

Anlage 2

Stadt Zerbst/Anhalt

Begründung zur Satzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03/2011 „Ford-Autohaus“

Stand: 15.04.2013

INHALT

1	Erforderlichkeit des Planverfahrens und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2	Lage in der Gemeinde, allgemeine Verhältnisse	3
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches / Eigentumsverhältnisse	3
4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6	Inhalt der Planung	4
	6.1 Art der baulichen Nutzung	4
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	4
7	Erschließung	5
	7.1 Verkehrserschließung	5
	7.2 Stadttechnische Erschließung	5
8	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
	8.1 Kosten für die Gemeinde	6
	8.2 Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen	6
	8.3 Auswirkungen auf öffentliche Belange	6
	8.4 Auswirkungen auf private Belange	6
9	Umweltverträglichkeit	6
10	Denkmalschutz	7
11	Altlasten / Bodenschutz	7
12	Brand- und Katastrophenschutz	7
13	Vermessung und Geoinformation	7
14	Ingenieurgeologie	8
15	Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	8

1. Erforderlichkeit des Planverfahrens und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Schmidt GbR mit Sitz in Zerbst betreibt als Eigentümerin auf dem Standort Zerbst, Coswiger Straße 19 ein Autohaus. Durch die Deregulierung der letzten Jahre im Autohandel und Kfz-Servicebereich sind auch durch die Schmidt GbR umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen an diesem Standort durchgeführt worden. Diese Maßnahmen sind jedoch noch nicht umfassend abgeschlossen. Um das Unternehmen für die nächsten Jahre weiterhin wettbewerbs- und zukunftsfähig zu gestalten, sind weitere Investitionen und bauliche Veränderungen auf dem bestehenden Betriebsgelände notwendig. Die geplanten Baumaßnahmen lassen sich nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes 02/96 „Neubau eines Autohauses“ umsetzen. Deshalb ist es notwendig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/2011 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Lage in der Gemeinde, allgemeine Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Ostteil der Stadt Zerbst/Anhalt und grenzt hier südlich an die bestehenden Gewerbebauflächen „Frauentormark“ an. Das Gelände ist annähernd eben und bebaut. Ver- und entsorgungstechnische Anlagen sind vorhanden. Die westlich angrenzende Erschließungsstraße „Coswiger Straße“ für das Gewerbegebiet ist sehr gut ausgebaut.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches/Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Norden durch das Gewerbegebiet Frauentormark, im Osten durch die Roßlauer Straße / B 184, im Süden durch die an die Dessauer Straße angrenzenden Flurstücke (Grünland) und im Westen durch die Coswiger Straße begrenzt. Der Teilbereich der Coswiger Straße der für die Erschließung des Baufeldes notwendig ist gehört zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,8 ha vom Flur 5 der Gemarkung Zerbst mit folgenden Flurstücken 291/1, 290/1, 289/1, 284/1, 283/1, 282/1, 281/1, 280/1, 279/1, 278/1, 277/1, Teile aus den Flurstücken 288/1, 287/1, 286/1, 285/1.

Der erweiterte Geltungsbereich beinhaltet zusätzlich Teilflächen folgender Flurstücke der Flur 5: 277/2, 278/2, 279/2, 280/2, 281/2, 282/2, 283/2, 284/2, 289/2, 290/2, 291/2. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der B 184, der Dessauer Straße, der Coswiger Straße und dem Gewerbegebiet „Frauentormark“ (siehe Planzeichnung).

Die betroffenen Flurstücke sind im Besitz des Vorhabensträgers.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die gewerbliche Nutzung der vorgesehenen Fläche steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 19.09.2002 genehmigte Teilflächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt mit letzter Neubekanntmachung vom 20.06.2008 weist im Plangebiet Mischbauflächen aus. Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 03/2011 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Inhalt der Planung

Im Plangebiet wurde entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02/96 ein Gebäude mit zugehörigen Freianlagen errichtet. Dieses Gebäude mit Freianlagen dient dem Betrieb eines Autohauses mit Ausstellung, Verkauf, Service, Werkstatt und Lagerbereichen. Entsprechend den betrieblichen Erfordernissen soll das Gebäude in Richtung der Coswiger Straße mit einem eingeschossigen Anbau für Werkstatt und Lager ergänzt werden. Dieser Anbau bildet mit dem Bestandsgebäude in Form, Abmessung und Nutzung eine Einheit.

