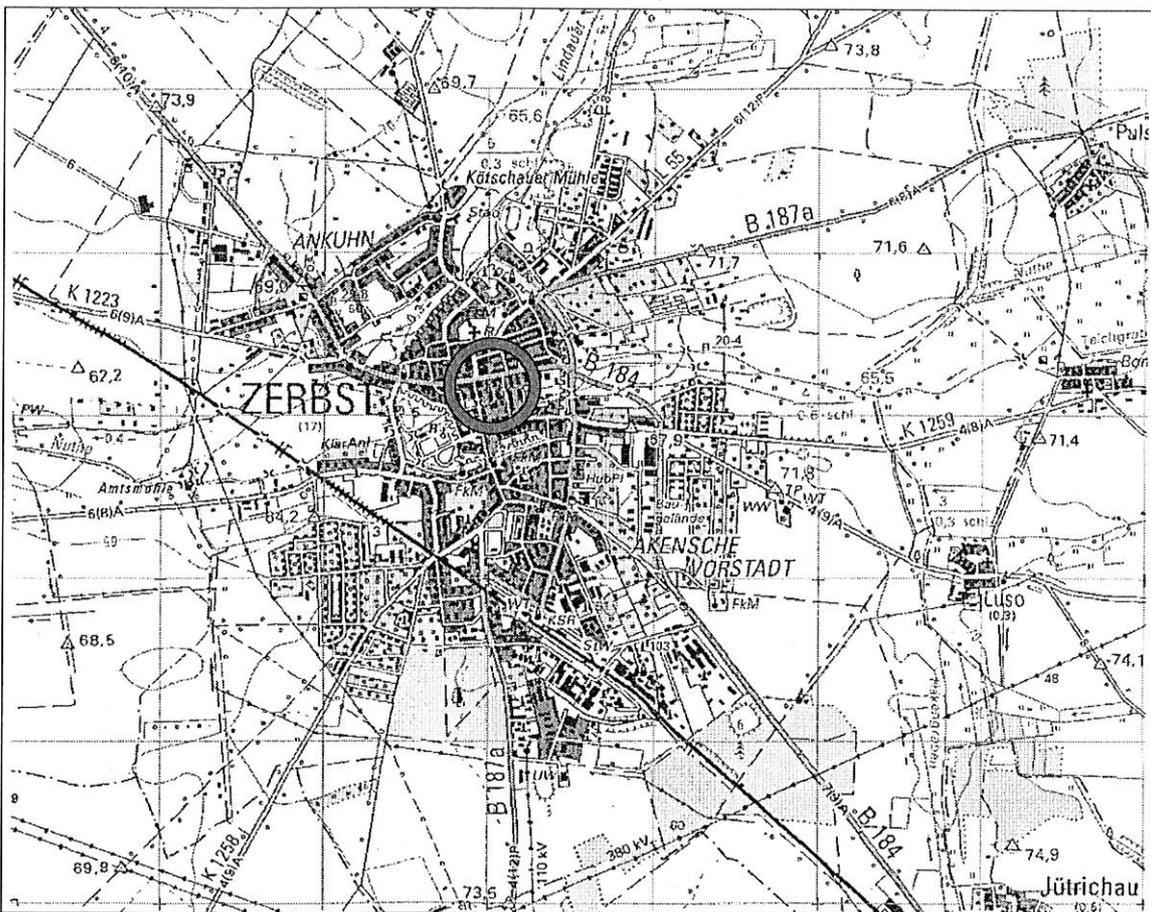


Stadt Zerbst

Bebauungsplan Nr.2/2004

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufscenter Alte Brücke"

Stand: Satzung Oktober 2004



Topographische Stadtkarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
A18-223-2009

(Maßstab 1:25000)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
Abendstraße 14a, 39167 Irxleben / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Plantenteil A

Fuhrstraße

Plantzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 Pl

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Vorhaben



Vorhabensgebiet für das SB-Warenhaus gemäß §1 der textlichen Festsetzungen

0,9

2. Maß der baulichen Nutzung

GH 10 m

Grundflächenzahl (GrZ) als Höchstmaß maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt gemäß §2 der textlichen Festsetzungen keine Bauweise festgesetzt

3. überbaubare Flächen, Bauweise

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich für die Ein- und Ausfahrt

5. sonstige Plantzeichen



Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 438/2 zu belasten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)



