



Top. Karte © L Verm Gea LSA (www.lvermgea.sachsen-anhalt.de)
A 18-223-2009-7

BEGRÜNDUNG

B-Plan Nr. 10 „Kasernengelände/Dobritzer Straße“
1. vereinfachte Änderung
Stadt Zerbst

Stand: Satzung
Januar 2004





Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Erfordernis der Planänderung	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planunterlage	3
4. Rechtsgrundlage	3
5. Vorbereitende Bauleitplanung	4
6. Verfahren	4
7. Festsetzungen	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 überbaubare Grundstücksfläche	4
7.3 Maß der baulichen Nutzung	5
7.4 Hinweis zu den Festsetzungen	5
8. Erschließung	5
9. Grünordnungsplan	5
10. Hinweis zur Begründung	5



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst das Grundstück Dobritzer Straße 1c, Flur 14, Flurstück 115 mit einer Größe von 2.000 m². Umgrenzt wird der Änderungsbereich durch die Mozartstraße, die Dobritzer Straße und die bebauten Grundstücke zwischen beiden Straßen. Bezeichnet wird der Bereich als Teilgebiet 8.

2. Erfordernis der Planänderung

Das Grundstück war Eigentum des Bundes. Die Nutzung erfolgte als Betriebsstätte der Bundesstraßenverwaltung.

Da der Betriebsstandort in das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ wechselte, konnte das Grundstück im März 2002 verkauft werden. Gemäß der Baugenehmigung vom Mai 2002 wurde das eingeschossige Gebäude zu einer Tierarztpraxis mit Wohnung umgebaut bzw. teilsaniert.

Die Tierarztpraxis steht jetzt vor dem Problem, dass die Wohnung in diesem Gebäude nicht benötigt wird. Erforderlich macht sich nun aber die Nutzung des Wohnbereiches für tierärztliche bzw. nicht störende gewerbliche Zwecke.

Da auch in der Stadt Zerbst ein erheblicher Leerstand an Wohnraum nachweisbar ist (Stadtentwicklungskonzept 2002), kann auf die Beibehaltung der Wohnung verzichtet werden.

Das Grundstück Dobritzer Straße 1c befindet sich gemäß rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 „Kaserne/Dobritzer Straße“ in einem allgemeinen Wohngebiet. Der § 13 BauNVO gestattet jedoch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger innerhalb von allgemeinen Wohngebieten nur in Räumen nicht aber in kompletten Gebäuden. Dazu ist die Änderung vom allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet erforderlich.

Zur Standortsicherung der Tierarztpraxis und für die weitere Entwicklung des Stadtgebietes soll der Bebauungsplan geändert werden.

In die B-Planänderung soll neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung auch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 115 einbezogen werden.

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 ist das leerstehende Wohngebäude nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksfläche, da während des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan ursprünglich die Variante zur Anbindung der Mozartstraße an die Dobritzer Straße über das Grundstück der Straßenmeisterei (Flur 14, Flurstück 115) verfolgt wurde. Für diese Festsetzung besteht inzwischen keine Notwendigkeit mehr.

Der jetzige Eigentümer des Grundstückes hat begonnen das Wohngebäude instandzusetzen. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des Stadtbildes bei. Die Nutzung des Wohngebäudes wird durch Familienmitglieder des Eigentümers erfolgen, die bisher noch keine Bürger der Stadt Zerbst sind.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planunterlage

Es liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kaserne/Dobritzer Straße“ wurde am 24.05.2000 vom Regierungspräsidium Dessau genehmigt und mit der Bekanntmachung am 08.06.2000 in Kraft gesetzt.

Planunterlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000.

4. Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Form eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (nur 1 Grundstück) nicht berührt werden.



5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Teilflächennutzungsplan (wirksam seit 31.10.2002) ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 dargestellt. Der Änderungsbereich ist im Teilflächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nur in groben Zügen darstellt, wird dieser durch die geringfügige B-Planänderung (1 Grundstück mit 2.000 m²) nicht berührt.

6. Verfahren

Der Stadtrat hat am 22.10.2003 die Änderung des B-Planes Nr. 10 beschlossen. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Wohn- in Mischgebiet für 1 Grundstück werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht berührt. Die Änderung wird deshalb gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgt durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Auf die frühzeitige Unterrichtung wird gemäß § 13 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 BauGB beteiligt.

7. Festsetzungen zur 1. vereinfachten Änderung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich (Flur 14, Flurstück 115) wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe gesichert werden. Sie dient außerdem der Belebung des Stadtteiles und begünstigt eine städtebauliche Vielfalt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erfolgt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zur Verhinderung vermeidbarer Störungen.

Das Grundstück selbst verfügt über ausreichende Möglichkeiten den gesamten Stellplatzbedarf abzudecken, so dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Hinzu kommt die günstige Anbindung an die Landesstraße L 55 und an die Gemeindestraße Mozartstraße.

7.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10 festgesetzte Baulinie für einen Teilbereich des Flurstückes 115 wird nicht in die 1. vereinfachte Änderung übernommen. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurde von einer Nutzungsentwicklung zum Wohngebiet ausgegangen, das sich an die vorhandene Wohnbebauung anschließen sollte.

Durch die Umnutzung eines Gebäudeteiles für eine Tierarztpraxis, die noch erweitert werden soll, wird sich diese Entwicklungsvorstellung nicht erfüllen.

Da auf dem Grundstück Dobritzer Straße 1c eine mischgebietstypische Nutzung erfolgen wird und die notwendigen baulichen Erweiterungen noch unklar sind, ist die Festsetzung einer Baulinie nicht gerechtfertigt. („Eine festgesetzte Baulinie muss in absehbarer Zeit



vollziehbar sein.“ aus Baunutzungsverordnung v. Fickert/Fieseler, Kohlhammer
Kommentare, 9. Auflage)

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird im Änderungsbereich eine
Baugrenze festgelegt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die im B-Plan festgesetzten zwei Vollgeschosse werden aufgrund der anschließenden 2-
geschossigen Nachbarbebauung entlang der Dobritzer Straße beibehalten.

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken werden die
Obergrenzen für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl
(GFZ) lt. Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Festgesetzt wurden deshalb GRZ 0,4
und GFZ 0,8.

7.4 Hinweis zu den Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes gelten fort.

8. Erschließung

Der Änderungsbereich (Teilgebiet 8) ist erschlossen durch die direkte Anbindung an die
Dobritzer Straße (L 55) und an die Mozartstraße (Gemeindestraße).

9. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 10.
Auswirkungen auf den Grünordnungsplan entstehen durch die 1. vereinfachte Änderung
nicht, da sich durch die Erweiterung der Baugrenzen die geplante Versiegelung der Flächen
lediglich um 140 m² erhöhen kann.

10. Hinweis zur Begründung

Alle übrigen Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kaserne/Dobritzer
Straße“ einschließlich Grünordnungsplan behalten auch für die 1. vereinfachte Änderung ihre
Gültigkeit.

Zerbst, Januar 2004.