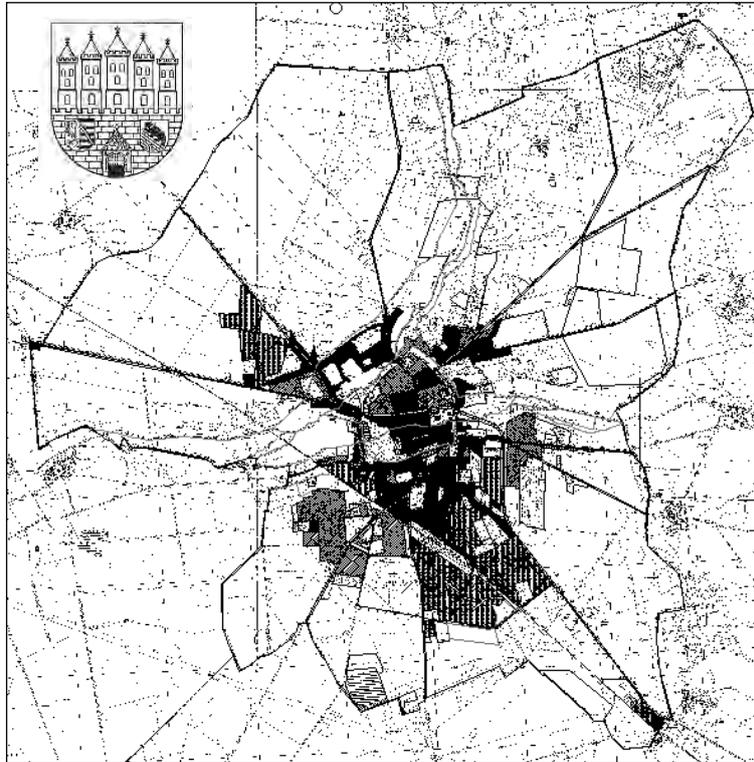


STADT ZERBST



Gen.-Nr.: LvermD / R / 462 / 98 - Übersicht TFNP Zerbst

TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Erläuterungsbericht

Juli 2002

Genehmigt mit Maßgabe vom: 19.09.2002

Ausgefertigt am: 28.10.2002

In Kraft getreten am : 31.10.2002

Neu bekannt gemacht: 18.03.2004

Stadtverwaltung Zerbst,
Bau- und Ordnungsdezernat

Zerbst, Juli 2002



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A	VORBEMERKUNGEN	4
B	GRUNDLAGEN	5
1.	Flächennutzungsplanung nach BauGB	5
2.	Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung	6
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4.	Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans	9
C	KONZEPTION	10
1.	Allgemeines	10
1.1	Naturräumliche Lage	10
1.2	Lage im Raum.....	11
1.3	Flächennutzung.....	13
1.4	Verkehrsanbindung	14
1.5	Lage und Gestalt der Altstadt/Stadt als Ergebnis ihrer städtebaulich-historischen Entwicklung	15
2.	Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung	18
3.	Kommunale Fachplanungen	19
4.	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur der Einwohner	20
5.	Wirtschaftsstruktur	22
6.	Wohnen/Wohnbedarf	23
7.	Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen	25
D	PLANINHALT	28
1.	Bauflächen	28
1.1	Darstellung von Bestandsflächen	29
1.1.1	Wohnnutzung (Wohnbauflächen)	29
1.1.2	Mischnutzung (Mischbauflächen)	32
1.1.3	Gewerbliche Bauflächen.....	37
1.1.4	Sonderbauflächen	42
1.2.	Darstellung neuer Bauflächen	43
1.2.1.	Standort-/Alternativdiskussion für die Darstellung neuer Bauflächen	43
1.2.2.	Wohnbauflächen	43
1.2.3.	Gewerbebauflächen	46
1.3.	Zusammenfassung.....	49
2.	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	50
2.1	Öffentliche Verwaltung	50
2.2	Schulen und Kindergärten	50
2.3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	50
2.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	51
2.5	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	51
2.6	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	51
2.7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	51
2.8	Feuerwehr	52
2.9	Post/Telekom	52
3.	Verkehr	53



4.	Ver- und Entsorgung	55
4.1	Wasser/Abwasser	55
4.2	Energieversorgung	56
4.3	Abfallbeseitigung	57
5.	Altlasten	58
5.1	Altlastverdachtsflächen.....	58
5.2.	Kampfmittelbeseitigung	66
6.	Freiflächen	66
6.1	Grünflächen, Freizeit und Erholung	66
7.	Immissionsschutz	68
8.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	69
8.1	Landwirtschaft	69
8.2	Wald und Waldzuwachs	69
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	70
9.1	Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler.....	70
9.2	Biotopschutz.....	71
9.3	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	74
9.4.	Schutz- und Pflegeflächen.....	75
10.	Gewässerschutz	75
11.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	76
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege Archäologie	76
12.1	Baudenkmale und Denkmalbereiche.....	76
12.2	Bodendenkmale.....	78
12.3	Archäologisches Flächendenkmal	78
12.4	Stadtsanierung	79
13.	Konversionsflächen	79
13.1	Ehemaliger GUS-Flugplatz	79
13.2	Ehemalige GUS-Panzerkaserne, Mozartstraße	80
LITERATURVERZEICHNIS		82
ANHANG		83
]	Anlage 1 Anstehendes Gestein und Lagerstätten.....	84
]	Anlage 2 Übersicht Bebaubarkeitsbedingungen bis 5,00 m Tiefe.....	85
]	Anlage 3 Hydrantenplan der Stadt Zerbst.....	86
]	Anlage 4 Löschwasserbrunnen/Feuerlöschteiche der Stadt Zerbst.....	98
]	Löschwasserentnahme – Stadt Zerbst.....	99
]	Anlage 5 Übersichtskarte vorhandene und geplante Kinderspielplätze.....	100
]	Anlage 6 Abgrenzung Bombenabwurfgebiet.....	101
]	Anlage 7 Richtfunkstrecken und maximale Bauhöhen.....	102
]	Anlage 8 Übersichtsplan zu Gewässer I. und II. Ordnung.....	103
]	Anlage 9 Altlastverdachtsflächen.....	104
]	Anlage 10 Bautenschutzbereich.....	105
]	Anlage 11 Grundwassermessstellen.....	106



A. VORBEMERKUNGEN

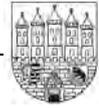
Mit der deutschen Wiedervereinigung im Jahre 1990 haben sich die Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Zerbst in vielfältiger Weise verändert, und zwar durch

- Inkrafttreten des Baugesetzbuches (vom 8. Dezember 1986), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 27. Juli 2001, in Kraft getreten am 03. August 2001
- Inkrafttreten des Bundesnaturschutzgesetzes, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998
- Inkrafttreten des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt 1992, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Januar 1998
zahlreiche weitere Landesgesetze und das
- Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau ,

so dass die bisher geltenden Ziele für die städtebauliche und landschaftspflegerische Entwicklung der Stadt Zerbst im Flächennutzungsplan neu festzulegen sind.

Gleichzeitig gilt es, Belange des Umweltschutzes und Forderungen, die auf die Notwendigkeit der Erhaltung ökologisch wertvoller Freiräume hinweisen, stärker zu berücksichtigen. Die damit verbundene, langfristige Flächenvorsorge darf jedoch den Rahmen für die notwendigen städtebaulichen Entwicklungen nicht zu sehr einengen. Diese konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum weisen dem Flächennutzungsplan als flächendeckendem Gesamtplan und vorbereitendem Bauleitplan eine besondere Bedeutung zu.

Nach dem Baugesetzbuch besitzt der Flächennutzungsplan keine zeitlich begrenzte Geltungsdauer. Die Daten der Vorausschätzungen, welche den Aussagen des Flächennutzungsplanes zugrunde liegen, sind jedoch an einem Zeithorizont ausgerichtet. So wird für die Entwicklung der "voraussehbaren Bedürfnisse" (§ 5 Abs. 1 BauGB) ein Zeitraum bis zum Ende des Jahres 2010 angenommen.



B. GRUNDLAGEN

1. Flächennutzungsplanung nach BauGB

Die Bauleitplanung ist als zentrales Instrument des Städtebaurechts im BauGB ausgeformt. Danach findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage der Bauleitplanung statt. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, "sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist" (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Zeitpunkt der Erforderlichkeit liegt im planerischen Ermessen der Städte und Gemeinden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Dies geschieht in Eigenverantwortung der Stadt. Damit ist die Bauleitplanung ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen Planungshoheit in Korrespondenz mit übergreifenden örtlichen Planungen (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) und überörtlichen Gesamt- und Fachplanungen (z.B. Regionales Entwicklungsprogramm).

Die Umsetzung und Konkretisierung überörtlicher Gesamtplanungen (Raumordnung und Landesplanung einschl. Regionalplanung) erfolgt über die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Des weiteren besteht ein Abstimmungsbedarf mit den raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anderer Hoheitsträger, der im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung geregelt wird. Für sie besteht insoweit eine Anpassungspflicht an den Flächennutzungsplan, als sie diesem nicht widersprochen haben.

Soweit erforderlich kann sich die Stadt noch anderer planerischer Formen als der Bauleitplanung bedienen. Solche Rahmen-, Struktur-, Sanierungs- oder Entwicklungspläne besitzen aber nicht die der Bauleitplanung vorbehaltene bodenrechtliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion. Sie dienen eher der Vorbereitung einer Bauleitplanung, ihrer Verwirklichung oder Ergänzung (außerhalb bodenrechtlich relevanter Regelungen).

Die Bauleitplanung ist eine zweistufige Planung, in der der Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan

die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen für das gesamte Gemarkungsgebiet

darstellt.