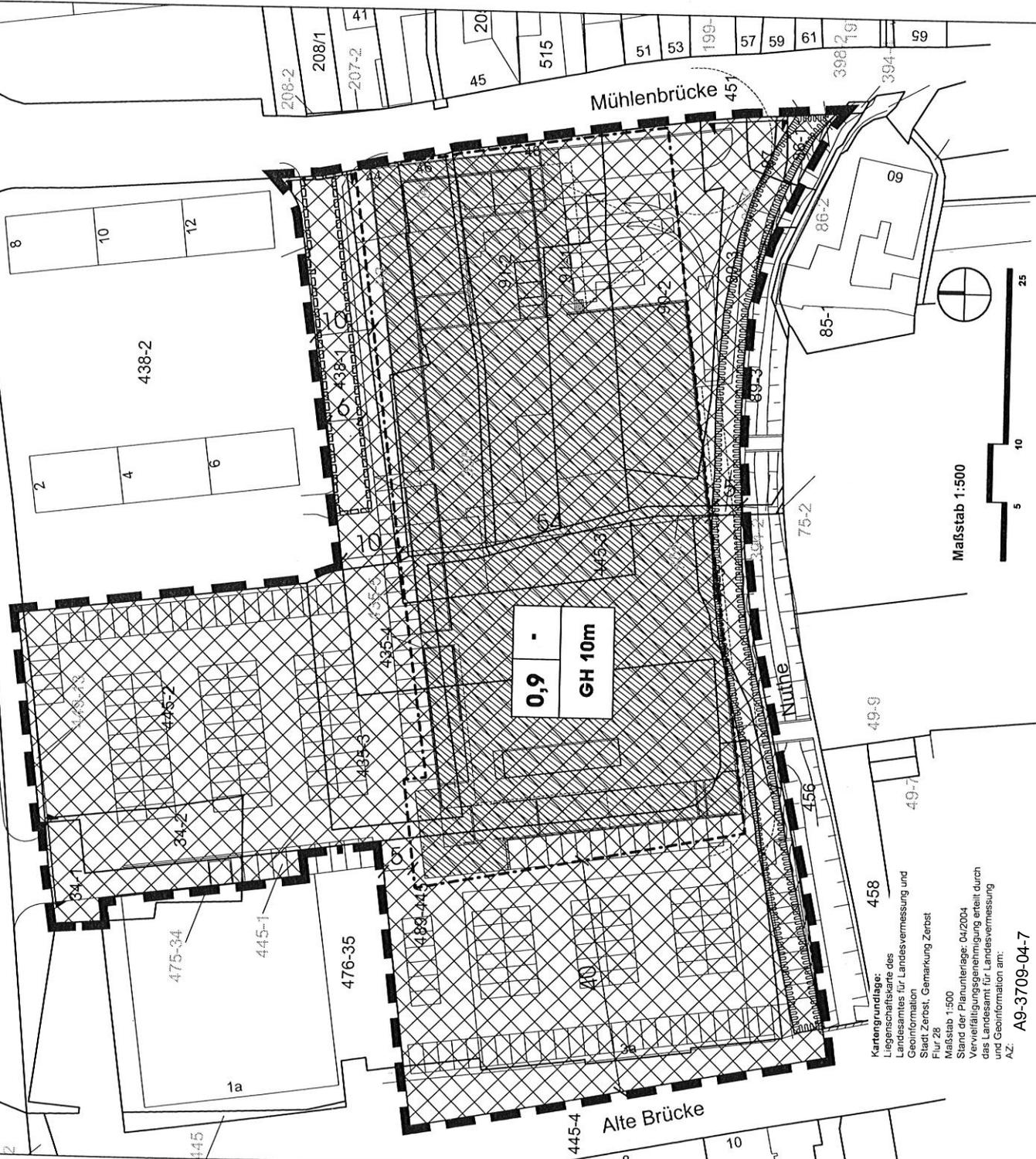
II. nachrichtliche Übernahmen



Wasserfläche einschließlich Böschung



Grenze des Gewässerschonstreifens gemäß §94 WLSA



Maßstab 1:500



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des
 Landesamtes für Landesvermessung und
 Geoinformation
 Stadt Zerbst, Gemarkung Zerbst
 Flur 28
 Maßstab 1:500
 Stand der Planunterlage: 04/2004
 Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch
 das Landesamt für Landesvermessung
 und Geoinformation am
 A.Z. A9-3709-04-7

Teil B: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

§1 Vorhaben

Das im festgesetzten Vorhabenbereich zu errichtende Bauvorhaben umfaßt:

- Errichtung eines SB-Warenhauses mit max.3300 Quadratmeter Verkaufsfläche zuzüglich Lager und Nebenanlagen und
- max. 200 Quadratmeter Verkaufsfläche für Konzessionäre und max. 300 Quadratmeter für eine Passage (Mall) einschl. WC
- max. 235 ebenerdige Stellplätze,
- Nebenräume der Verkaufsflächennutzung im Obergeschoß

§2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1u.2 BauGB)

Im Plan festgesetzten Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des anliegenden Gehweges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

§3 Zufahrten zum Baugrundstück (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche sind Zufahrten zum Vorhabengrundstück unzulässig.

§4 Festsetzungen für das Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, daß je 5 ebenerdige Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

§5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr.21 BauGB wird festgesetzt, dass zwischen der Stadtnuthe und den überbaubaren Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für einen Fußweg zwischen Alter Brücke und Mühlenbrücke in einer Breite von mindestens 1,5m auf der gesamten Länge einzuräumen ist.

Hinweise:

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert, vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der Flächenteile des Plangebietes auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern erforderlich. Der Veranlasser von Bauarbeiten hat sich diesbezüglich mindestens 6 Wochen vor Baubeginn mit dem Landkreis Anhalt- Zerbst in Verbindung zu setzen.

Die Flächen des Plangebietes sind Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals der Altstadt von Zerbst.

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke" Stadt Zerbst

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Lage in der Stadt	5
3.2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten, archäologische Denkmale	6
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.4. Bisherige Nutzung, Zustand des Plangebietes	6
3.5. Kulturdenkmale	7
4. Begründung der wesentlichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
4.1. Vorhaben, Art der baulichen Nutzung	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.3. Überbaubare Fläche, Bauweise	8
4.4. Anschluß an die Verkehrsanlagen	8
4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
4.7. Gewässerschonstreifen	9
4.8. Fußwegeverbindung entlang der Stadtnuthe	9
5. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	10
6. Auswirkungen des Vorhabens auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.2. Wirtschaftliche Belange	11
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.3.1. Belange des Umweltschutzes	12
6.4. Naturschutz und Landschaftspflege	13
6.5. Belange des Umgebungsschutzes der Kulturdenkmale Mühlenbrücke 57, 59, 60 und 61	14
7. Auswirkungen des Vorhabens auf private Belange	14
8. Flächenbilanz	14

1. Rechtsgrundlage

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der Fassung der letzten Änderung vor dem 24.06.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) in der Fassung der letzten Änderung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

Das Verfahren wird gemäß §233 BauGB nach dem Baugesetzbuch in der vor der Änderung vom 24.06.2004 geltenden Fassung abgeschlossen.

2. Allgemeines

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger Herr Karl Klemme, Hannover beabsichtigt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung eines SB-Warenhauses mit ca. 3.260 m² Verkaufsfläche zuzüglich ca. 180 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre und einer Mall mit ca. 300 m². Der Vorhabenträger hat dafür durch das Architekturbüro Dr.Sprenger, Hannover eine Vorplanung (Vorhabenplan) erarbeiten lassen und der Stadt Zerbst vorgelegt. Die bauplanungsrechtliche Prüfung hat ergeben, daß das Vorhaben sich zwar im Innenbereich (§34 BauGB) befindet, eine Zulässigkeit unter Anwendung von §34 BauGB jedoch nicht gegeben ist, da das Vorhaben vom Umfang der Verkaufsflächen den Rahmen der durch die benachbarte Bebauung vorgegebenen Umgebung überschreitet. Somit ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Unter Zugrundelegung von Einzelhandelsuntersuchungen und der Zielaussagen des Flächennutzungsplanes wurde auch festgestellt, daß das Vorhaben mit den generellen Entwicklungsabsichten der Stadt Zerbst der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungskerns übereinstimmt. Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat daher am 31.03.2004 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens beschlossen. Das Vorhaben beinhaltet:

- Errichtung eines SB-Warenhauses mit maximal 3.300 m² Verkaufsfläche und Nebenanlagen zuzüglich max.200 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre
- eine Passage (Mall) mit maximal 300 m² Fläche einschließlich Kunden-WC
- ca. 210 ebenerdige Stellplätze
- Nebenräume der Verkaufsflächennutzung im 1.Obergeschoß

Die beiliegenden Vorhabenpläne Lageplan und Ansicht werden Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Allgemeines Ziel der Stadt Zerbst im Rahmen der Planung ist die Stärkung des Stadtzentrums von Zerbst als Einzelhandelsstandort durch die Ansiedlung eines Magnetanbieters, der die Nutzung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort nachhaltig beleben soll.

