

Stadt Zerbst/ Anhalt

7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt wurde am 30.03.2022 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt beschlossen.

Der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt wurde in der Sitzung des Stadtrates am 30.03.2022 gefasst. Mit Schreiben vom 16.03.2023 beantragt. Mit Datum vom 25.05.2023 (AZ.: 63-00708-2023-50) wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld genehmigt. Die Genehmigung erfolgte ohne Auflagen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt erfolgte auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt www.stadt-zerbst.de sowie im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt am 22.09.2023. Damit wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt wirksam.

Im Zuge des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Nach § 6a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen beizufügen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Zerbst/Anhalt.

- Im Westen grenzen die Biaser Straße und die Wohnbebauung `Am Teufelsstein` und `Am Waldfrieden` an.
- Im Norden begrenzen Flächen der deutschen Bundesbahn mit der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg an.
- Östlich und südlich befinden sich die Flächen des Gewerbegebietes `Altbuchsland`.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,5 ha.

Der FNP wird geändert, um die Darstellungen entlang der Biaser Straße der tatsächlichen Entwicklung anzupassen. Die historisch entstandene Struktur entlang der Biaser Straße setzt sich aus Gewerbe, Wohnen sowie anderen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Obdachlosenunterkunft / DRK-Außenstelle mit Kleiderkammer) zusammen und stellt eine Gemengelage dar. Zudem plant ein Investor, die nördliche, von Leerstand, Zerfall und Vermüllung gekennzeichnete, als gemischte Baufläche ausgewiesene ehemalige

Betriebsfläche (ehemals Kohlehandel und Baustofflager) zu entwickeln. Diese Planung soll zum einen den städtebaulichen Missstand beseitigen und zum anderen ein Bestandgebiet nachverdichten. Ebenso bestehen konkrete Anfragen nach Wohnbauflächen.

Die Änderung bezieht sich auf einen bis dato im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) zum Teil als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Planbereich entlang der Biaser Straße. Diese im FNP 2002 dargestellte Flächennutzung erfolgte unter der Maßgabe, dass sich insbesondere die Flächen der ehemaligen Vulkanisierwerkstätten (Altlast 827) sowie des ehemaligen Kohlehandels (später Lagerfläche Tiefbau) gewerblich entwickeln. Eine gewerbliche Entwicklung ist innerhalb von fast 20 Jahren nicht eingetreten. Die Gelände stehen seit der Nutzungsaufgabe leer. Somit hat sich über Jahrzehnte ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Es gab seither keine Anfragen zu gewerblichen Ansiedlungen für die Flächen bei der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt. Die im wirksamen FNP dargestellte Gleisanbindung der gewerblichen Baufläche ist nicht mehr vorhanden. Somit wurde der gewerblichen Baufläche ein wesentliches Entwicklungspotenzial entzogen. Zudem wurde die B 187a (Biaser Straße) zur Gemeindestraße abgestuft, womit die überregionale Verkehrsanbindung des FNP-Änderungsbereiches entfällt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen erfolgt in der FNP-Änderung eine Darstellung als urbanes Gebiet, welches nach § 6a der BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Parallelverfahren wurde ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) – B-Plan Nr. 43 „Quartier Biaser Straße“ der Stadt Zerbst/Anhalt geführt. Dieser umfasst den Geltungsbereich der ehemaligen Betriebsflächen im Norden der FNP-Änderungsbereiches.

1. Umweltbelange

Die Umweltprüfung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt umfasst die Beschreibung und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Fläche
- Boden/Altlasten
- Wasser
- Pflanzen und biologische Vielfalt
- Tiere
- Risiken für menschliche Gesundheit
- Risiken für das kulturelle Erbe
- Klima/Luft

sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in die Umwelt vorbereitet, die zuerst ermittelt und anschließend in deren Erheblichkeit abgeschätzt werden. Des Weiteren werden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet, die in konkrete zeichnerische und textliche Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplans festgesetzt werden.

Im Plangebiet sind verschiedene Nutzungen – Wohnen, Gewerbe, sonstige Einrichtungen – vorhanden. Die 7. Änderung befindet sich außerhalb der Grenzen von Schutzgebieten. An den

Änderungsbereich grenzt im Kreuzungsbereich – Biaseer Straße/Altbuchland/Parkweg – der sogenannte „Waldfrieden“ bzw. das „Friedrichsholz“ an. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Änderungsbereich bekannt.

