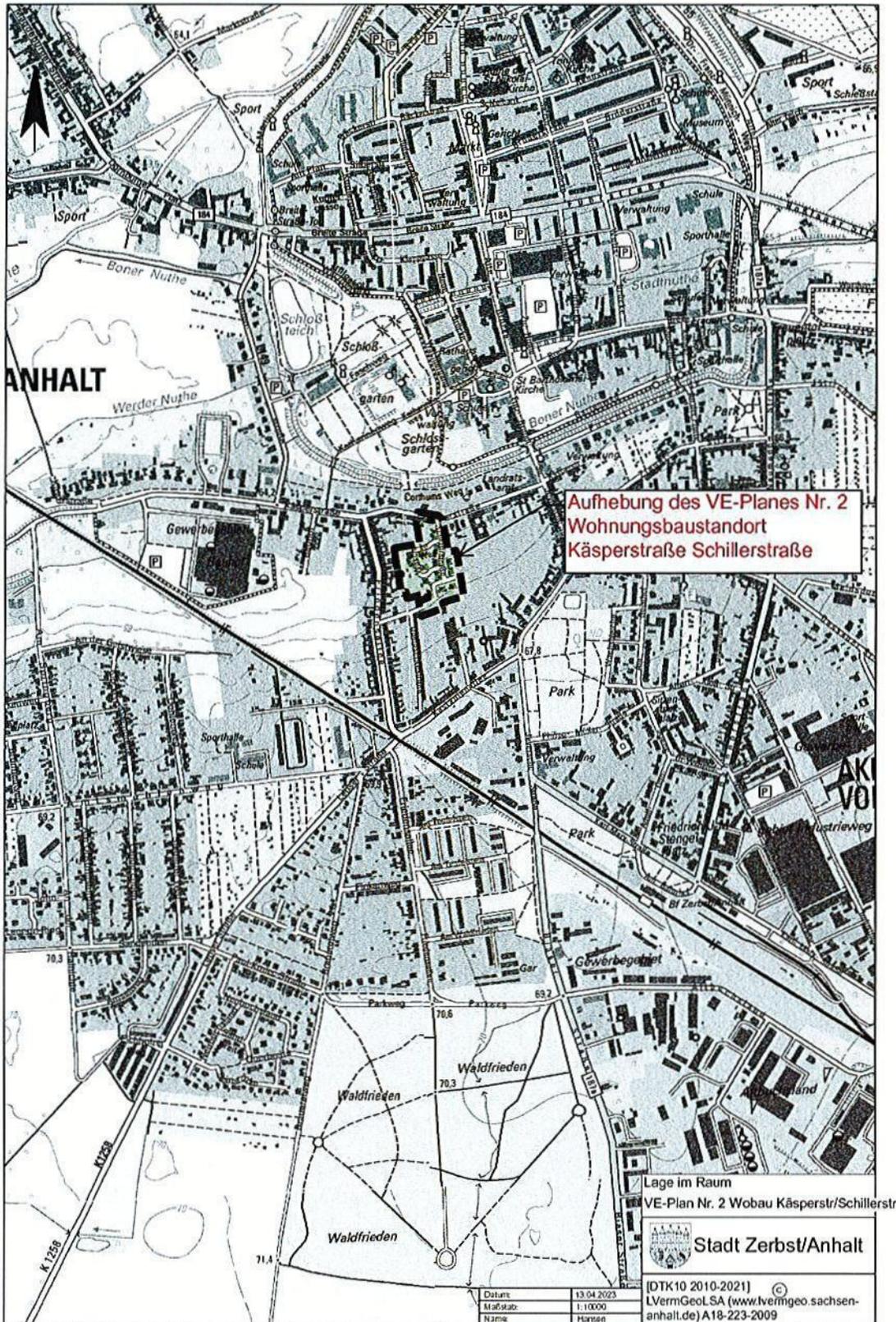
Am 14.05.2013 erfolgte die Ausfertigung. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der VE-Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.2013 durch Veröffentlichung im Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung trat mit der Bekanntmachung rückwirkend nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 18.05.1994 in Kraft. In der Bekanntmachung vom 31.05.2013 ist darauf hingewiesen worden, dass durch die rückwirkende Bekanntmachung der Fristablauf gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO und die Frist für die Geltendmachung von Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehlern gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht erneut in Gang gesetzt werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 12.600 m² und beinhaltet die untenstehenden Flurstücke in der Gemarkung Zerbst.