Die Innenstadt von Zerbst erfüllt derzeit nur unzureichend ihre Funktion als zentralörtlicher Versorgungskern des Mittelzentrums. Ein Großteil der Kaufkraft wird in den in Stadtrandlage befindlichen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gebunden. Die Tendenzen der Entwicklung im Einzelhandel zeigen eindeutig in Richtung einer weiteren Konzentration der Anbieter auf größere Einzelhandelsflächen. Nur durch die Integration dieser Verkaufsformen durch attraktive Anbieter kann eine nachhaltige Belebung der Innenstadt erwartet werden, von der auch die anderen Einzelhandelseinrichtungen im Stadtzentrum profitieren werden. Die Innenstadt von Zerbst ist trotz der Zerstörungen im zweiten Weltkrieg relativ kleinteilig strukturiert und bietet nur an wenigen Stellen die Möglichkeit der Integration großflächiger Einzelhandelsanbieter. Grundsätz-

lich ist die Einordnung von großflächigen Einzelhandelsbetriebern auch immer mit einem Maßstabssprung in der Innenstadt verbunden. Dennoch wird dem Anliegen der funktionellen Belebung des Einzelhandels der Innenstadt hier die herausragende Bedeutung zuerkannt.

Die ursprüngliche Planung, den Baukörper direkt an der Alten Brücke zu errichten, kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht umgesetzt werden, da das Flurstück 476/35 nicht für das Vorhaben zur Verfügung steht. Dadurch ist es funktionell erforderlich, den Baukörper im Bereich der Mühlenbrücke zu errichten. Die dadurch entstehende ungünstigere stadträumliche Situation wird zwar nachteilig für die Bewahrung des Stadtbildes erkannt, dieser Belang wird jedoch ebenfalls gegenüber der zu erwartenden funktionellen Belebung der Innenstadt als nachrangig eingestuft. Insgesamt ist festzustellen, daß der Bereich zwischen der Alten Brücke, der Fuhrstraße und der Mühlenbrücke durch städtebauliche Mißstände im Sinne des Sanierungsrechts gekennzeichnet ist und diese durch eine Bebauung entsprechend der Planung behoben werden sollen.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die im Rahmen der Errichtung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen weitgehend in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Das Vorhabengebiet umfaßt:

Gemarkung: Zerbst

Flur: 28

Flurstücke: 34/1, 34/2, 449/13, 445/1, 445/2, 445/3, 435/3, 435/4, 435/5, 489/445, 395, 438/1, 92, 93, 91/1, 91/2, 90/2, 90/3, 87, 86/1, 455, 49/3 sowie Teilflächen des Flurstückes 445/4

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Süden durch die Nordgrenze der Stadtnuthe (Nebenarm Gewässer II.Ordnung)
- im Westen durch die als Fußgängerzone ausgebaute Straße Alte Brücke und nördlich davon durch das Grundstück Alte Brücke 1a (Konsum)
- im Norden von Westen beginnend durch das Grundstück Alte Brücke 1a, die Fuhrstraße und im Osten die Wohnblöcke Fuhrstraße 2/4/6 und 8/10/12
- im Osten durch die Straße Mühlenbrücke

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Nordosten viergeschossige Wohngebäude entlang der Fuhrstraße als Bestandteil eines Mischgebietes
- im Nordwesten die Verkaufseinrichtung des Konsum
- im Norden die vierspurig ausgebaute Fuhrstraße
- im Westen die Wohn- und Geschäftsbebauung entlang der Alten Brücke
- im Süden das Gewässer Nuthe und südlich davon die Rückseiten der Wohn- und Geschäftshäuser an der Alten Brücke bzw. der Mühlenbrücke
- im Osten die gemischte Bebauung (Wohnen, Handwerksbetriebe) der Mühlenbrücke

Nutzungskonflikte könnten zwischen dem Vorhaben und den angrenzenden Mischgebieten im Bereich der Mühlenbrücke entstehen. Sie sind jedoch mischgebietstypisch und überschreiten nicht die in Mischgebieten zulässigen Emissionen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst in der Fassung der 1. Ergänzung sieht für das Plangebiet gemischte Baufläche vor. Das Vorhaben erfordert als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet oder Sondergebiet gemäß §11 Abs.3 BauNVO. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann eine kerngebietstypische großflächige Einzelhandelsnutzung entwickelt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.2 BauGB entwickelt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden beachtet. Das Vorhaben dient der Stärkung des zentralörtlichen Versorgungskernes des Mittelzentrums Zerbst durch einen großflächigen Anbieter. Der Einzugsbereich umfaßt im wesentlichen die Stadt Zerbst und den mittelzentralen Einzugsbereich.

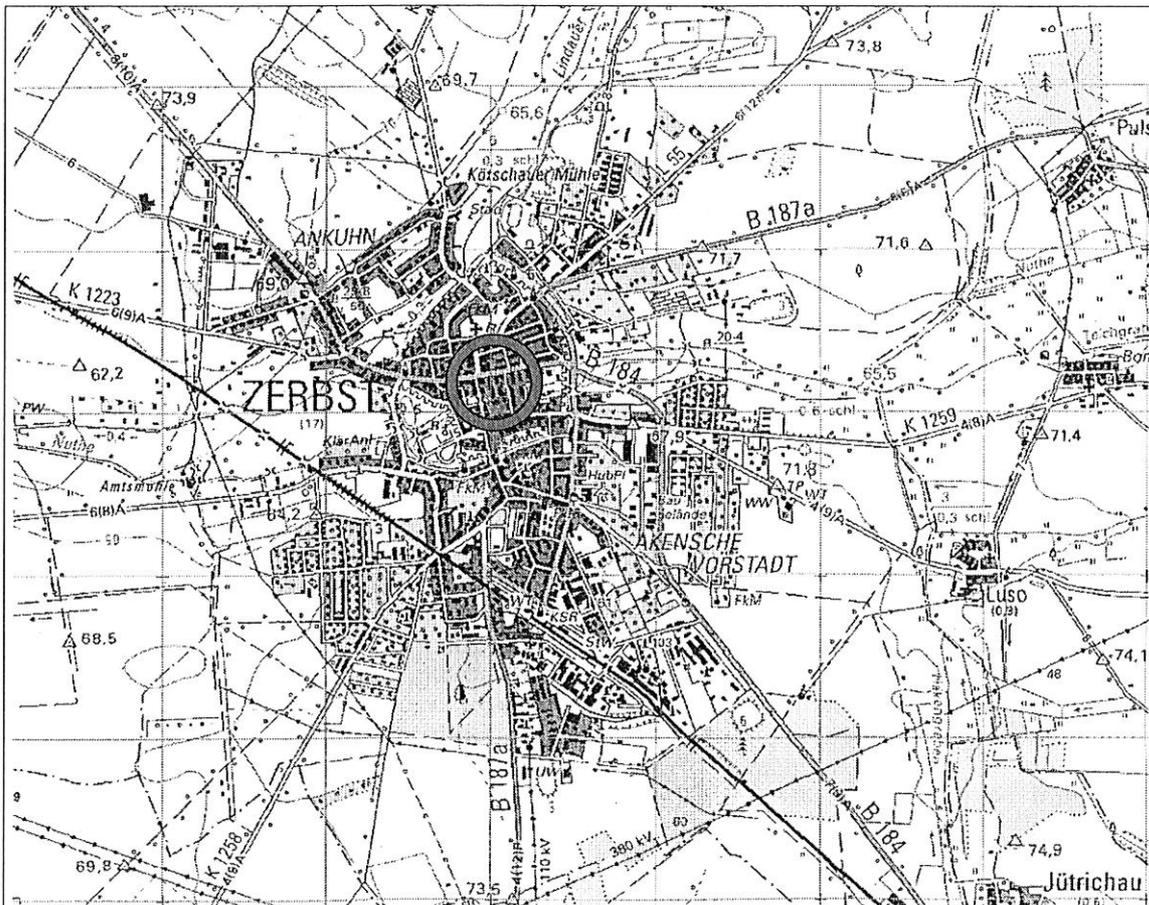
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum der Stadt Zerbst direkt südlich der Fuhrstraße an der Einmündung der Fußgängerzone Alte Brücke. Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Altstadt Zerbst". Die Satzung über das Sanierungsgebiet "Altstadt Zerbst" wurde 1992 beschlossen.