Aus dem Flächennutzungsplan wird der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, der als Satzung Rechtsnormcharakter hat und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält entwickelt.



2. Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung

Konkretisiert wird der Leitbegriff geordnete städtebauliche Entwicklung durch die allgemeinen Ziele:

- *Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung*
- *Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt*
- *Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.*

Diese Ziele werden ergänzt durch die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ("Bodenschutzklausel"), die gegenüber den folgenden Planungsleitlinien im Gesetz besonders hervorgehoben wurde. Gemeinsam mit dem in das BauGB neu eingefügten Ziel der Bauleitplanung, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, gehört damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr nur die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (z.B. durch Immissionsschutz), sondern auch in besonderem Maße der vorsorgende Umweltschutz.

Und hierin liegt u.a. eine originäre Aufgabe der Bauleitplanung, der durch die Aufnahme der Möglichkeit, nach § 5 (2) 10 BauGB "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" darzustellen, Rechnung getragen wird. Auf dieser Grundlage leistet die Bauleitplanung einen erheblichen Beitrag zum Umweltschutz, soweit dies städtebaulich veranlaßt ist.

Die wichtigsten Änderungen mit Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan sind im Hinblick auf die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in dem nunmehr herausgehobenen Abwägungsbelang eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie der Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu sehen.

Neben den oben genannten Leitbegriffen und Zielen bestimmt das BauGB im § 1 Abs. 5 die Planungsrichtlinien im einzelnen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind danach insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung;
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung;
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadt-/Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung;
6. die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge;
7. gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima;



8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.
10. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

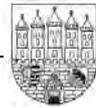
Um dem Flächennutzungsplan die Qualität einer übersichtlichen Gesamtschau zu verleihen, ist eine Generalisierung dergestalt erforderlich, daß der Plan von allen für die Stadtentwicklung nicht notwendigen Aussagen und Festlegungen befreit wird.

In der Baunutzungsverordnung ist in § 1 die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bestimmt (Wohnbauflächen, Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst hat den Maßstab 1:10.000 (Vergrößerung der topographischen Karte 1:25.000). Diese Kartengrundlage erlaubt keine Parzellenschärfe bei der Darstellung der Nutzung - die Abgrenzungen sind noch unscharf - die Beurteilung von Einzelheiten erfolgt erst im Maßstab des Bebauungsplans. Gleichwohl erfüllt die Karte 1:10.000 die in der Planzeichenverordnung (§ 1 Abs. 1) geforderte Eindeutigkeit der Art der Bodennutzung.

Kriterium für die Darstellung von Bauflächen ist ihre Flächenrelevanz, wobei Flächen geringer Größenordnung mitunter nicht gesondert, sondern nach der vorherrschenden umgebenden Art der Bodennutzung dargestellt sind. Somit können abweichende kleinflächige Nutzungen aus einer bestimmten Baufläche entwickelt werden, wenn die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung im jeweiligen Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden kann.

Die rechtsgültigen Bebauungspläne der Stadt Zerbst werden bei den Darstellungen berücksichtigt.



Nach BauNVO sind u.a. folgende Nutzungen in den Bauflächen zulässig:

W = Wohnbauflächen:

WR = Reines Wohngebiet (ausschließlich Wohnen)

WA = Allgemeines Wohngebiet (vorwiegend Wohnen)

WS = Kleinsiedlungsgebiet (Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenstellen)

WB = Besonderes Wohngebiet (vorwiegend Wohnen; Gewerbebetriebe, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind)

M = Gemischte Bauflächen

MD = Dorfgebiet (Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe; Wohnen)

MI = Mischgebiet (Wohnen; Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören)

MK = Kerngebiet (Handelsbetriebe; zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung)

G = Gewerbliche Bauflächen

GE = Gewerbegebiet (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe)

GI = Industriegebiet (ausschließlich Gewerbebetriebe, vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind)

S = Sonderbauflächen

SO = Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung (wie z.B. großflächiger Einzelhandel)

Die BauNVO regelt darüber hinaus, welche Gebäude und Anlagen im einzelnen unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Einrichtungen und Anlagen (z.B. für den Gemeinbedarf) sind entsprechend der Symbole in der Planzeichenverordnung dargestellt, wenn diese Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung sind. Bei Bedeutung hinsichtlich der Flächenbeanspruchung wird zusätzlich eine flächige Darstellung vorgenommen.



Maßnahmenorientierte Darstellungen sind für folgende Bereiche vorgenommen:

- a) *Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*; die genaue Ausformung geplanter Bauflächen in Nachbarschaft zu Emissionsquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeit) erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- b) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.*

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften werden, wenn sie festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen; falls sie in Aussicht genommen sind, werden sie vermerkt.

Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Bestandsaufnahme über die Bodennutzung im gesamten Gemarkungsgebiet der Stadt Zerbst.

4. Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zerbst hat am 13. November 1991 den Beschluß zur Aufstellung des Flächennutzungsplans gefaßt.

In der Vorentwurfsphase der Planaufstellung wurden erste Anregungen und Überlegungen im Hinblick auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen anderer Planungsträger erfaßt und versucht, so aufeinander abzustimmen, daß die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt weitgehend konfliktfrei dargestellt ist.

Danach erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Planentwurf berücksichtigt. Hieran schlossen sich die Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie weitere Offenlagen gem. § 3 Abs. 3 und 2 BauGB an. Die hierzu eingegangenen Ergebnisse der Beteiligung sind entsprechend der Abwägungen hierüber in den parlamentarischen Gremien der Stadt Zerbst in den jeweiligen Entwurf des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Dieser Entwurf berücksichtigt auch:

- das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. September 1998 hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 8a BNatSchG) und
- und verschiedene kommunale Fachplanungen.

Nach Abwägung über die im Rahmen der Offenlagen gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Stadtrat wird durch sie der Flächennutzungsplan festgestellt und dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.



C. Konzeption

1. Allgemeines

1.1. Naturräumliche Lage

Das Territorium der Gemarkung Zerbst liegt am Südwestrand des Flämings, der vorwiegend von Sanden und Kiesen des Warthe-Stadiums der Saale-Vereisung aufgebaut wird. Diesem Endmoränenzug schließen sich nach Süden sogenannte Sander an, deren kiesige Sande im Gebiet von Zerbst große Flächen einnehmen. Durch das Territorium der Gemarkung zieht sich der Lauf der Nuthe, in deren Niederungsbereich jüngste pleistozäne Talsande sowie holozäne Bildungen anstehen. Letztere sind in Form von Moorerde und Flachmoortorf vertreten.

Hinweis des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt / Zweigstelle Magdeburg:

Die holozänen Ablagerungen der Niederungen weisen sehr ungünstige Tragfähigkeitseigenschaften auf und stellen damit einen Bereich dar, der im Bebauungsfall Bodenaustausch erfordert. Sie erreichen überwiegend eine Mächtigkeit bis 2,0 m, die lokal noch überschritten werden kann. In den liegenden Talsanden sind darüber hinaus faulschlammartige Einlagerungen möglich. Aus dem tieferen Untergrund sind Einschränkungen der Nutzung der Geländeoberfläche, die geologische Ursachen haben, nicht bekannt.

Lagerstättenhäufigkeit/Rohstoffgewinnung

Kies und Sand

In der Gemarkung Zerbst können 3 Kiesverbreitungsgebiete ausgewiesen werden, die bei Bedarf als Baurohstoffvorkommen aufgesucht werden sollten.

- ◆ Das erste Gebiet befindet sich unmittelbar nordwestlich von Zerbst, an die B 184 östlich angrenzend. Es wird folgendes Profil vermutet:
 - ca. 8 m Sand als Nachschüttlungen der Saale-II-Eiszeit, darunter ca. 6 m Sand als Schmelzwassersand (Nachschüttlungen der Saale-I-Eiszeit).
- ◆ Das zweite Gebiet befindet sich südlich von Zerbst zwischen Bias und Jütrichau. Es weist folgenden Aufbau auf:
 - ca. 2-5 m Sand als Schmelzwassersand der Saale-II-Eiszeit, darunter ca. 3-7 m Sand und Kiessande als Schmelzwassersande der Saale-I-Eiszeit. Darunter folgt die Grundmoräne der Saale-I-Eiszeit. In diesem Gebiet befindet sich die Grube Zerbst – Waldfrieden.
- ◆ Das dritte Gebiet erstreckt sich nordöstlich von Zerbst in Richtung Pulpforde. Hier findet z.Z. auch schon der Abbau in der Sandgrube Zerbst, Pulpfordaer Straße, statt. In diesem Gebiet stehen die gleichen Sande und Kiessande wie in den vorher genannten Vorkommen an, wobei Gesamtmächtigkeiten zwischen 10 m und 20 m liegen können. Die tieferen Horizonte der Kiese und Sande sind in diesem Gebiet großräumig und flächenhaft mit feiner organischer Substanz, z.T. auch größeren Kohlestückchen, verunreinigt, wodurch die Verwendung als Betonzuschlagstoff eingeschränkt wird.



Die Sand- und Kiesvorkommen werden in die Kategorie II: "Lagerstätten mit lokaler bis regionaler Bedeutung" eingestuft.

Der überwiegende Teil der Sande und Kiessande liegt im Grundwasserbereich, so daß bei einer optimalen Gewinnung der Bodenschätze auf einen Naßabbau orientiert werden muß. Sollten weitere Aufsucharbeiten geplant werden, sind diese mit dem Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt / Zweigstelle Magdeburg abzustimmen.

Ton

Im Westteil der Gemarkung Zerbst befindet sich ein kleiner Teil eines größeren Verbreitungsgebietes von Tertiärton, dem mitteloligozänen Septarienton. Dieser Ton wurde bis vor wenigen Jahren als Ziegelrohstoff genutzt und in der Ziegelei Zerbst verarbeitet. Die Förderung ist zur Zeit stillgelegt.