Durch die bereits vorhandene bzw. ehemalige Nutzung des Plangebietes ist die Fläche bereits maßgeblich geprägt und eignet sich zur Nachverdichtung. Aus diesem Grund dient die Fläche der Einsparung von zusätzlichen Bauflächen und der Reduzierung des Verkehrs dem Klimaschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Altlastenverdachtsfläche mit der Katasternummer 13827 – Vulkanisierwerkstatt. Sollten bei etwaigen Bauarbeiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Kohlehandels eventuell Tanks aufgefunden werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Umweltamtes zu verständigen.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung negativer Auswirkungen sind:

- Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
- im Rahmen des Niederschlagswassers ist zu beachten, dass es aufgrund der Verbreitung von gering durchlässigem Geschiebemergel zur Bildung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen kann.

Zur Entwicklung der ehemaligen Betriebsfläche im Norden des Änderungsbereiches wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, welcher ein Immissionsgutachten enthält, dessen Inhalt mit der unteren Immissionsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorabgestimmt wurde. Da die örtlich vorhandenen Schutzabstände durch die städtebauliche Struktur der Gemengelage nicht vergrößert werden können, werden sich die Maßnahmen des bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven/passiven Schallschutzes erstrecken. Aus diesem Grund wird zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken vor baulichen Erweiterungen ein Schallgutachten empfohlen.

Nach § 18 BNatSchG findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen, auf Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist somit hier nicht anzuwenden.

Erheblich nachteilige Auswirkungen konnten durch die Planänderung nicht prognostiziert werden, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der nachteiligen Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.04.2020 bis einschließlich 22.04.2020 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021 wurden ebenfalls keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich (mit Schreiben vom 10.03.2020) um Stellungnahme zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/ Anhalt gebeten. Es wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), darunter 7 Nachbargemeinden,

beteiligt. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt Ministerium für Infrastruktur und Digitales) sowie der Landkreis Anhalt-Bitterfeld äußerten in seinen Stellungnahmen, dass die Planung raumbedeutsam sei und nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Aus diesem Grund erfolgte eine Überarbeitung der FNP-Änderung dahingehend, dass, orientiert an der Bestandsnutzung, der Geltungsbereich der Änderung korrigiert wurde und bereits im FNP die Festsetzung eines Urbanen Gebietes erfolgt, sodass die Planung nicht mehr im Widerspruch zur Raumordnung steht. Die Industrie- und Handelskammer lehnte die Planung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken ab. Daraufhin verwies die Stadt Zerbst/Anhalt auf den Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz, welche eine Zuordnung der Baugebiete in der Form erfordert, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Daraus resultiert das Erfordernis einer planungsrechtlichen Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen. Das wird gewährleistet durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes. Zudem wird zwischen den Gewerbeflächen Altbuchsland und dem Wohngebiet Teufelstein / Waldfrieden westlich der Biaser Straße ein Puffer von >300 m geschaffen.

Des Weiteren wurden sowohl fachliche Hinweise als auch Auskünfte gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zerbst/Anhalt am 28.07.2021 ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis wurde den Behörden, sonstigen TöB und Nachbargemeinden mitgeteilt.

Die Behörden und sonstige TöB sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.08.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es haben 21 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. 11 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Am 30.03.2022 wurde der Abwägungsbeschluss vom Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt gefasst.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt Ministerium für Infrastruktur und Digitales) sowie der Landkreis Anhalt-Bitterfeld stimmten der Planung nun zu, da die IST-Situation durch eine detaillierte Darstellung untermauert wurde und somit nicht weiter im Widerspruch zur Raumordnung steht. Die Industrie- und Handelskammer gab nun ebenfalls ihre Zustimmung zum Planverfahren.

Die FNP-Änderung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und die immissionsschutzrechtlichen Vorhaben werden umgesetzt.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung der möglichen Planungsalternativen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse durch den Investor und die Nachverdichtung einer städtebaulichen Brache, wurde zur Befriedigung der stetigen Nachfrage nach Wohnbauland in der Kernstadt ein Urbanes Gebiet entwickelt. Diese Änderung stellt eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung der Brachfläche dar und war aufgrund der Rahmenbedingungen alternativlos.

Zerbst/Anhalt, den 25.09.2023


Dittmann
Bürgermeister