Lage in der Stadt

Topographische Stadtkarte (Maßstab 1:25000)



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA A18-223-2009

3.2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten, archäologische Denkmale

Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet sowohl im Hinblick auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung als auch im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbelastungen relevant.

Der Bodenaufbau im Plangebiet besteht oberflächlich aus Aufschüttungsböden über Niederungsböden mit geringer Tragfähigkeit. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird durch ein Baugrundgutachten die Tragfähigkeit ermittelt und die Gründungsbedingungen festgelegt.

Altlasten

Im Plangebiet befand sich an der Mühlenbrücke eine ehemalige Gerberei in der Chromgerberei und saure Grubengerbung durchgeführt wurde. Gemäß der vorliegenden Bewertung (Geoanalytik 1995) sind aus dem Gerbereibetrieb keine erhöhten Chromwerte oder geringere pH-Werte aus der sauren Grubengerbung mehr nachweisbar. Die Prüfungsergebnisse von 1995 zeigen keine Auffälligkeiten. Sollte eine Verunreinigung von Bodenaushubmassen festgestellt werden, ist eine Deklarationsanalyse durchzuführen.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und Bombenblindgängern durchzuführen.

Bodendenkmale

Die Altstadt von Zerbst ist als archäologisches Flächendenkmal im Denkmalverzeichnis registriert. Vor Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet sind archäologische Ausgrabungen erforderlich. Der Umfang und der Zeitraum für die Ausgrabungen wurde mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt und ein Vertrag geschlossen.

3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 14.620 m² groß. Davon entfallen ca. 14.500 m² auf das Vorhaben und 120 m² auf einbezogene Gewässerflächen. Die Grundstücke für das Vorhaben wurden durch den Vorhabenträger vertraglich gesichert. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die grundrechtlichen Belange Beachtung finden.

*→ siehe §§ 5, 6 d. Durchführungsvertrags
Vorbereitungs + weitere Anforderungen*

3.4. Bisherige Nutzung, Zustand des Plangebietes

Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher teilweise für Wohnen und teilweise durch gewerbliche Betriebe genutzt. Bis zum Luftangriff auf Zerbst am 16.04.1945 war das Gelände dicht mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Nach der Zerstörung 1945 wurde im Bereich der Alten Brücke bereits 1950/51 mit dem Wiederaufbau begonnen. Die beiden Kaufhallen Alte Brücke 1a, 3a im Plangebiet in Flachbauweise entstanden 1980-1985 ebenso wie der Plattenbau. Der fünfgeschossige Plattenbau Alte Brücke 1-17 (ungerade Hausnummern) wurde 2004 im Rahmen des Stadtumbauprogrammes abgebrochen. Im Bereich an der Mühlenbrücke sind noch die Gebäude Mühlenbrücke 44, 46 und 48 mit überwiegend abgängiger Bausubstanz des 18. und 19. Jahrhunderts vorhanden.

Das Plangebiet ist durch eine sehr heterogene und städtebaulich unbefriedigende Bebauung gekennzeichnet. Den viergeschossigen Wohnblöcken an der Fuhrstraße stehen die flachen eingeschossigen Kaufhallen an der Alten Brücke und die historisch gewachsene zweigeschossige, allerdings stark abgängige Bebauung an der Mühlenbrücke gegenüber. Aufgrund der

stark abgängigen Bausubstanz und der heterogenen Baustrukturen sind im Plangebiet städtebauliche Mißstände vorhanden.

Wasser

Das Plangebiet grenzt an die Nuthe in innerörtlicher Lage an. Der ehemalige Hauptarm der Nuthe ist nur noch als Nebenarm und Gewässer II.Ordnung eingestuft. Gemäß §94 Wassergesetz LSA bestehen bei Gewässern II.Ordnung Gewässerschutzstreifen von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante. Aufgrund der innerörtlichen, dicht bebauten Lage kann der Gewässerschutzstreifen im Plangebiet nicht vollständig eingehalten werden. Die Ausnahme von der Freihaltung der Gewässerschutzstreifen von 5 Metern wurde mit der Wasserbehörde abgestimmt und eine Genehmigung gemäß §94 WG LSA eingeholt.

Das Plangebiet wird weiterhin durch den ehemaligen Nebelungschens Graben gequert, der örtlich nicht mehr vorhanden ist. Er versorgte als Nebenarm der Nuthe die Gerbereien mit Wasser (Flurstück 395). Die Grabenverrohrung ist im Rahmen der Bauplanung zu beachten.

Vegetation/Fauna

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist weitgehend vegetationsfrei. An der Mühlenbrücke befindet sich ein ca. 10-15 jähriger eschenblättriger Ahorn, dessen Kronenhabitus bereits stadträumlich wirksam ist. Eine weitere schützenswerte Vegetation wurde nicht festgestellt. Eine Untersuchung der Gebäude auf das Vorkommen geschützter Tierarten erbrachte das Ergebnis, dass keine geschützten Tierarten nachgewiesen werden konnten.