Torf

In den Niederungsgebieten der Nuthe haben sich geringmächtige Niedermoortorfvorkommen gebildet, die an einer Stelle (Zerbst Stiefelknecht), eine abbauwürdige Mächtigkeit erreicht haben. Dieses Vorkommen wurde erkundet und als Lagerstätte zweiter Ordnung ausgewiesen.

Eine thematische Karte, in der die Gebiete mit ungünstigen Bebaubarkeitsbedingungen und Lagerstätten II. Ordnung (Rohstoffgewinnung) dargestellt sind, befindet sich im Anhang (Anlage 1).

1.2. Lage im Raum

Die Stadt Zerbst mit derzeit ca. 17.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Dessau. Die Entfernung zum Oberzentrum Magdeburg (Landeshauptstadt) beträgt ca. 40 km und zum Oberzentrum Dessau ca. 20 km.

Zerbst ist seit 1994 die Kreisstadt des Kreises Anhalt-Zerbst, der durch Zusammenschluß der ehemaligen Landkreise Zerbst, Roßlau und einem Teil des Landkreises Gräfenhainichen (Wörlitzer Winkel) gebildet wurde. Bis zur Kreisreform war die Stadt Zerbst Sitz des ehemaligen Landkreises Zerbst.

Im Zusammenhang mit der Gebietsreform schlossen sich auch die einzelnen Gemeinden des Kreises zu Verwaltungsgemeinschaften zusammen. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Zerbster Land liegt ebenfalls in Zerbst. Diese Verwaltungsgemeinschaft wird aus ehemals 16 ländlichen Gemeinden gebildet, die im südlichen Teil des ehemaligen Landkreises Zerbst liegen.

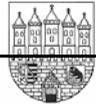
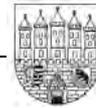


Abb 1. Räumliche Lage der Stadt Zerbst (Übersichtskarte: M 1 : 100.000)



TOP 50 - 2006 , Bundesrepublik 1:1 Mio
© LVerGeoLSA, Bundesamt für Kartografie und Geodäsie 2006; A18-223-2009



1.3 Flächennutzung

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Zerbst umfaßt eine Fläche von ca. 3907,35 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes deckt sich mit der Grenze der Gemarkung Zerbst.

Die Flächennutzung stellt sich folgendermaßen dar:

Gesamtfläche	3.907,35 ha
davon sind:	
bebaute Flächen mit Freiflächen	495,60 ha
Betriebsfläche (Abbauland Sand, Kies; Betriebsfläche Halde)	45,53 ha
Erholungsfläche	123,74 ha
Verkehrsfläche	235,12 ha
landwirtschaftliche Fläche	2.282,60 ha
Grünfläche	197,45 ha
Waldfläche	211,11 ha
Wasserfläche	40,50 ha
Flächen anderer Nutzung (Truppenübungsplatz, Schießplatz, Deponie usw.)	275,70 ha

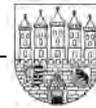
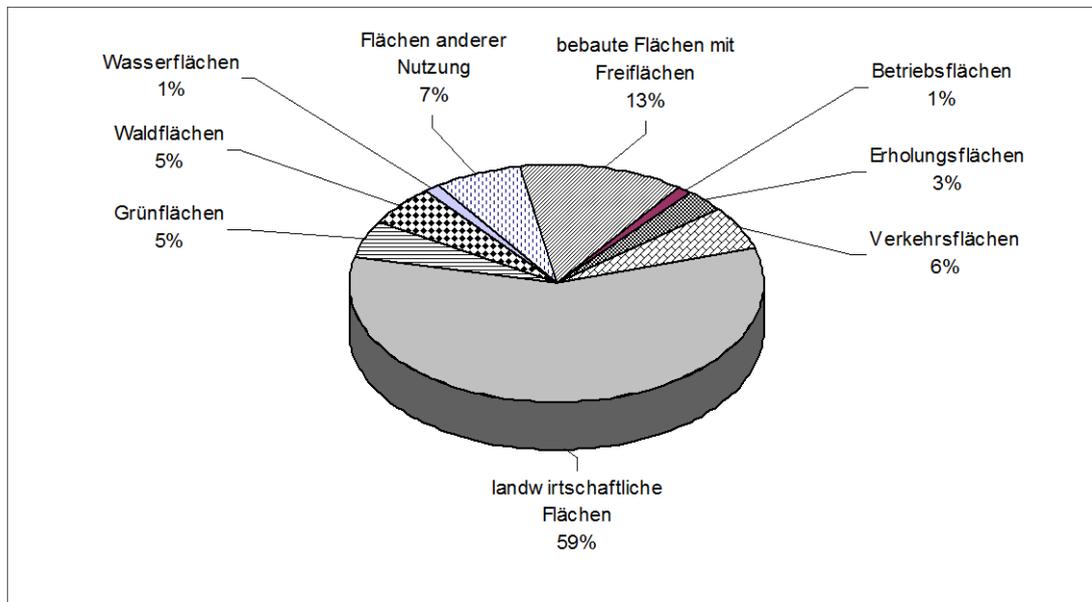


Abb. 2 **Prozentuale Verteilung der Hauptflächennutzungen im Gemarkungsgebiet der Stadt Zerbst**



1.4 Verkehrsanbindung

Die Stadt Zerbst ist durch ihre Lage an den Bundesstraßen

B 184 Magdeburg-Leipzig,
B 187a Coswig-Köthen,

sowie der Lage an der Bahnstrecke

Magdeburg-Dessau-Leipzig

gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Außerdem wird die Stadt durch die Landesstraße L 55 und folgende Kreisstraßen überörtlich verkehrlich erschlossen: K 1233, 1243, 1245, 1258, 1259, 1260.

Folgende Baumaßnahmen sind im Rahmen des grundhaften Ausbaus durch den Baulastträger geplant: K 1233 Ortslage (einschl. Brückenbauwerk) im Jahr 2002,
K 1258 Ortslage im Jahr 2005 und
K 1245 Ortslage im Jahr 2006.

Weiterhin sind Umstufungen für die K 1243 in die Landesstraße L 149 (2002) und für die K 1259 in eine Gemeindestraße (Zeitpunkt unklar) vorgesehen.

Eine Verbindung der einzelnen innerörtlichen Stadtteile sowie der Stadt Zerbst mit den umliegenden Gemeinden und Städten wird durch die Personennahverkehrsgesellschaft Anhalt-Zerbst mbH (PNVG Anhalt-Zerbst mbH) sichergestellt.

Der gesamte öffentliche Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV) wird durch ein Unternehmen des Landkreises abgewickelt.



1.5 Lage und Gestalt der Altstadt/Stadt als Ergebnis ihrer städtebaulich-historischen Entwicklung

(Quelle: Institut für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Halle/Saale)

Zerbst liegt in einem sandigen und moorigen, schon früh waldfreien Bereich des Südabhanges des Flämings am Zusammenfluß von drei Wasserläufen, die den Namen Nuthe tragen. Hier kreuzten sich die schon in einer frühen Zeit wichtigen Straßen von Magdeburg nach Wittenberg und weiter nach Schlesien und von Halle über Aken nach Brandenburg und dem Norden.

Ciervisti wird erstmals 949 als slawischer Gau erwähnt, 1007 wird eine deutsche Burg (urbs Zirvisti) von Herzog Boleslaw von Polen erobert. Diese Burg, eine runde Wasserburg, lag an der Stelle des späteren Schlosses. Suburbien lagen vermutlich östlich und südlich vor der Burg. Östlich des Burgbereiches entwickelte sich ein in Ost-West-Richtung langgestreckter Straßenmarkt, die heutige Straße "Breite".

Die erste Erwähnung von Zerbst nach 1007 geschieht erst wieder 1196 als Burgwardium. Um 1200 wurde vermutlich die große Marktsiedlung mit der Nikolaikirche und einem großen Marktplatz nördlich der Nuthe-Niederung gegründet. Sie wuchs schnell, und schon Ende des 13. Jahrhunderts wurden der Marktbereich und der Komplex "Breite" mit einer gemeinsamen, 1291 erstmals genannten, Stadtmauer umgeben. Diese Stadtmauer besaß 5 Tore: Breite-Straßen-Tor (auch Dornburger Tor), Akensches Tor (heute Fritz-Brandt-Straße), Frauentor (an der Breite), Heidetur, Ankuhsches Tor sowie die Schloßpforte. Die älteste Verbindung der beiden Stadtteile im Süden und im Norden war die "Alte Brücke" im Verlauf der von Süden auf den Marktplatz führenden Hauptstraße. Später wuchsen die beiden Stadtteile mit weiteren Brücken (Mühlen- und Wolfsbrücke östlich, Neue Brücke westlich) enger zusammen.

Die Ausdehnung dieser Stadt kennzeichnet ihre damalige Bedeutung als wichtiges Handelszentrum. Zerbst kam 1307 in anhaltischen Besitz (1197 bis 1264 im Besitz der Herrn von Zerbst, danach der Herrn von Barby) und war die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt dieses Fürstentums. Ihre Blütezeit lag im 14. bis 16. Jahrhundert, vor allem als Kaufmannssiedlung und Handelszentrum (Viehmärkte). Eigene Produkte waren das Zerbster Bitterbier, Export bis nach Böhmen und zur Nordsee und später der Gemüseanbau, vor allem Zwiebel und Lauch. Aus dieser Blütezeit stammten die wichtigsten Bauten der Stadt: Stadtbefestigung (15. Jahrhundert), Stadtkirche (2. Hälfte des 15. Jahrhunderts), Klosterbauten (13. und 14. Jahrhundert), Roland (1443 und früher). Das Stadtbild wurde bis 1945 neben diesen Großbauten von den nach dem großen Brand 1506 errichteten Wohnbauten, meist Fachwerkhäuser und oft in Giebelstellung, geprägt.