6.1 baulichen Nutzung

- Das Plangebiet dient ausschließlich zum Betrieb eines Autohauses mit Ausstellung, Verkauf, Service, Werkstatt und Lagerbereichen

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse – 2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Es dürfen maximal 80% des Plangebietes versiegelt werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird über die vorhandene öffentliche Straßen „Coswiger Straße“ verkehrsmäßig erschlossen. Dazu sind keine Veränderungen an den Straßen notwendig. Eine Grundstückszufahrt ist im Bereich der Coswiger Straße vorhanden. Die Grundstücks- und Feuerwehrezufahrt ist für einen Fahrverkehr von 20 t ausgebaut.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich Coswiger Straße in ausreichender Dimension vorhanden und das Objekt im Plangebiet ist stadttechnisch mit dem Anschluss an das Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsnetz erschlossen. Eine Veränderung der Erschließungsanlagen durch den Gebäudeanbau ist nicht erforderlich.

Der erforderliche Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über 2 Stunden in einem Löschbereich von 300 m ist in dem Gebiet gesichert.

Bestehende Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich und im Plangebiet werden durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

Eingriffe und Veränderungen an Versorgungsanlagen sind nur mit Zustimmung der Träger möglich und bedürfen der Genehmigung.

Wasserversorgung durch: Heidewasser GmbH
Postfach 1430
39004 Magdeburg

Abwasser durch: Abwasser- und Wasserzweckverband
Elbe-Fläming
Amtsmühlenweg 93
39261 Zerbst/Anhalt

Strom durch: Stadtwerke Zerbst GmbH
Dessauer Straße 76
39261 Zerbst/Anhalt

Gas durch: Erdgas Mittelsachsen GmbH
Postfach 1464
39204 Schönebeck

Telekommunikation durch: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
39096 Magdeburg

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011

Regenwasser durch: Stadtverwaltung Zerbst
 Rathaus
 Schloßfreiheit 12
 39261 Zerbst/Anhalt

Löschwasser durch: Stadtverwaltung Zerbst
 Rathaus
 Schloßfreiheit 12
 39261 Zerbst/Anhalt

8. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

8.1. Kosten für die Gemeinde

Es ist vorgesehen, dass Planung, Erschließung und sonstige mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/2011 im Zusammenhang stehenden Leistungen durch den Vorhabensträger Schmidt GbR erbracht werden. Kostenübernahme und Umsetzung erforderlicher Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen.

8.2. Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen

Die betroffenen Flurstücke des Baufeldes sind im Besitz des Vorhabensträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3. Auswirkung auf öffentliche Belange

Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Erweiterungen oder Neuerrichtungen sind nicht erforderlich.

8.4. Auswirkung auf private Belange

Das entstehende Baurecht bietet dem Vorhabensträger die Möglichkeit die geplanten privatwirtschaftlichen Investitionen zu realisieren.

9. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/2011 hat keine Auswirkungen auf die Umwelt gem. §§ 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 §§ 163-176 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21.04.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005, sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS LSA) vom 25.01.1996 einzuhalten.

10. Denkmalschutz

Die bauausführenden Unternehmen werden vor Baubeginn vom Investor auf die Einhaltung ihrer gesetzlichen Melde – und Sicherungsfrist gem. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs.3 DSchG LSA vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt, gem. § 14 Abs.9 DSchG LSA, zu ermöglichen. Der Vorhabensträgers verpflichtet sich gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zur Dokumentation.

11. Altlasten/Bodenschutz

Für das Plangebiet sind im Altlastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen registriert. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

12. Brand- und Katastrophenschutz

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird durch die Stadt Zerbst/Anhalt über das Trinkwassernetz der Heidewasser GmbH (entsprechend Vertrag vom Mai 1999) sichergestellt.

Vor Erd- und Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Plangebiet hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen.

13. Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Gemäß den Regelungen nach §5 und §22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntgabe vom 15.09.2004 dürfen Grenzmarken nicht eingebracht, verändert oder beseitigt werden.

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2011

Ein unbefugtes einbringen, verändern oder beseitigen von Grenzmarken stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 22 Abs.1 Nummer 2 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) dar.
Der Vorhabensträger zeichnet für den Schutz der Grenzeinrichtungen und belehrt die am Bau Beteiligten.

14. Ingenieurgeologie

Zur Bebauung des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.
Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen nicht vor.

Vom tieferen Untergrund ausgehende geologische Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht zu erwarten.

15. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Anbau an das Autohaus wird in den Naturhaushalt geringfügig eingegriffen, dieser Eingriff wird mit Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Als Ausgleichsfläche wird eine vorhandene Scherrasenfläche von einer Größe von 200 m² im Plangebiet genutzt. Auf dieser Fläche wird eine Strauch-Baumhecke mit Obststräuchern sowie heimischen Sträuchern und 4 Obstbäumen angepflanzt.

Die Neugestaltung der Freiflächen ist der zeitlichen Abfolge an die Baumaßnahmen anzuschließen und in der folgenden Pflanzzeit zu realisieren.

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

Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.