3.5. Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich das Gebäude Mühlenbrücke 48, welches als Kulturdenkmal dem Denkmalschutz unterliegt. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und weist eine abgängige Bausubstanz auf. Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens ist der Abbruch des Gebäudes. Dies ist erforderlich. Einerseits ist die Erhaltung des Gebäudes, wie auch im Abbruchartrag dargelegt, wirtschaftlich nicht zumutbar, da der Sanierungsaufwand bei den derzeit in Zerbst zu erzielenden Mietpreisen den zu erzielenden Ertrag erheblich überschreitet. Das Gebäude ist auch kein die Altstadt in besonderer Weise prägendes Kulturdenkmal, sondern vor allem aufgrund der Einfügung in das Ensemble der Bebauung der Mühlenbrücke von Bedeutung. Andererseits ist die Fläche für das Vorhaben erforderlich. Bereits einführend wurde dargelegt, dass die Stadt Zerbst durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine nachhaltige Belebung des Einzelhandels in der Innenstadt erwartet. Diese Belebung der Innenstadt wird nicht zuletzt zur Erhaltung anderer Kulturdenkmäler beitragen. Die Fläche des Plangebietes ist die einzige dafür in der Innenstadt zur Verfügung stehende Fläche auf der durch den Rückbau eines Wohnblocks eine größere Freifläche entstanden ist, die durch den Abbruch der Gebäude Mühlenbrücke 44/46 und 48 arrondiert werden muß.

4. Begründung der wesentlichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1. Vorhaben, Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an §1 Abs.2 BauNVO ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da das konkrete Vorhaben Gegenstand der Festsetzungen ist. Jedoch kann eingeschätzt werden, daß das Vorhaben der Typik eines Kerngebietes entspricht. Das Vorhaben wurde eingegrenzt mit:

- Errichtung eines SB-Warenhauses mit maximal 3.300 m² Verkaufsfläche zuzüglich Lager und Nebenanlagen
- maximal 200 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre

- eine Passage (Mall) mit maximal 300 m² Fläche einschließlich Kunden-WC
- ca. 210 ebenerdige Stellplätze
- Nebenräume der Verkaufsflächennutzung im 1.Obergeschoß

Das Vorhaben ist damit als großflächige Einzelhandelseinrichtung einzustufen, die Auswirkungen im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO hat. Der zentralörtliche Versorgungskern ist für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen der Raumordnung ein besonders geeigneter Standort.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Baukörper des Vorhabens umfaßt eine Grundfläche von ca. 4.990 m². Für das Gebäude selbst wäre damit eine Grundflächenzahl von 0,35 ausreichend. Unter Anrechnung der Stellplätze und der Zufahrten ergibt sich eine versiegelte Gesamtfläche von ca. 12.830 m², was einer Grundflächenzahl von 0,88 entspricht. Die Grundflächenzahl wurde daher mit 0,9 festgesetzt. Die erforderliche Geschoßflächenzahl beträgt ca. 0,4. Auf ihre Festsetzung wurde verzichtet, da ein Festsetzungserfordernis nicht gegeben ist. Die zulässige Höhe des Vorhabens wird durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 Metern begrenzt. Im zweigeschossigen Bereich weist das Vorhaben eine Höhe von ca. 9 Metern auf. Die Höhenbegrenzung ist damit für das Vorhaben ausreichend. Im Bereich angrenzend an die Mühlenbrücke beträgt die Höhe des Vorhabens abweichend davon jedoch nur ca. 7 Meter. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich, um erheblich höhere Gebäude, wie die angrenzenden viergeschossigen Gebäude zu verhindern, die sich nicht in die städtebauliche Umgebung einfügen.

4.3. Überbaubare Fläche, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird für das Vorhaben durch eine Baugrenze festgesetzt. Der Baukörper des Vorhabens wurde angrenzend an die Mühlenbrücke zurückgesetzt von der Alten Brücke angeordnet. Dies ist stadträumlich ungünstig, da die Fußgängerzone Alte Brücke nicht durch Gebäude räumlich begrenzt wird, sondern sich zu einem Parkplatz öffnet. Die Hinnahme dieser stadträumlich ungünstigen Situation ist aus funktionellen Gründen für das Vorhaben erforderlich. Aus wirtschaftlichen und funktionellen Gründen ist nur ein Eingangsbereich für das Warenhaus realisierbar, der sowohl in Richtung der Fußgängerzone als auch der Stellplätze angeordnet werden soll. Da dafür die Stellplätze auf dieser Seite angeordnet werden müssen, ist ein Zurücksetzen des Baukörpers zwingend erforderlich. Das Aufnehmen der Straßenflucht der Alten Brücke ist daher nicht möglich. Sie wird erst wieder durch die weiterhin fortbestehende Kaufhalle in Ecklage zur Fuhrstraße aufgenommen, die langfristig an gleicher Stelle durch ein städtebaulich sich besser einfügendes Gebäude ersetzt werden soll. Die Anordnung der Stellplätze zur Alten Brücke ermöglichen eine zweigeschossige Fassadenausbildung an dieser Seite, die sich in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Da ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung des Baukörpers an der Mühlenbrücke nicht besteht, wurde die überbaubare Fläche auf dieser Seite bis zur Straßenraumkante ausgedehnt.

Eine Bauweise wurde für das Vorhaben nicht festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Baukörpern über 50 Metern Länge, wie durch das Vorhaben vorgesehen.

4.4. Anschluß an die Verkehrsanlagen

Die Zufahrtsmöglichkeiten zum Vorhabengrundstück wurden auf zwei Bereiche für den Pkw-Verkehr und einen Bereich für den Lieferverkehr beschränkt. Dies ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes in anderen Bereichen zu vermeiden. Die Hauptzufahrt für Pkw ist von der Fuhrstraße aus vorgesehen. Die Fuhrstraße als Bundesstraße (B184) und über-

örtliche Hauptverkehrsstraße bildet die Hauptzufahrtsstraße zur Zerbster Innenstadt. Der direkte Anschluß an die Hauptstraße ermöglicht das Erreichen des Plangebietes durch den Kundenverkehr ohne eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen. Aufgrund der Vierspürigkeit der Fuhrstraße ist eine Ein- und Ausfahrt nur für Rechtsein- und Rechtsausfahrer möglich, daß heißt für den Verkehr aus Richtung Leitzkau und in Richtung Roßlau. Eine weitere Einfahrt und Ausfahrt für den Pkw-Verkehr aus der Gegenrichtung ist an der Mühlenbrücke vorgesehen. Von der Mühlenbrücke aus ist eine Einfahrt und eine Ausfahrt aus beiden Richtungen möglich. Der Lieferhof befindet sich ebenfalls an der Mühlenbrücke. Über die Mühlenbrücke erfolgt die Zufahrt für den Lieferverkehr zum Warenhaus. Es sind insgesamt ca. 30 Lieferanfarten pro Tag (Lkw, Lieferwagen, Kurierdienste) zu erwarten.