Vor den Stadttoren entstanden Vorstädte. Die wichtigste von ihnen war der Ankuhn im Norden der Altstadt, eine regelmäßig angelegte, eventuell flämische Gründung mit Markt und Kirche. Der Ankuhn wurde 1213 erstmals erwähnt, besaß 1572 etwa 80 Häuser und wurde erst 1859 zur Altstadt einbezogen. Er ist auch heute noch locker mit ein- und zweigeschossigen Häusern bebaut und galt als Stadtviertel der Gärtner.



1582 wurde in Zerbst das Gymnasium illustre gebildet, eine kleine Landeshochschule für Anhalt, die bis 1798 bestand. Michael Pretorius, der bedeutendste deutsche Musiker um 1600, wuchs in Zerbst auf. Als Hofkapellmeister war in Zerbst von 1722 bis 1758 Johann Friedrich Fasch tätig. Die Zerbster Prinzessin Sophie Auguste war als Witwe Zar Peters III. unter dem Namen Katharina II. selbst Zarin und mächtigste Herrscherin im damaligen Europa. Durch die Teilung Anhalts 1603 blieb Zerbst die Residenz eines nur noch kleinen Fürstentums, das bis 1793 bestand. Diese Residenz war jedoch Anlaß zur Errichtung neuer Bauten in Zerbst, vor allem im Bereich des Schlosses: Schloßneubau (1681-1747), Orangerie (1740), Adelspalais in der Schloßfreiheit (1710), Trinitatiskirche (1683-1696). Zur gleichen Zeit stagnierte die Stadt wirtschaftlich und wurde politisch vom Fürstentum abhängig. Ihr Rückgang begann im Dreißigjährigen Krieg, der Siebenjährige Krieg mit der Besetzung von Zerbst und der Erhebung hoher Kontributionen durch die Preußen traf die Stadt schwer.

1797 wurde Zerbst dem Landesteil Dessau zugeteilt und war fortan nur noch Kreisstadt als Sitz von Behörden im anhaltischen Territorium. Wirtschaftlich hatte Zerbst ebenfalls nur noch lokale Bedeutung für Märkte und Gemüseanbau. 1863 erfolgte der Anschluß an das Eisenbahnnetz mit der Linie Dessau - Zerbst, die 1874 nach Magdeburg weitergeführt wurde. Die im 16. Jahrhundert entstandene Vorstadt im Süden entwickelte sich jetzt als Villenviertel zum Bahnhof. Hier siedelten sich auch Industriebetriebe an (1867 Werkzeug- und Maschinenfabrik, 1873 Faßfabrik, 1893 Maisstärkefabrik u.a.).

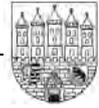
Die insgesamt relativ unbedeutende Entwicklung brachte Zerbst jedoch anderen Ruhm: das Stadtbild des 16. - 18. Jahrhunderts und die Stadtmauer waren geschlossen erhalten geblieben und führten zu ihrer Benennung als "anhaltisches Rothenburg".

Am 16. April 1945 wurde durch Bombenangriffe und tags darauf durch Artilleriebeschuß fast die gesamte Altstadt vernichtet. Nur noch die Stadtmauer und wenige Ensembles, wie die Schloßfreiheit, die Breite und Teile des Marktes waren nach dem Feuersturm erhalten geblieben. Die ersten Wiederaufbauplanungen sahen die weitestgehende Erhaltung des alten Stadtgrundrisses mit der Wiederbebauung der zerstörten Straßenfronten vor (Bauer/Berlin 1946, Hinkfuß und Stamm/Dessau 1950-1951).

In diesem Sinne begann 1951 der Wiederaufbau südöstlich der ebenfalls wiederhergestellten Trinitatiskirche mit "an das alte Zerbst anklingender Komposition", wie geschlossener dreigeschossiger Bebauung mit Giebeln sowie mit zwei- und dreigeschossigen Einfamilien- und Siedlungshäusern im Bereich der Judenstraße, Bäckerstraße und Lange Straße. Seit 1958 setzten sich andere Planungs- und Gestaltungsvorstellungen durch, wie die Planungen von 1965 bis 1968 mit breiten Straßendurchbrüchen (Durchbruch der B 184 in Ost-West-Richtung quer durch die Altstadt) und freistehend aufgereihten Großplattenbauten. Dadurch sowie mit dem Bau eines neugeschossigen Hochhauses und eingeschossigen großflächigen Kaufhallen im Stadtzentrum wurde ein Gegensatz zur bisherigen Bautradition geschaffen und die möglichen Bindungen des Neuen an die vorhandene Bausubstanz und an den Stadtgrundriß erschwert.

1949 und 1969 wurden die noch weitgehend erhaltenen Außenmauern des Rathauses und des Neuen Hauses abgerissen. In den letzten Jahren wurden weitere Wohnungsneubauten in der Altstadt errichtet, wobei im Norden mit Reihen aus fünfgeschossigen Großplattenbauten neue Strukturen geschaffen wurden. Im Süden erfolgte eine behutsame Einfügung in die vorhandene Substanz mit guten Beispielen in der Breite (Nr. 46, dreigeschossig mit Steildach und zurückhaltender Fassadengestaltung), Alte Brücke (Nr. 12-16, zugleich mit der Instandsetzung der gesamten Westseite) oder Haselopstraße (Anbau an Kindergrippe Heide).

Der Stadtgrundriß von Zerbst hatte sich bis 1945 trotz des großen Brandes von 1506, der die Hälfte der Häuser zerstörte, fast unverändert erhalten. Heute ist der Stadtgrundriß uneinheitlich: neben erhaltenen Gebäudeensembles und Straßenführungen stehen neu errichtete Bereiche mit völlig anderen Gebäudeproportionen und ohne geschlossene Straßenräume. Bindendes Element ist die erhaltene Straßenbefestigung von unregelmäßigem, allgemein jedoch kreisförmigem Umriß. Der Schloß- und Parkbereich in der Südwestecke liegt außerhalb. Der Altstadtgrundriß wurde von der früheren Hauptachse in Nord-Süd-Richtung (Alte Brücke-Markt) beherrscht, die auch heute noch als Hauptgeschäftsstraße erhalten ist. Auf sie stoßen zwei ebenfalls erhaltene wichtige Straßen von Osten (Breite und Heide), und eine Straße von Westen (Breite Straße). Die "Breite



Straße" wurde erheblich verbreitert und mit einem Straßendurchbruch nach Osten weitergeführt. Sie nimmt noch heute eine Fernverkehrsstraße auf und zerstört und unterordnet die bisherige Hauptachse.

Auf dem höchsten Punkt des Altstadtgeländes standen am Nordende des langgestreckten dreieckigen Marktplatzes das Rathaus (mit Roland) und die Stadtkirche. Von hier fällt das Gelände nach Norden, Westen und Süden gleichmäßig ab. Bedeutendste städtebauliche Elemente der Altstadt sind auch heute noch, obwohl dachlos, die Umfassungsmauern und die Türme der Stadtkirche, die wichtige Straßenräume beherrschen: Alte Brücke, Markt, Rennstraße und Heide.

Das heutige Stadtbild von Zerbst

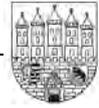
Das Stadtbild ist heute ebenso uneinheitlich wie der Stadtgrundriß und gekennzeichnet vom Nebeneinander unterschiedlicher Bauelemente: Ensembles und Gebäudegruppen des 16. bis frühen 19. Jahrhunderts an der Schloßfreiheit, Breite, Markt und Heide neben traditionell errichteten Neubauten unter Berücksichtigung Alt-Zerbster Bautraditionen östlich vom Markt aus den frühen 50er Jahren und den sich gut einfügenden Neubauten der letzten Jahre im Südteil der Alten Brücke und an der Breite neben Großplattenbauten der 60er Jahre im Zentrum und im Norden Altstadt.

Die Neubauten der 50er Jahre bilden Straßenräume, die zwar durch ihre großen Längen monoton wirken, aber mit ihren Proportionen, Dachformen und Fassadengestaltungen keine Fremdkörper im Stadtbild sind. Die Plattenbauten der 60er und 70er Jahre sind durch ihre großen Abstandsflächen, Vorgärten und die fehlenden geschlossenen Straßenzüge eine neue Struktur im Altstadtbereich und die neu bebauten Straßen (Otto-Grotewohl-Straße (heutige Fuhrstraße), Breite Straße, Breitestein) unterscheiden sich nicht von den Neubaukomplexen anderer Städte. Der Bereich um den Markt weist noch große Lücken auf oder ist nur provisorisch bebaut.

Denkmalpflegerische Wertung des Bestandes

Von den aus denkmalpflegerischer Sicht überragenden Werten und Zeugnissen seiner großen Geschichte hat Zerbst nach den Zerstörungen von 1945 nur noch Teile behalten: Stadtmauer, Teilbereiche des Marktes mit den Mauern der Stadtkirche, die Breite mit dem Südteil der Mühlenbrücke, die Heide, die Schloßfreiheit und der Ostflügel des Schlosses. Mit einer behutsamen Planung zur Schließung der Lücken in den Straßenzügen und der Bebauung der freien Flächen, der Korrektur von den in den letzten Jahrzehnten entstandenen Schäden am Stadtgrundriß und am Stadtbild und der Sicherung bzw. Wiederherstellung wertvoller Einzeldenkmale (geschlossene Stadtmauer, Schloß, Stadtkirche, Rathaus und Neues Haus) könnten diese voneinander isolierten Bauten und Teilbereiche wieder Teil eines wertvollen Gesamtensembles werden, in dem die Bauten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts zahlenmäßig das Übergewicht bilden, aber sich den erhaltenen, historisch entstandenen Werten und progressiven Zügen einfügen.

