

25-21103 - ABE 570672/36  
30.11.98  
L. Glau

# STADT ZERBST

## Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet B184, Dessauer Straße, Coswiger Straße, Gewerbegebiet "Frauentormark"

### 1. Erfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabensträger: Schmidt GbR  
Kirschallee 3  
39261 Zerbst

beabsichtigt auf Teilen der Grundstücke der Gemarkung Zerbst,  
Flur 5, Flurstücke  
277,278,279,280,281,282,435/283,437/284,439/285,441/286,443/287,445/288,447/  
289,449/290,451/291

ein Autohaus mit Ausstellung, Verkauf, Service und Werkstatt, einschließlich der notwendigen Freianlagen, zu errichten.

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB. Das Vorhaben ist nach §§ 34 und 35 BauGB nicht zulässig.

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Da mit der Realisierung des Vorhabens bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, besteht auch ein öffentliches Interesse.

Von der FORD AG Köln wurden an das Autohaus Schmidt GmbH Forderungen hinsichtlich Umstrukturierung und baulicher Veränderungen herangetragen, die am alten Standort nicht realisierbar sind. Die Schmidt GbR ist in Besitz der v.g. Grundstücke. Da die zeitlichen Vorgaben der FORD AG eine kurzfristige Realisierung des Vorhabens notwendig machen, kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB nicht abgewartet werden.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Realisierung des Vorhabens eine direkte Erweiterung des Gewerbegebietes "Frauentormark" in südlicher Richtung darstellt und die Fläche in dem vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Zerbst als Mischbaufläche dargestellt ist.

### 3. Inhalt der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind folgende Festsetzungen erforderlich:

-Art und Maß der baulichen Nutzung:

II Zahl der Vollgeschosse  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

#### 4. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Umwelt gemäß §§ 2 ff. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere §§ 163-167 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt ( WG LSA ) vom 31.08.1993 ( GVBl.LSA Nr.38/1993 S.477 ) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ( VAWS LSA ) vom 25.01.1996 einzuhalten.

#### 5. Denkmalschutz

Die bauausführenden Unternehmen werden vor Baubeginn vom Investor auf die Einhaltung ihrer gesetzlichen Melde- und Sicherheitsfrist gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ( § 9 Abs.3 DSchG LSA ) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt, gem.§ 14 Abs.9 DSchG LSA, zu ermöglichen.

#### 6. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Neubau des Autohauses wird in den derzeit bestehenden Naturhaushalt eingegriffen, dieser Eingriff soll mit Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

Gesamtfläche Plangebiet:	10.200 qm
Mischbaufläche mit zul.GFZ = 0,6 :	6.850 qm
davon Fläche für Ausstellung mit Öko- pflaster (ohne Versiegelung):	1.600 qm
verbleibende Fläche für Begrünung / Be- pflanzung :	2.480 qm

Die Neupflanzungen sollen mit einheimischen Gehölzen vorgenommen werden.  
Die Begrünung ist wie folgt vorgesehen:

##### 1. Bepflanzung zur Bundesstraße B 184

Anpflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung, wie:

I.Ordnung	II.Ordnung
Spitzahorn/Bergahorn	Gemeine Eberesche
Hainbuche	Zierapfel
Roßkastanie/Blutkastanie	Baumhasel
Linde	Mehlbeere

Bodendecker als Unterpflanzung:

Blutberberitze  
immergrüne Beberitzen  
Apfelrose  
Fünffingerstrauch

##### 2. Meinsdorfer Weg

Entsprechend der Darstellung im V+E-Plan ist eine Baumgruppe von 4-5 Bäumen I.Ordnung vorgesehen (siehe Pkt.1).

Desweiteren werden hier gemischte Strauchgruppen angepflanzt:

Sträucher:	Hartriegel	Perückenstrauch
	Apfelrose	Strauchkastanie
	Kornelkirsche	Zier-Johannisbeere
	gem.Flieder	wolliger Schneeball
	gem.Eberesche	Waldhasel
	Feldahorn	

### 3. Coswiger Straße

Begrünung mit Sträuchern und Bodendeckern im Bereich des Sichtdreieckes der Ein/Ausfahrt mit unter Pkt.1 und 2 genannten Gehölzen.

### 4. Dessauer Straße

Vorwiegend freiwachsende Hecke ( Heckenkirsche/Weißdorn).  
In Anbindung an den Bereich -B 184 - Anpflanzung von Bäumen II.Ordnung.

### 5. Stellplatzbereiche innerhalb des Grundstückes

Anpflanzungen von einheimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von max. 1,50 m sowie verschiedenen Bodendeckern zur Auflockerung der an die Stellplatzflächen angrenzenden Verkehrswege.

Sträucher: Feuertorn  
Edel-Ginster  
Zierquitten  
Seidelbast

Die Pflege und Unterhaltung der Pflanzflächen wird vom Investor zugesichert. Schäden und Ausfälle werden zur Erhaltung der Artenvielfalt durch Nachpflanzungen ersetzt.

## 7. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorbaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher und entsorgungstechnischer Hinsicht nicht erschlossen werden. Versorgungstechnisch macht sich eine Verlängerung der Erdgasleitung und der ELT-Leitung bis auf Höhe der Baugrundstücke im Bereich der Coswiger Straße erforderlich. Die anderen Versorgungsleitungen sind in ausreichender Dimension vorhanden.

Wasserversorgung durch: Wassergesellschaft "Börde-Westfläming" GmbH  
Lusoer Straße, 39261 Zerbst

Strom- und Gasversorgung durch: Stadtwerke Zerbst GmbH  
Dessauer Straße 76, 39261 Zerbst

Regenwasser / Abwasser durch: Abwasserzweckverband Zerbst  
Dessauer Straße 76, 39261 Zerbst

Löschwasserversorgung:  
Stadt Zerbst  
Schloßfreiheit 19, 39261 Zerbst  
durch Löschwasserbrunnen im Gewerbegebiet  
"Frauentormark"

Die Kosten für die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung und Veränderung des Straßenkörpers (Grundstückszufahrt) übernimmt der Vorhabensträger.

## 8. Verwirklichung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich zu folgender Terminkette:

- Einreichung des Bauantrages innerhalb von 8 Wochen nach Abschluß des Abwägungsverfahrens
- Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung

Zerbst, den 10.11.1997