4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Für die WG "Frohe Zukunft" als Eigentümer der Gebäude Fuhrstraße 2-12 besteht ein Wegerecht über das Vorhabengrundstück. Das Wegerecht wurde durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 438/2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Zuwegung zu den Grundstücken kann damit uneingeschränkt gewährleistet werden.

Weiterhin besteht ein Wegerecht zugunsten der Kaufhalle Alte Brücke 1a, welches nicht bis zu einer öffentlich gewidmeten Straße führt. Im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen wurde dafür ein Ersatz gesichert.

Über das Plangebiet verläuft weiterhin eine Fernwärmeleitung, die den geplanten Baukörper quert. Die Leitung muss verlegt werden. Die Verlegung und die Funktionsfähigkeit der Fernwärmeleitung werden vertraglich mit den Stadtwerken gesichert. Der Vorhabenträger hat im Durchführungsvertrag die Übernahme der damit im Zusammenhang stehenden Kosten verbindlich erklärt.

4.6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Vorhaben beinhaltet eine fast vollständige Versiegelung der Flächen innerhalb des Vorhabenbereiches, da dies für die Funktionsfähigkeit der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung erforderlich ist. Eine Bepflanzung im Plangebiet kann somit allenfalls durch eine randlich Begrünung der Stellplätze erfolgen. Es wurde ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot von einem Baum je 5 Stellplätze festgesetzt.

4.7. Gewässerschonstreifen

Der Gewässerschonstreifen gemäß §94 Wassergesetz LSA wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Er wird durch die geplante Bebauung des Warenhauses überschritten. Dies ist aufgrund der funktionell erforderlichen Anordnung des Gebäudes notwendig. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß §94 WG LSA wurde durch die Untere Wasserbehörde am 20.09.2004 erteilt.

4.8. Fußwegeverbindung entlang der Stadtnuthe

Ziel der Stadt Zerbst ist es, eine möglichst durchgängige Zugänglichkeit der Stadtnuthe für Fußgänger zu sichern. Auch über das Plangebiet soll ein Fußweg zwischen Baukörper und Stadtnuthe führen. Dieser wurde textlich festgesetzt. Die konkrete Wegeführung, die vornehmlich

unmittelbar am Gewässer erfolgen soll, wird im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festgelegt.

5. Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Vorhabens erfordert im öffentlichen Bereich:

- die Herstellung der Zufahrten zu den öffentlichen Straßen
- die Beschränkung der Geschwindigkeit auf der Mühlenbrücke von derzeit 50 km/h auf 30 km/h

Die Durchführung des Vorhabens erfordert auf dem Vorhabengrundstück:

- den Abbruch der Gebäude Mühlenbrücke 44, 46 und 48
- die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Stellplätze
- die Sicherung von Wegerechten für den Konsum und die Wohnungsgesellschaft und für einen Fußweg entlang der Stadtnuthe
- die Verlegung einer Fernwärmeleitung
- die Vorhaltung eines Standortes für eine Trafostation
- die Durchführung der mit dem archäologischen Landesamt vereinbarten Ausgrabungen

Im Durchführungsvertrag zur Planung wird festgelegt, daß alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten dem Vorhabenträger angelastet werden. Für die Stadt Zerbst entstehen keine Kosten.

6. Auswirkungen des Vorhabens auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für das Vorhaben,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Zur geordneten Verkehrserschließung des Vorhabens sind die im Punkt 4.4. angeführten Anschlüsse an die öffentlichen Straßen erforderlich. Das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen beträgt ca. 180 Ein- und Ausfahrten in der Spitzenstunde, die über die vorgesehenen Zufahrtbereiche konfliktfrei abgewickelt werden können. Die Fuhrstraße weist seit der Verlagerung des wesentlichen Durchgangsverkehrs auf die Autobahn A14 ausreichend Reserven zur Aufnahme des Verkehrsaufkommens auf.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Hauptnetz wurde ein verkehrliches Fachgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse für das Vorhaben verbindlich sind. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, die Ergebnisse des Gutachtens in vollem Umfang umzusetzen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung sind die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH. Die geplante Bebauung kann über das vorhandene Leitungsnetz versorgt werden. Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für den Grundschutz aus dem öffentlichen Netz ist möglich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachsen GmbH. In den angrenzenden Straßen Fuhrstraße, Alte Brücke und Mühlenbrücke befinden sich Versorgungsleitungen, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Hausanschlussleitung für die abzubrechenden Gebäude Mühlenbrücke 46/48 muss rückgebaut werden.

Fernwärme: Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Zerbst GmbH. Eine Versorgung des Vorhabens mit Fernwärme ist möglich. Das Plangebiet wird durch eine Fernwärmeleitung gequert, die verlegt werden muss. Die Abstimmungen bezüglich der konkreten Einordnung der Leitung werden mit den Stadtwerken Zerbst geführt. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten der Verlegung der Leitung im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Stromversorgung Zerbst GmbH & Co.KG. Zur Versorgung des Vorhabens ist die Einordnung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich, die mit im Bereich des Baukörpers angeordnet werden soll. Weiterhin ist der Rückbau einer nicht mehr benötigten Niederspannungsleitung und gegebenenfalls die Verlegung eines Mittelspannungskabels im Bereich entlang der Stadtnuthe erforderlich. Die Maßnahmen sollen zu Lasten des Vorhabenträgers ausgeführt werden, mit dem vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden.

Post / Telekom: Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Anschluß an das Fernmeldenetz der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Anhalt-Zerbst. Der Standort für die Müllabfuhr befindet sich im Lieferbereich und ist über die Lieferzufahrt gut zu erreichen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Elbe-Fläming. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Anschluss ist in jede Straße möglich.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Zerbst. Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Vorhabengebiet ist ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation erforderlich.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.5 Nr.8 BauGB umfassen auch die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Stärkung des zentralörtlichen Versorgungskerns und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch das Vorhaben gefördert. Es entstehen ca. 100 Arbeitsplätze.