Selbständigen Wert besitzen darüber hinaus die Stadtbefestigung, die aus dem 15. Jahrhundert umfassend und fast vollständig erhalten und neben Tangermünde die beeindruckendste mittelalterliche Stadtbefestigung im ehemaligen Bezirk Magdeburg ist, sowie das Denkmalensemble Schloßfreiheit-Breite, das in der Straße Breite die im Krieg verlorengegangene bürgerliche Wohnhausarchitektur des 16.-18. Jahrhunderts und im Bereich Schloßfreiheit den höfischen Zerbster Barock und die Weiterführung dieser Bautraditionen bis ins 19. Jahrhundert dokumentiert.



2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird das für den Regierungsbezirk Dessau aufgestellte Regionale Entwicklungsprogramm (vom 15.04.1996) einschließlich der Ergänzung um die Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie vom 07.04.2000 und das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 zugrunde gelegt. Für den vorliegenden Flächennutzungsplan ist insbesondere bedeutsam:

Zentralörtliche Gliederung

Regionalplanerisch wird die Stadt Zerbst als Mittelzentrum eingestuft. Sie übernimmt damit wichtige Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen.

Vorranggebiete, Vorsorgegebiete und Eignungsgebiete

Vorranggebiet Forstwirtschaft:

Als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft wird der Fläming (Wittenberg, Roßlau, Zerbst) eingestuft. Der Wald soll hier mit seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion vor entgegenstehenden Nutzungen bewahrt werden.

Vorsorgegebiete für Aufforstung:

In den schwach besiedelten Gebieten im Westen und Südwesten des Regierungsbezirkes ist die Vergrößerung der Waldfläche anzustreben (Agrarlandschaft um Bernburg, Köthen, Zerbst und westlich von Bitterfeld/Wolfen).

Aus diesen grundsätzlichen Aussagen des regionalen Entwicklungsprogramms kann festgestellt werden, daß sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst keine Vorranggebiete und Vorsorgegebiete befinden.

Eignungsgebiete:

Als Eignungsgebiet für die Nutzung von Windenergie wird in der Gemarkung Zerbst der Standort 3a Zerbst - Meinsdorfer Weg ausgewiesen. Gewählt wurde das Gebiet aufgrund der Ergebnisse der Windpotentialstudie für Sachsen-Anhalt.

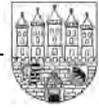
Ver- und Entsorgung

Die Stadt Zerbst wird im Regionalen Entwicklungsprogramm als Standort für den Neubau einer Kläranlage vorgesehen. Die Inbetriebnahme ist im März 1996 erfolgt. (ergänzende Ausführungen siehe Kap. D. 4. Ver- und Entsorgung)

Natur- und Landschaft

Biotopverbundsysteme:

- Lindauer Nuthe
- Bonesche Nuthe
- Hauptnuthe Kämeritz-Zerbst und Landwehr



Verkehr

Schienerverkehr:

Das Streckennetz Halle-Dessau-Berlin ist so auszubauen, daß das Oberzentrum Dessau in den IC-Verkehr eingebunden werden kann und damit eine bessere Erreichbarkeit des Oberzentrums gewährleistet wird.

Im Geltungsbereich des FNP liegt der Streckenabschnitt Güterglück – Roßlau der Strecken 6410 (Magdeburg – Biederitz – Güterglück) sowie 6411 (Trebritz – Roßlau – Leipzig Hbf.). Der Abschnitt Güterglück – Roßlau ist eine zweigleisige elektrifizierte Hauptbahn des Vorrang-/Leistungsnetzes der Niederlassung Südost der DB Netz AG und wird vorrangig vom Schienengüter- und –personennahverkehr genutzt.

Der Abschnitt Güterglück – Roßlau ist integraler Bestandteil des in Vorbereitung befindlichen Projektes Elektronisches Stellwerk (ESTW) Roßlau/Dessau. Gemäß Aufgabenstellung soll der Bahnhof Zerbst erhalten bleiben und mit ESTW – Technik ausgerüstet werden.

Von der DB Netz AG wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnstrecken mit der Beeinflussung von Monitoren und auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte zu rechnen ist.

Straßenverkehr:

Die kommunalen Straßen sind auszubauen. Zum Ausbau der Straßen wurde eine Prioritätenliste erarbeitet und vom Bau-, Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 25.11.1998 gebilligt. Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen.

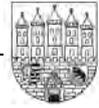
Luftverkehr:

Als ein möglicher Standort für den Luftverkehr wird der ehemalige GUS-Flughafen Zerbst raumordnerisch gesichert (gem. Regionalem Entwicklungsprogramm als Verkehrslandeplatz mit regionaler Bedeutung) und im Flächennutzungsplan entsprechend festgesetzt.

3. Kommunale Fachplanungen

Kommunale Fachplanungen mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan:

- **Entwicklungskonzept der Stadt Zerbst (zur Steigerung der touristischen Attraktivität und der Wirtschaftskraft), 1993**
- **Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Zerbst - Ortsteil Ankuhn**
- **Projektskizze zum Stand der Konversionsaufgaben im Verwaltungsbereich der Stadt Zerbst/Anhalt, hier: Gemeinschaftsinitiative für die Rüstungs- und Standortkonversion - KONVER-, 1994**
- **Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Zerbst, 1995; Fortschreibung Sanierungsgebiet 2000**
- **Landschaftsplan wird z.Zt. erarbeitet**
- **Stadtentwicklungskonzeption, 2001**



4. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur der Einwohner

Die neunte koordinierte Bevölkerungsprojektion des Statistischen Bundesamtes (Juli 2000) sagt für Deutschland längerfristig einen bedeutenden Bevölkerungsrückgang voraus. Danach bleibt die Geburtenhäufigkeit im früheren Bundesgebiet auf dem gegenwärtigen niedrigen Niveau von knapp 1.400 Kindern je 1.000 Frauen. In den neuen Bundesländern dürfte sich die noch deutlich geringere Geburtenhäufigkeit bis ca. 2005 an diejenige im Westen Deutschlands angleichen und dann ebenfalls konstant bleiben. Die Lebenserwartung nimmt weiter zu und in Regionen, wo die Wirtschaftskraft anhält und weiter expandiert, ist weiterhin mit hohen Zuwanderungen zu rechnen. In den anderen Räumen wird sich der Bevölkerungsrückgang um so drastischer niederschlagen, da dort die ausgleichenden Zuwanderungen fehlen.

Bevölkerungsvorausschätzungen und hier insbesondere die kleinräumigen, sind immer mit großen Unsicherheiten belastet. Gesellschaftliche oder politische Veränderungen, wie sie aktuell in den Septembertagen 2001 zu beobachten waren, können schnell Faktoren wie das generative Verhalten oder die Zuwanderungen beeinflussen, die sich deutlich auch kurzfristig auf die Entwicklung der Bevölkerungszielzahlen auswirken. Je weiter man in die Zukunft blickt, desto wahrscheinlicher ist es, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von der prognostizierten abweicht. Aus diesem Grunde sind Prognosen immer wieder erneut zu überprüfen und der tatsächlichen Entwicklung anzupassen.

Diese o.a. Rahmenbedingungen sind auch für eine Bevölkerungsabschätzung der Stadt Zerbst bis zum Jahre 2010 zu beachten. Genaue Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur der Einwohner sind wichtige Determinanten zur Ableitung von Entwicklungszielen für die Stadt Zerbst. Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zerbst zeigt seit dem Jahre 1990 (Jahr der deutschen Wiedervereinigung) einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahlen, welcher insbesondere in den ersten drei Jahren nach der Wiedervereinigung besonders hoch war (s. Tabelle Bevölkerungsstatistik). Die Ursachen hierfür lagen zum einen in einer hohen Abwanderungsrate relativ junger Bevölkerungsgruppen und zum anderen in einem enormen Rückgang der Geburtenzahlen seit 1990. Während der Trend zur Abwanderung anhält, hat die Zahl der Geburten in den letzten Jahren wieder leicht zugenommen. Diese Entwicklung entspricht auch dem Trend für das Land Sachsen-Anhalt.

Entwicklungsziel der Stadt

Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und der Bereitstellung neuer, finanzierbarer Wohnbauflächen soll die Zahl der Abwanderungen reduziert werden, sodass langfristig wieder eine positive oder ausgeglichene Wanderungsbilanz für Zerbst zu verzeichnen ist. Als positives Signal ist hier die Zunahme der Geburtenentwicklung in den letzten Jahren zu werten. Aufgrund der erheblichen Zunahme der Einwohner in der Altersgruppe der über 65jährigen ist jedoch mittelfristig nicht von einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2010 auszugehen. Ziel der Stadt Zerbst ist es daher, durch die o.a. Maßnahmen den derzeitigen status-quo-Stand der Bevölkerungszahl zu halten.