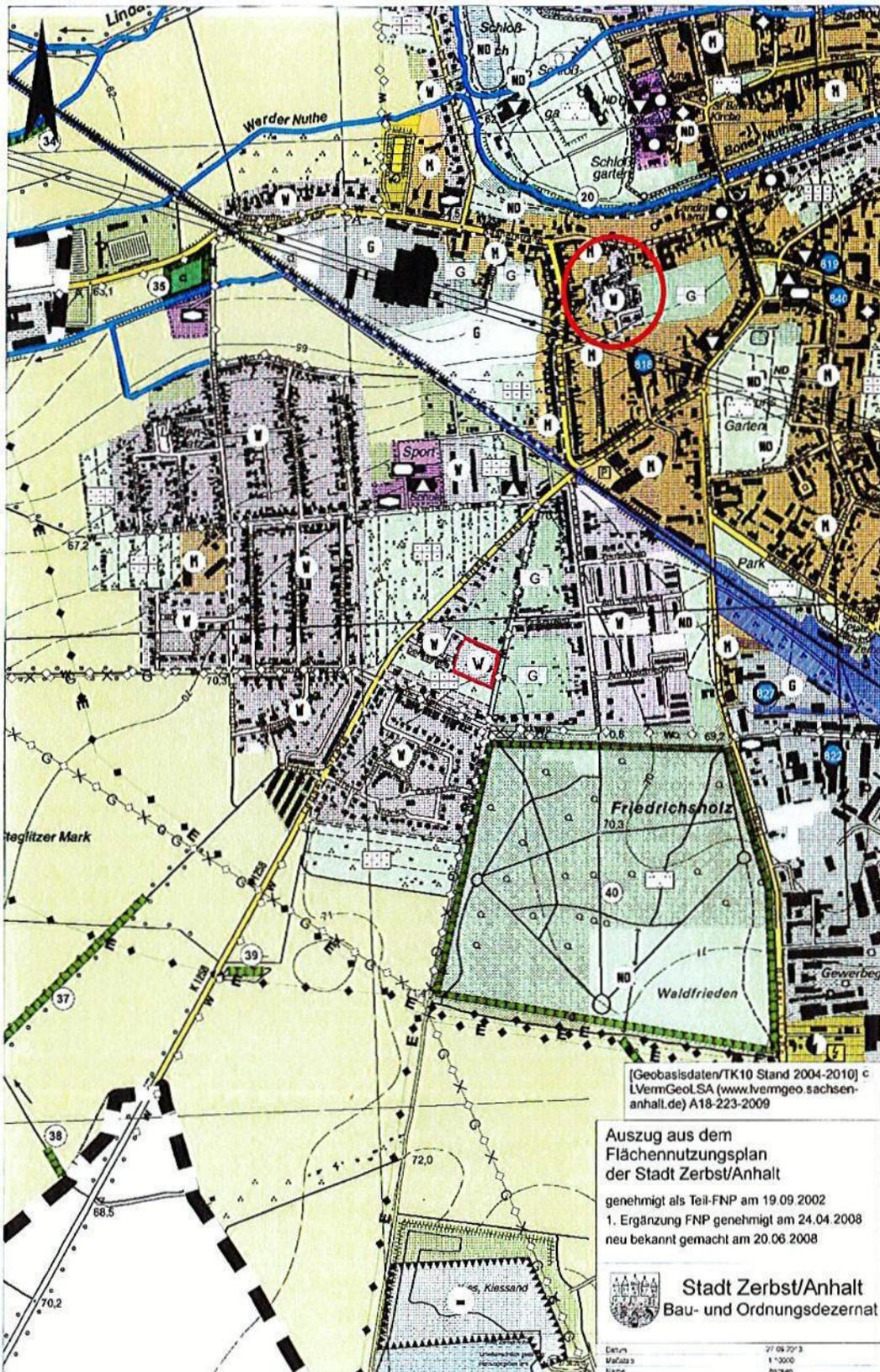
Flur 30: Flurstücke 78/3; 78/4; 78/5; 78/6; 78/7; 123/15 (Teilstück), 174/5; 174/6; 174/7; 174/8; 174/9; 174/10; 174/11; 176/1; 176/2; 176/3; 176/5; 176/6; 176/7; 176/8; 176/9; 176/10; 176/11; 176/12; 176/13; 176/14; 176/15; 176/16; 176/17; 176/18; 176/19; 176/20; 176/21; 176/22; 176/23; 176/24; 176/25; 176/26; 176/28; 176/29; 176/31; 176/32; 263; 264; 270; 271

Umgrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Käspersstraße
- im Osten durch Brachfläche/Gartenfläche, Flurstücke 174/4 und 174/12
- im Süden durch die Gartenfläche und Gewerbefläche, Flurstücke 123/3, 123/12 und 123/15
- im Westen durch die Wohnbebauung Friedensallee



Im Flächennutzungsplan ist Geltungsbereich der Aufhebung als Allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Aufhebung der Planung macht keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.





1.2 Begründung zur Aufhebung

Der VE-Plan Nr. 02 ist, mit Ausnahme des Lückenschlusses Schillerstraße auf dem Flurstück 123/15, umgesetzt. Das Potenzial an Wohnbaufläche ist in Gänze ausgeschöpft. Aufgrund der Festsetzungen der Baukörper innerhalb der Planzeichnung ist eine Umsetzung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, welche dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, nicht ohne weiteres möglich. Hiervon sind auch genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 60 BauO LSA betroffen. Die Umsetzung geplanter Maßnahmen bedarf immer einem Abweichungsantrag von den Festsetzungen des VE-Planes und somit einer Einzelfallprüfung.

Die rechtskräftige Planung entspricht nicht mehr dem aktuellen Anspruch und soll zur Sicherstellung der bedarfsgerechten und zeitgemäßen Erweiterung der Grundstücke aufgehoben werden. Eine Steuerung der zu erwartenden An-, Um- und Ersatzbauten ist auf der Grundlage des § 34 BauGB ausreichend.

Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB kann bei der Aufhebung eines VE-Planes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zwischen Käspersstraße und Schillerstraße" für die Stadt Zerbst/Anhalt wird gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2. Übergeordnete Planung

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Ziel 28 - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Des Weiteren wird in Grundsatz 12 LEP 2010 im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur ist zu vermeiden (Ziel 22) und die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23).

Da das Vorhaben unmittelbar an den Innenstadtbereich angrenzt und die Erschließung über die vorhandene Infrastruktur erfolgen kann, werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes erfüllt.

Die Aufhebung des VE-Planes steht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.



3. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.05.2023 die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zwischen "Käasperstraße und Schillerstraße" der Stadt Zerbst/Anhalt gem. §§ 1 Abs.3 und Abs.8 i.V.m. § 12 Abs.6 Satz 3 und § 13 sowie § 2 Abs.1 BauGB beschlossen (BV/0669/2023).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.06.2023 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt und auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt, 22.11.2023

Bürgermeister  

2. Auslegungsbeschluss

Der Auslegungsbeschluss zum Entwurf der Aufhebung des VE-Planes wurde am 31.05.2023 durch den Stadtrat gefasst und am 23.06.2023 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht (BV/0670/2023).

3. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zw. Käasperstraße und Schillerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 während folgender Zeiten

Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr

Di von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

Do von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 23.06.2023 im Amtsboten der Stadt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 23.06.2023 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom

Auf die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs.3 BauGB wurde hingewiesen.



4. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 25.10.2023 geprüft und abgewogen (BV/0762/2023).

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zw. Käspersstraße und Schillerstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0763/2023 als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt, 22.11.2023


Bürgermeister 

6. Ausfertigung

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zw. Käspersstraße und Schillerstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, 22.11.2023


Bürgermeister 

7. Inkrafttreten

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zw. Käspersstraße und Schillerstraße" der Stadt Zerbst/Anhalt sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 "Wohnungsbaustandort zw. Käspersstraße und Schillerstraße" in Kraft getreten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Zerbst/Anhalt, 27.11.2023


Bürgermeister 