Weiterhin werden positive Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtkern erwartet. Wirtschaftliche Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Gemäß Punkt 18.8 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist für das Vorhaben, da es sich im Innenbereich befindet, eine Vorprüfung erforderlich. Die Vorprüfung hat ergeben, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

6.3.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Reinhaltung der Gewässer

Von der geplanten Nutzungsänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung der Gewässer und Oberflächenwässer zu erwarten, da das Plangebiet auch bereits bisher bebaut war.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Anhalt-Zerbst gewährleistet (vgl. Pkt. 6.1.2.) Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Bei der Nutzung für das Vorhaben ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Lärmbekämpfung

Im Plangebiet kann Lärm entstehen durch den Lieferverkehr zum Vorhaben, die Pkw-Zufahrten und die Lüftungs- und Klimaanlageanlagen. Die Lüftungs- und Klimaanlageanlagen werden so errichtet, daß erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Büro Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Kaufland Zerbst Alte Brücke (Mühlenbrücke), September 2004). Im Rahmen der Untersuchung wurde fachgutachterlich nachgewiesen, dass im Bereich benachbarter schützenswerter Nutzungen sowohl die Richtwerte der DIN18005 Beiblatt 1 als auch die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Eine Nachtlieferung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszuschließen und die Geschwindigkeit auf der Mühlenbrücke sollte auf maximal 30 km/h reduziert werden.

6.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Gemäß §1a BauGB i.V.m. §21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt. Unter Punkt 3. wurde der Bestand im Plangebiet aufgeführt.

Gemäß §1a Abs.3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich, soweit die Eingriffe auch ohne Aufstellung der Planung zulässig wären. Es ist daher zur Beurteilung des Ausgleichserfordernisses als erstes der Umfang der auch ohne vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Bebauung festzustellen, um dann durch einen Vergleich mit dem Vorhaben den tatsächlich relevanten auszugleichenden Eingriff zu ermitteln. Der gesamte Bereich ist dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen. Es wurde eingeschätzt, daß für den Bereich zwischen der Fuhrstraße und der Alten Brücke eine Grundflächenzahl GRZ von 0,9 bereits aufgrund der Prägung der näheren Umgebung angenommen werden kann. Es wäre damit auch ohne Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine weitgehende Überbauung zulässig. Der Bebauungsplan setzt als grünordnerische Maßnahme ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot von einem Baum je 5 Stellplätze fest. Bei den geplanten 234 ebenen Stellplätzen beinhaltet dies die Anpflanzung von 46 Bäumen im Plangebiet, wodurch der Grünanteil im Plangebiet erhöht werden kann.

Insgesamt ist festzustellen, daß ein ausgleichspflichtiger Eingriff durch das Vorhaben im Plangebiet nicht entsteht.

Bewertung der Schutzgüter

Belange des Schutzgutes Boden

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der bereits seit der Stadtgründung andauernden baulichen Nutzung Aufschüttungsboden mit sehr geringer Wertigkeit. Ein natürlicher Bodenhorizont ist nicht mehr vorhanden. Das Vorhaben beinhaltet eine weitgehende Bodenversiegelung. Ein erheblicher Eingriff ist in dieses Schutzgut jedoch aufgrund der Geringwertigkeit des Ausgangszustandes nicht gegeben.

Belange des Schutzgutes Wasser

Oberflächenwasser: An das Plangebiet grenzt südlich die Stadtnuthe an. Der Gewässerschonstreifen kann nicht vollständig von Bebauung freigehalten werden. Dies ist jedoch innerhalb der Altstadt von Zerbst überwiegend der Fall. Eine erhebliche Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht erkennbar.

Grundwasser: Das Grundwasser im Plangebiet ist bereits durch die starke Versiegelung beeinträchtigt und stellt damit kein besonders schützenswertes Schutzgut dar. Durch die fast vollständige Versiegelung nach der Realisierung des Vorhabens wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet nicht verbessert. Insgesamt ist festzustellen, daß aufgrund der bereits gemäß §34 BauGB möglichen Versiegelung der Eingriff relativ gering bleibt.

Belange des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist weder bezüglich der Vegetation noch bezüglich der Fauna von Bedeutung. Ein Eingriff ist nicht feststellbar.

Von einem Grundstücksnachbarn wurde auf das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet hingewiesen. Im Rahmen einer Bestandserhebung konnte dies jedoch durch die Untere Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden.

Schutzgut Klima, Luft

Von der Realisierung des Vorhabens ist das Schutzgut Klima betroffen. Die nach Herstellung des Vorhabens fast vollständig versiegelte Fläche wird als Überwärmungsinsel wirksam und

beeinträchtigt damit das Mikroklima, auch wenn die Fläche im Gesamtzusammenhang des Stadtklimas keine erhebliche Bedeutung hat. Der Eingriff soll durch eine Parkplatzbegrünung gemindert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild aufgrund der innerstädtischen Lage keine wesentliche Bedeutung.

6.5. Belange des Umgebungsschutzes der Kulturdenkmale Mühlenbrücke 57, 59, 60 und 61

Der Schutz der Umgebung der Baudenkmale Mühlenbrücke 60 und der Häuserzeile Mühlenbrücke 57, 59, 61 wird durch das geplante Vorhaben im gesetzlichen Rahmen gewahrt. Der Vorhabenplan, der Bestandteil der Satzung wird, stellt das Vorhaben in seinen Auswirkungen präziser dar als der Bebauungsplan, der nur einen Planungsrahmen darstellt. Das Vorhaben hat im Bereich der Mühlenbrücke eine Höhe von ca. 6,7 Metern über der Straßenhöhe und ist damit nicht wesentlich höher als die derzeit vorhandenen Fassaden des Baudenkmals Mühlenbrücke 48. Die Fassadenabschnittslänge an der Mühlenbrücke beträgt ca. 28 Meter und ist somit ebenfalls nicht länger als das bisherige Gebäude Mühlenbrücke 48. Die Fassade weist im Abstand von 6-7 Metern durchgehende senkrechte Gliederungen auf, die die Maßstäblichkeit der Wirkung zur Mühlenbrücke sichern. Die Fassadengestaltung wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens noch mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Der geplante Lieferhof wird zur Mühlenbrücke durch eine Mauer abgeschlossen, die durch Anpflanzungen hintergrünt wird, was durchaus stadttypisch ist. Sowohl zum Denkmalbereich Mühlenbrücke 57, 59, 61 als auch zum auf der Südseite der Nuthe gelegenen Baudenkmal Mühlenbrücke 60 hält der Baukörper aufgrund der Hofausbildung an dieser Seite einen Abstand von über 25 Metern. Die Einfriedung des Lieferhofes im Bereich der Zufahrt unmittelbar nördlich der Nuthe wird soweit zurückgesetzt, dass eine Aufweitung des Straßenraumes der Mühlenbrücke erhalten bleibt und die städtebauliche Wirkung des Baudenkmals Mühlenbrücke 60 berücksichtigt ist.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf private Belange

Private Belange sind vor allem hinsichtlich der Nutzbarkeit angrenzender Grundstück und der Erhaltung einer Wohnqualität im Bereich benachbarter Wohnnutzung betroffen. Bestehende Wohnnutzungen befinden sich im Plangebietsumfeld vor allem in den Wohnblöcken an der Fuhrstraße und an der Mühlenbrücke. Die entstehende Beeinträchtigung ist jedoch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen, da dem Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet bereits gemäß §34 BauGB ein sich aus der Prägung der Umgebung abzuleitendes Baurecht zusteht, welches bezüglich der Bauhöhen nicht überschritten wird. Bezüglich der vorgebrachten konkreten Anregungen und Bedenken wird auf die Stellungnahme im Abwägungsbeschluss verwiesen.