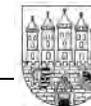


Tabelle: Bevölkerungsstatistik der Stadt Zerbst

Jahr	Geburten			Sterbefälle			Zuzüge			Fortzüge			Umzüge innerhalb d. Gemeinde	Bevölkerung		
	w	m	gesamt	w	m	gesamt	m	w	gesamt	m	w	gesamt		m	w	gesamt
1990	103	109	212	132	123	255	220	194	414	380	428	808	928	9.683	8.847	18.530
1991	60	66	126	120	109	229	139	142	281	529	283	812	711	9.495	8.599	18.094
1992	56	59	115	119	116	235	143	191	334	268	256	524	852	9.337	8.404	17.741
1993	37	39	76	115	114	229	212	231	443	223	196	419	1.114	9.151	8.285	17.436
1994	30	45	75	102	108	210	282	281	563	333	322	655	1.110	9.063	8.246	17.309
1995	37	39	76	100	104	204	346	650	996	280	296	576	1.513	8.943	8.143	17.086
1996	45	62	107	129	106	235	347	335	682	293	314	607	1.361	8.953	8.092	17.045
1997	49	55	104	124	91	215	334	314	648	362	359	721	1.198	8.922	8.069	16.991
1998	53	50	103	133	101	234	334	325	659	359	331	690	1.442	8.820	7.988	16.808
1999	58	51	109	117	103	220	281	318	599	305	348	653	1.344	8.718	7.929	16.647
2000	66	59	125	123	107	230	316	307	623	386	390	776	1.286	8.626	7.843	16.469



5. Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländern und damit auch in der Stadt Zerbst war unmittelbar nach der Wende durch einen alle Wirtschaftsbereiche umfassenden Umbruch mit gravierenden Auswirkungen gekennzeichnet.

Insbesondere die strukturbestimmende Industrie der Stadt Zerbst und Region Anhalt-Zerbst war von diesen Veränderungen im Produktionsgeschehen stark betroffen und erlitt einen hohen Arbeitsplatzverlust (z.B. Wema von 1.000 auf 200 AK). Das führte in der Konsequenz dazu, dass die Industrie als Wirtschaftskraft und Arbeitgeber ganz erheblich an Gewicht verlor.

Damit einher ging ein sofortiger und fast vollständiger Wegbruch der stärksten Handelspartner in Osteuropa (Sowjetunion ...), die zum Großteil den Absatzmarkt für die Produkte bildeten.

Diese (arbeits-)marktpolitischen Bereinigungen hatten auch immense stadtstrukturelle Auswirkungen, wie z.B. die Entstehung von Brachen durch stillgelegte Industrieflächen bzw. Leerzug der Kaserne etc..

In diesem Prozess vollzog sich die Entwicklung der wichtigsten Betriebe der Stadt sehr unterschiedlich. Einige Betriebe konnten nicht privatisiert werden. Dagegen erlebten Baubetriebe und Bauhandwerk unmittelbar nach 1990 einen enormen Aufschwung.

Parallel zu der oben beschriebenen Entwicklung bildete sich eine gemischte, stärker vom Dienstleistungssektor geprägte Wirtschaftsstruktur heraus. Sie ist überwiegend geprägt durch klein- und mittelständische Unternehmen (Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) sowie durch die Land- und Forstwirtschaft.

Im produzierenden Bereich sind vor allem metallverarbeitende, glasverarbeitende, Lebensmittel- und Bauindustrie ortsansässig.

Im Innen- und Randbereich von Zerbst befinden sich eine Reihe von Gewerbebetrieben bzw. -flächen, die im Laufe von Jahrzehnten entstanden sind. Davon wurde ein Teil privatisiert, ein Teil abgerissen und neu bebaut. Ein Teil besteht noch als Industriebrache. Die Ansiedlung der Unternehmen erfolgte im gesamten Stadtgebiet, in den Gewerbegebieten und auf Altindustrieflächen.

Eine Revitalisierung von Altindustrieflächen erfolgte in der Karl-Marx-Straße (ehem. Gießerei, jetzt ISO-Glas GmbH), der Kastanienallee (ehem. Ziegelei, heute verschiedene Handelsunternehmen), der Dessauer Straße (ehem. Dienstleistungskombinat, heute Einkaufsmarkt), der Bahnhofstraße (ehem. Molkerei, nunmehr Rätzel GmbH Fleischwaren) und im Gewerbepark Kirschallee (ehem. Kombinat und Kreisbetrieb für Landtechnik).

Noch nicht von der Treuhand vermarktete Industriebrachen befinden sich u.a. in der Bahnhofstraße/ Maxim-Gorki-Straße (ehem. Plasteverarbeitung, früher ca. 150 AK), der Ziegelstraße (ehem. HO-Verwaltung) und am Brauereiweg (ehem. Servesta Getränke, Abriß und Neubebauung mit Wohnungen sind geplant). Auch ein Teil der im sog. Altindustriegerbiet (Gewerbegebiet Altbuchland) gelegenen Firmen (ehem. Wikana, früher ca. 350 AK) und ehem. Leichtbauelemente (früher ca. 180 AK) konnte nicht privatisiert werden.

Andere im Altindustriegerbiet (GE „Altbuchland“ u. GE „Industrieweg“) ansässige Firmen wurden erfolgreich privatisiert. Zu nennen sind die Wema Zerbst GmbH, die nunmehr Werkzeugmaschinen für den Export in die USA und innerhalb Europas produziert, sowie die Siro-Blech GmbH, die KmB mbH, die Schraubenwerke GmbH und die Fa. Feigl-Paletten.

Im Gewerbegebiet „Kirschallee“ erfolgte die Neugründung von 10 Firmen auf dem früheren Firmengelände des Kombinates für Landtechnik und des Kreisbetriebes für Landtechnik.

In den letzten Jahren neu erschlossene Gewerbeflächen sind das Gewerbegebiet I/1 „Frauentormark“ (Brutto ca. 17,3 ha), das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ (Brutto ca. 44 ha) und das Gewerbegebiet Nordfrost (Brutto ca. 11 ha).

In dem im Südosten der Stadt an der B 184 gelegenen Gewerbegebiet I/1 „Frauentormark“ sind neben einem Baubetrieb Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit 380 Beschäftigten



ansässig. Die Fa. Nordfrost hat sich am äußersten südöstlichen Rand der Gemarkung Zerbst angesiedelt (50 AK, davon 18 fest angestellt).

Das Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ befindet sich am nordwestlichen Stadteingang ebenfalls an der B 184. Hier haben sich Bau- bzw. Baustoffunternehmen angesiedelt. Des Weiteren befinden sich dort eine Landwirtschafts- und eine Landschaftsbaufirma sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen. Wirtschaftliche Impulse werden durch die Erweiterung der Produktionsanlagen der Fa. Allfein Feinkost GmbH erwartet. Insgesamt werden sich im Gewerbegebiet III nach Abschluss der Bautätigkeit ca. 600 Arbeitsplätze befinden.

Der Bedarf an Einzelhandelsflächen ist weitgehend ausgeschöpft. Die Neuansiedlung von Einkaufszentren ist bisher ausschließlich in Wohngebieten bzw. in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten erfolgt. Weitere Einzelhandelseinrichtungen sollen künftig im Rahmen der Stadtsanierung vorrangig in der Innenstadt entstehen. Eine Schaffung weiterer Sondergebiete „Handel“ im Außenbereich für die lokale Versorgung ist nicht vorgesehen.

Entwicklungsziel der Stadt:

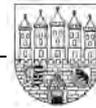
Die Konzeption der Stadt Zerbst setzt auf Entwicklung, Ansiedlung und Ausweitung von Gewerbe- und Industrieunternehmen. Besondere Aufmerksamkeit erfahren hierbei die verarbeitenden und produzierenden Unternehmen des Mittelstandes und des Handwerks.

Durch die Schaffung guter Standortbedingungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben wie auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sollen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

6. Wohnen / Wohnbedarf

Zur Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfes der Stadt Zerbst ist von folgenden Rahmenbedingungen und Entwicklungen auszugehen:

- **Angleichung Lebensstandard**
Der allgemeine Lebensstandard in den alten und neuen Bundesländern gleicht sich zunehmend an
- **Beibehaltung der zentralörtlichen Funktion**
Die landesplanerische Stellung der Stadt Zerbst als Mittelzentrum bleibt unverändert
- **Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche in Zerbst pro Person**
Im Juni 2000 betrug die verfügbare Wohnfläche je Einwohner Sachsen-Anhalts 36,8 m². In den letzten Jahren war eine durchschnittliche Vergrößerung dieser Zahl um jährlich 2% landes- und bundesweit zu verzeichnen. Seit 1994 ist die Zahl der neugebauten Wohnungen deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner (Landestrend), sodass sich ab dieser Zeit die Wohnfläche pro Einwohner kontinuierlich erhöht. 1994 betrug die durchschnittliche Wohnfläche in Zerbst pro Einwohner noch 26 m². Überträgt man den o.a. Landes- und Bundestrend auf die Stadt Zerbst, so beträgt die Wohnfläche pro Kopf 2001 ca. 30 m² und wird bis zum Jahre 2010 mindestens ca. 40 m² betragen.
- **Hoher Bedarf an Wohnflächen in Zerbst aufgrund struktureller Voraussetzungen, Fluktuation und Substitution im Wohnungsbestand.**
Die strukturellen Voraussetzungen des Wohnbestandes in Zerbst sind heute nicht mehr zeitgemäß. So dominierten Mitte der neunziger Jahre in Zerbst Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 62,2 m². Für das alte Bundesgebiet betrug hier die Wohnfläche 86,9 m², für die neuen Bundesländer 64,8 m². In Zerbst besteht ein signifikantes Mangel an attraktiven größeren und familiengerechten Wohnungen, sodass auch künftig ein hoher Bedarf an neuen Wohnflächen bestehen wird.