8. Flächenbilanz

Größe des Gesamtgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 14.620 m²

- Vorhabenfläche 14.500 m²
- Wasserfläche 120 m²

Zerbst, Oktober 2004



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.2/2004 "Einkaufscenter Alte Brücke" - Stadt Zerbst

Vorprüfung des Einzelfalls ("Screening") gemäß § 3c UVPG

Kriterien gemäß Anlage 2 des UVP-Gesetzes

Nr.	Kriterium	Beschreibung des Vorhabens/Prüfergebnis	Wertung
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen		
1.1	Größe des Vorhabens	Das Vorhabengebiet umfaßt eine Fläche von ca. 14.500 m ² . Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die vorgesehene Verkaufsfläche beträgt 3.260 m ² für den großflächigen Einzelhandelsanbieter und ca. 180 m ² Kleinflächen für Koncessionäre an einer Passage (Mail) mit 300 m ² . Im Plangebiet sind ca. 190 Stellplätze vorgesehen.	aufgrund der Lage im Innenbereich fällt das Vorhaben nur unter die Vorprüfungspflicht nach 18.8 der Anlage 1 zum UVPG
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Die Vorhabenflächen befinden sich im Innenbereich in zentraler Lage der Stadt Zerbst. Die betroffenen Flächen werden seit dem Mittelalter baulich genutzt und wurden seit dieser Zeit durch mehrere zeitlich aufeinanderfolgende Bebauungen geprägt. Seit mehreren Jahren sind Nutzungsbrachen im Vorhabenbereich vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Aufschüttungsböden ist eine natürliche Bodenfunktion nicht vorhanden. Die Böden sind von geringer Wertigkeit. Das Wasser wird derzeit in die Kanalisation abgeführt. Aufgrund der Veränderungen der Bodenoberfläche ist die Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung im Plangebiet sehr gering. Das Plangebiet grenzt an das Gewässer II.Ordnung Stadthöhe an, dessen Verlauf durch die Lage im Stadtzentrum kanalisiert und naturfern ausgebaut ist. Teilrenaturierungen haben bereits stattgefunden. Im Plangebiet sind keine schützenswerten Biotope vorhanden.	Das Vorhabengebiet befindet sich im Innenbereich, die Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Naturgüter für den Naturhaushalt ist überwiegend gering.
1.3	Abfallerzeugung	Anfall und Entsorgung von Wertstoffen, Hausmüll sowie marktspezifischem Müll und fetthaltigem Abwasser von der Fleischertheke (Fettabscheider)	stadtübliche Abfallentsorgung
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Lärmerzeugung durch Anlieferlärm, Pkw-Verkehrslärm, Klima- und Lüftungsgeräte	keine unzulässige Schallimmission in benachbarten Bereichen (Ergänzung: durch schalltechnisches Gutachten nachgewiesen)
1.5.	Unfallrisiko, insbes. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Einzelhandel keine besonderen Risiken	keine besonderen Risiken

2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung / Wohnen und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Die Umgebung des Vorhabens ist dicht bebaut (gemischte Nutzung und Geschäftsnutzung, zentrale Lage, öffentliches Straßennetz mit ÖPNV-Anbindung des Standortes). Das Vorhaben ergänzt die bestehende Nutzung.	keine besondere Empfindlichkeit
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Das Grundstück des Vorhabens ist eine ehemals baulich genutzte Fläche. Die Umgebung ist bebaut (s. oben). Schützenswerte Tierarten sind nicht vorhanden. Die Bodenfunktion ist im Plangebiet bereits nachhaltig gestört und nicht regenerierbar. Dies betrifft ebenso die Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund der gestörten Bodenfunktion besteht auch nur eine eingeschränkte Regenerationsfähigkeit für Natur und Landschaft.	keine besondere Empfindlichkeit, eingeschränkte Regenerationsfähigkeit
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
2.3.1	im Bundesanzeiger gem. § 33 BNatschG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	trifft nicht zu	
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatschG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	trifft nicht zu	
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatschG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	trifft nicht zu	
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatschG	trifft nicht zu	
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG	trifft nicht zu	
2.3.6	Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG	trifft nicht zu	
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht erkennbar	

238	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs.2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Das Vorhaben liegt in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte. Zerstört ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Grundsätze der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG werden beachtet.	Das Vorhaben widerspricht nicht den Grundsätzen der Raumordnung.
239	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Auf dem Grundstück befindet sich das Kulturdenkmale Mühlenbrücke 48, das abgebrochen werden soll. Weitere Kulturdenkmale gem. DenkmSchG LSA befinden sich in der Umgebung des Vorhabens. Das Plangebiet beinhaltet archäologisch relevante Bereiche, deren Ausgrabung über einen Vertrag mit dem Landesamt für Archäologie vereinbart wird.	Die Belange des Denkmalschutzes sind vom Vorhaben betroffen.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	keine Unverträglichkeit zu bestehenden umgebenden Nutzungen; Verbesserung der Versorgung der betroffenen Bevölkerung; sinnvolle Nachnutzung einer Brachfläche; durch ÖPNV-Anbindung gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen folgende Schutzgüter werden beeinträchtigt: Klima, Grundwasser	
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine erheblichen grenzüberschreitenden Auswirkungen erkennbar	
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	die Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter sind vor allem kleinräumig und durch Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §8 BNatSchG im Bauleitplanverfahren beurteilbar, großräumige Auswirkungen durch den Zufahrtsverkehr sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben von der Fuhrstraße aus erschlossen wird	
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Auswirkungen sind eindeutig abschätzbar	
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Auswirkungen sind reversibel, da Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Grundwasser und Arten- und Biotopschutz nach Abbruch des Vorhabens wiederherstellbar und nicht wiederherstellbares Schutzgut Boden nicht betroffen ist	
Ergebnis: Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würden, aus. Die Belange des Denkmalschutzes können im Einzelverfahren geklärt werden.			