- Strukturelle Veränderungen durch Sanierungsmaßnahmen
Im Zuge der laufenden Stadtsanierung ist eine Beseitigung tertiärer Mängel im Altstadtbereich geplant. Diese funktionale Umstrukturierung wird eine Verdrängung der Wohnnutzung zur Folge haben, aus der ein weiterer Bedarf an Wohnungen und Wohnbaufläche resultiert.
- Privathaushalte werden immer kleiner
Im Ergebnis des Mikrozensus vom April 1999 wurden im Statistischen Landesamt für Sachsen-Anhalt rund 1,2 Mio. Haushalte ermittelt. Die Tendenz wurde bestätigt, dass die Privathaushalte immer kleiner werden. Dieser Trend ist im gesamten Bundesgebiet festzustellen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen-Anhalt betrug insgesamt 2,19 Personen je Haushalt. Die Zahl der Wohneinheiten in der Stadt Zerbst betrug zum 31.12.2000 7.622 WE, sodass bei einer Bevölkerungszahl von 16.469 von einem durchschnittlichen Wert von 2,16 ausgegangen wird.

Annahme: Nach der Zeitreihenmethode erfolgt eine Trendberechnung der vergangenen Entwicklung, die dann in die Zukunft verlängert wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die bisherige negative Bevölkerungsentwicklung durch die o.a. Rahmenbedingungen verlangsamt. Der Bevölkerungsrückgang der letzten 10 Jahre betrug jährlich durchschnittlich 206 Einwohner. Insbesondere zwischen 1990 und 1994 war ein überdurchschnittlich starker Bevölkerungsrückgang (365 EW im Durchschnitt; u.a. aufgrund von Wanderverlusten) zu verzeichnen. Nach den Ergebnissen der Vorausberechnung wird sich die Bevölkerung der Stadt Zerbst bis zum Jahr 2010 – bezogen auf das Ausgangsniveau von 16.469 Einwohner – um etwa 10 % verringern, was einer Einwohnerzahl von ca. 14.780 entspricht.

Wohnbauflächenbedarf Stadt Zerbst

Bevölkerung Stand 31.12.2000	16.469	(1)
Wohneinheiten 31.12.2000	7.622	(1)
Belegungsdichte 31.12.2000	2,16 EWME	(2)
Bevölkerungszielzahl 2010	14.780	(3)
Belegungsdichte 2010	1,86 EWNVE	(4)
Wohneinheitenbedarf	324 WE	(5)
Wohnbauflächenbedarf	13 ha	(6)

- (1) Angaben Stadt Zerbst
- (2) Die Zahl der Wohneinheiten in der Stadt Zerbst betrug zum 31.12.2000 7.622 WE, sodass bei einer Bevölkerungszahl von 16.469 von einem durchschnittlichen Wert von 2,16 ausgegangen wird.
- (3) Annahme: Bevölkerungsrückgang von ca. 10 %
- (4) Annahme: jährlicher Rückgang der Einwohner je Wohneinheit um 1%, welches dem o.a. Bundestrend entspricht
- (5) Bevölkerungszielzahl dividiert durch die Belegungsdichte abzüglich Wohneinheitenbestand 2000
- (6) Da auf Kreisebene keine statistischen Zahlen nach Auskunft der Regionalplanung vorliegen, werden die für die Stadt Zerbst als Mittelzentrum 25 WE/ha angenommen.

Bei der Deckung des Wohnbedarfes sind auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Wohnungsleerstand (per 31.12.2000) mit 492 WE (Leerstandsquote von 6,5 %)



2. Rückgang der Anzahl der Haushalte von 7.485 auf 7.175

Ausgehend von der tendenziellen Entwicklung zeigt das Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Zerbst Maßnahmen auf, um dem Leerstand entgegenzuwirken. Dies soll in den nächsten 10 Jahren durch

- Abriss von 350 WE
- Teilrückbau von 167 WE und
- Grundrissveränderung, Wohnungszusammenlegung von 50 WE

erfolgen.

Gleichzeitig ist ein Neubau von insges. 365 WE (darunter Maßnahmen Wilhelm. Kaserne und ehemaliges Gaswerk) geplant.

Unter Einbeziehung aller Maßnahmen zur Verringerung des WE-Bestandes ergibt sich für das Jahr 2010 ein Bedarf von 34 WE.

Der Wohnungsneubau ist auch in den nächsten Jahren erforderlich. Dies resultiert insbesondere aus den Nachfragen

- nach Eigenheimstandorten
- altersgerechten Wohnraum/betreutes Wohnen und
- Wohnungen für 1- und 2- Personenhaushalte.

Bei der Umsetzung des Wohnungsneubaus wird der Schwerpunkt künftig in den Innenstadtbereichen liegen (z.B. Standorte: Wilhelminische Kaserne mit 170 WE, ehemaliges Gaswerk mit 40 WE).

7. Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen

Städtebauliche Situation

Die Stadt Zerbst hat im Bereich der alten Stadtmauer eine vergleichsweise dichte Bebauung (kompakte Siedlungsstruktur), die hauptsächlich durch Plattenbauten gekennzeichnet wird.

Durch die Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten wurden aus heutiger Sicht zahlreiche Fehlentwicklungen eingeleitet. Als besonderer Punkt ist hierbei die hohe Verkehrsbelastung des Stadtzentrums zu nennen, auf die im Kapitel D.3. näher eingegangen wird. Probleme entstanden auch durch die Anlage von Industrie- und Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zu größeren Wohn- und Mischgebieten. Gleichzeitig wurde durch die Anlage verschiedener kleinerer Streusiedlungen und größerer Kleingartenanlagen im Stadtrandbereich eine Zersiedlung des Ortes eingeleitet. Diese Fehler der Vergangenheit führen heute zu zahlreichen städtebaulichen Problemstellungen.

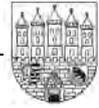
Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen

- Das historische Stadtzentrum von Zerbst soll in seiner Funktion als Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort (Erhöhung des Wohnwertes und der Einkaufsattraktivität) sowie als kulturelles Zentrum des Landkreises gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Durch eine innerörtliche Baulückenschließung und Nachverdichtung soll eine Verminderung des Landschaftsverbrauchs erzielt werden.
- Gleichzeitig muß es bei der weitergehenden Bauplanung für die Altstadt von Zerbst gelingen, die trotz der grauenvollen Zerstörung von 1945 in Teilbereichen noch vorhandenen historisch entstandenen kulturellen Werte und progressiven Züge zu bewahren und frühere Fehler



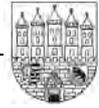
auszubessern, damit die Altstadt in ihrer Kombination von Alt und Neu wieder ein sehenswertes und charakteristisches Ensemble wird. Durch entsprechende Fördermaßnahmen (z.B. im Rahmen der Stadtsanierung) soll für viele Bürger ein Anreiz geschaffen werden, an der Verwirklichung dieser Zielstellung mitzuarbeiten. Zur Steuerung der Sanierungstätigkeit wurden für die Bereiche 'Alte Brücke' und 'Großer und Kleiner Klosterhof' Bebauungspläne aufgestellt. Beide befinden sich noch im Verfahren. Der Bebauungsplan "Alte Brücke" dient zur Unterstützung der Revitalisierung der Innenstadt. Durch private Investoren befinden sich hier bereits erste Planungen in Realisierung. Erschwerend auf die Sanierungstätigkeit wirken sich jedoch die vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnisse aus. Im Bereich 'Großer und Kleiner Klosterhof' wurden schon erste Vorhaben zur Erhaltung und Wiederbelebung des Stadtkerns, die sich gut in das Stadtbild von Zerbst einfügen, fertiggestellt.

- Zur Lösung der anstehenden städtebaulichen Konflikte im Bereich der Gemengelage Zerbster Fleisch- und Wurstwarenfabrik, der angrenzenden Mischbauflächen Bauhof und Käspersstraße, sowie der Wohnbaufläche in der Käspersstraße, die insbesondere durch die von der Fleisch- und Wurstwarenfabrik ausgehenden Immissionsbelastungen verursacht werden, wurde mit Stadtratsbeschluß vom 01.02.1995 die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Bauhof" beschlossen. In den Bebauungsplan wurde neben dem ehemaligen Bauhof auch das Gelände der Zerbster Fleisch- und Wurstwarenfabrik einbezogen. Ziel der Überplanung des Geländes ist es, die Zerbster Fleisch- und Wurstwaren GmbH als traditionellen Industriebetrieb und wichtigen Arbeitgeber in der Stadt zu halten und die Belange der betroffenen Bürger zu schützen.
- Der bedarfsgerechte Deckung an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in der Stadt soll durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen erfolgen.
- Die Standorte neuer Wohnbau- und Gewerbegebiete sollen durch ihre Lage - Nähe, Geländeneigung, Sichtbeziehungen - die Zugehörigkeit zum Siedlungsbestand erkennen lassen und sich gleichzeitig so in die Landschaft einfügen, daß sie nicht als Fremdkörper wirken oder mit ihnen eine Zersiedlung eingeleitet wird. Ist eine naturräumliche Begrenzung der Landschaft nicht vorhanden, so ist sie durch entsprechende Bepflanzung aufzubauen.
- Die Darstellung neuer Bauflächen und die Überplanung innerstädtischer Brachflächen sollen zu einer Integration der Streusiedlungen in das Stadtgefüge und einer Arrondierung der Ortslage beitragen.
- Durch geschickte Zuordnung neuer Bauflächen zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen sollen die erforderlichen Erschließungskosten minimiert werden.
- Folgende landschaftspflegerische Zielvorstellungen sollen dazu beitragen, dass die einzelnen Nutzungsansprüche den Naturraum des Gemarkungsgebietes nicht nachhaltig beeinflussen.
- Eine der Siedlungsentwicklung bzw. -struktur angepaßte Zuordnung neuer Bauflächen;
- Schonung wertvoller Biotopflächen;
- Verhinderung von starken Eingriffen in das Landschaftsbild durch Berücksichtigung regionaler Bautraditionen (speziell Baukörper, Höhenentwicklung, Dacheindeckung) und Schaffung landschaftsverträglicher Ortsränder durch Anlage von Gärten oder Gehölzstreifen;
- starke Durchgrünung der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete;
- Entlastung der Umwelt durch ökologische Bau- und Siedlungsweisen, beispielsweise durch:
 - Energieeinsparung und Verminderung der Schadstoffemission durch Nutzung von Solarenergie,
 - Verminderung des Abfallaufkommens durch Kompostierung organischer Abfälle,
 - Entlastung des Wasserhaushaltes durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen,
 - Verminderung der innerörtlichen Verkehrsbelästigung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen,
 - Anpassung der Gebäude an die örtlichen Klimabedingungen (Beachtung der Südseite/Sonneneinstrahlung)



- Umsetzung landschaftspflegerischer Zielsetzungen wie Biotopverbund und Flächenextensivierung durch Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist eine Siedlungsentwicklung an den Ortsrandbereichen mit einer entsprechenden Flächenbeanspruchung unumgänglich.



D. PLANINHALT

1. Bauflächen

Folgende Rahmenbedingungen und Vorgaben sind für die Darstellungen neuer Bauflächen von Bedeutung:

- Das Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz ist durch die Novellierung des Baugesetz- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) ergänzt worden. Für die vorbereitende Bauleitplanung wesentlich ist der § 1a BauGB iVm § 8 a Abs. 1 BNatSchG, wonach nunmehr die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert ist. Hierbei ist maßgeblich, daß Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB), die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB) und mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB).

Die einmalige Prüfung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt nunmehr im Rahmen und nach den Bestimmungen der Bauleitplanung. Zu den bei der Bauleitplanung zu beachtenden und in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen tritt nunmehr die weitere Verpflichtung der Gemeinden, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Oberziel "zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen" zu entsprechen.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eng verbunden mit dem Vermeidungsgebot ist das Minimierungsgebot, das den Eingriffsverursacher verpflichtet, unter dem verfassungsrechtlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel bei einer nicht völligen Vermeidbarkeit des Eingriffs zumindest eine teilweise Vermeidbarkeit anzustreben. Für die Stadt bedeutet dies, im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, inwieweit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes tatsächlich zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erforderlich sind. Das mit dem Vermeidungsgebot in engem Zusammenhang stehende Minimierungsgebot verlangt von der Gemeinde, zu prüfen, ob das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel nach Verhältnismäßigkeitsgrundsätzen nicht durch geringere Beeinträchtigungen zu erreichen ist. Die verbleibenden Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 und § 8 Abs. 9 BNatSchG durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes fand im vorliegenden Flächennutzungsplan insofern Beachtung, daß vor der Ausweisung von Bauflächen eine grobe landschaftspflegerische Erhebung möglicher Bauflächen durchgeführt wurde, um erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt bereits im Vorfeld auszuschließen. Weitere Beurteilungsgrundlagen bildeten die Biotopkartierung des Landkreises (Ergänzung zur landespflegerischen Erhebung) und das Stadtentwicklungskonzept (Betrachtungszeitraum bis 2010) der Stadt Zerbst.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept, dass der konzeptionellen Vorbereitung und Begleitung des Stadtumbaus („Stadtumbau-Ost“) dient, sagen folgendes aus:

- Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen wird auch in den kommenden Jahren Wohnraumbedarf bestehen.
- Gegenwärtig überwiegt die Nachfrage nach bezahlbarem vermieteten Wohnraum im Bereich des Geschosswohnungsbaus (besonders Altbau).
- Aufgrund der wirtschaftlichen Situation in der Region stagniert die Nachfrage im Eigenheimbereich.



- Wird jedoch die wirtschaftliche Entwicklung einen Aufschwung erfahren, so wird parallel dazu die Nachfrage nach Privateigentum steigen, d.h. der Eigenheimsektor erfährt ebenfalls einen Aufschwung.
 - › Für diese Entwicklung stehen langfristig bis 2010 ca. 13 ha Bruttowohnfläche zur Verfügung. Bei diesem Flächenumfang ist zu beachten, dass es zu keiner vollständigen Bebauung kommen wird. Die großzügige Flächenausweisung sichert umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich.

Da der Flächennutzungsplan nur die Grundlage der gemeindlichen Entwicklung aufzeigt, ist eine Prognose über die Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigung bei den im Vergleich zum Bebauungsplan groben Flächendarstellungen mit gewissen Unsicherheiten behaftet. In dieser Planungsebene ist häufig noch nicht absehbar, welche Flächen und in welchem Umfang in Anspruch genommen werden, so daß die Prognose der Beeinträchtigung nur pauschal erfolgen kann. Dies gilt entsprechend für die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen.

Nicht verkannt werden darf dabei, daß in der Realität die Bodenmarktsituation der entscheidende Parameter für oder wider eine bestimmte, aus fachlicher Sicht günstige Ersatzmaßnahme spricht.

1.1 Darstellung von Bestandsflächen

1.1.1 Wohnnutzung (Wohnbauflächen)

1.1.1.1 Bereich nördlich der B 184, innerhalb des Sanierungsgebietes (Bruttfläche ca. 24 ha)

Die Wohnbereiche sollen im wesentlichen in ihrem Bestand (überwiegend mehrgeschossiger Wohnungsbau) erhalten bleiben. Eine innere Verdichtung ist hier nicht möglich.

Im Bereich Zerbst-Nord wird es, langfristig betrachtet, Rückbauten geben. Die freiwerdenden Grundstücksflächen können zu Gunsten einer besseren Wohnumfeldgestaltung genutzt werden.

Der Bereich zwischen Rennstraße, Salzstraße/Mühlenbrücke (nördl. Teil), Fuhrstraße und Stadtmauer (im Bereich der Straße Weinberg) ist mit Ausnahme der Bebauung an der Lüttge-Brüderstraße und am Weinberg durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt. Die Nutzung in der Lüttge-Brüderstraße ist durch eine geschlossene Bebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern mit Hausgärten gekennzeichnet.

Besonderheiten in diesem Quartier sind das Gymnasium (ehem. Franziskanerkloster von 1235) und das Wohnkarree Brüderstraße/Rennstraße (Nachkriegsbau).

Städtebaulich negativ wirken in diesem Gebiet die Garagen (ca. 40). Aus dem Jahr 1993 liegt ein Blockkonzept für den Bereich zw. Brüderstraße/Fuhrstraße und Weinberg/Mühlenbrücke vor, das insbesondere eine Neubebauung mit Wohnumfeldgestaltung auf den Flächen der Garagen vorsieht. Aufgrund des zunehmenden Wohnungsleerstandes wird diese Entwicklungsvorstellung vorerst nicht weiter verfolgt.

1.1.1.2 Bereich nordwestlich der B 184 / Feuerberg / Güterglücker Straße (Bruttfläche ca. 16 ha)

Der Bereich wurde in den letzten Jahren um die Bebauung „Am Eckernkamp“ und „Am Flutgraben“ (rechtskräftiger VE-Plan Nr. 1/95) erweitert.

Dieser Stand soll aufgrund des fehlenden Bedarfes an Wohnungsbaugrundstücken bis auf weiteres beibehalten werden. Soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Verdichtung des Gebietes vorgenommen werden, kann auf den vorliegenden Rahmenplan (vom November 1996) zurückgegriffen werden.



1.1.1.3 Bereich Dr.-M.-L.-Promenade / Am Anger / Wallgrund (Bruttofläche ca. 4 ha)

Das Gebiet „Am Anger“/„Wallgrund“ ist komplett bebaut und soll in seinem Charakter (Einzelhäuser mit Hausgärten) erhalten bleiben.

Im Gebiet an der „Dr.-M.-L.-Promenade“ (Wohngebiet „Wohnen an der Promenade“) wurde nach dem planreifen B-Plan Nr. 21 gebaut, fertiggestellt sind ca. 80% der geplanten Wohnhäuser.

1.1.1.4 Bereich Dobritzer Straße (Bruttofläche ca. 4 ha)

Der Bereich ist durch den B-Plan Nr. 10 (rechtskräftig) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der B-Plan überplant zum großen Teil Bestandsflächen (ca. 3 ha). Eine Erschließung ist aus privatrechtlichen Gründen vorerst nicht vorgesehen.

1.1.1.5 Wohnsiedlung Fohlenweide (Bruttofläche ca. 9 ha)

Das Wohngebiet weist alten Bestand an Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) auf. Innere Verdichtungsflächen sind nicht vorhanden. Mit dem genehmigten B-Plan Nr. 7 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnsiedlung geschaffen. Eine Erschließung ist wegen des fehlenden Bedarfs an Wohnfläche nicht vorgesehen. Dieses Gebiet dient als Vorhaltefläche zur späteren Bebauung.

1.1.1.6 Wohngebiet Stadtfeld (ca. 7,8 ha)

Das Wohngebiet besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Verdichtungsflächen sind nicht vorhanden, eine Erweiterung des Wohngebietes, die in südliche Richtung durchaus realisierbar wäre, ist nicht vorgesehen.

1.1.1.7 Wohngebiet Weizenberg (ca. 3,4 ha)

Dieses Wohngebiet besteht ebenfalls ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Das Gebiet wird gegenwärtig auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8a mit ca. 20 WE verdichtet, wovon bereits 7 Grundstücke bebaut sind.

1.1.1.8 Wohngebiet Teufelstein /Waldfrieden (ca. 7 ha)

In diesem Bereich ist mehrgeschossiger Wohnungsbau vorherrschend.

Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen bestehen lediglich in der Aufwertung dieses Gebietes durch eine Wohnumfeldverbesserung.

1.1.1.9 Wohnsiedlung Amtsmühlenweg (ca. 32 ha)

Die Siedlung ist gekennzeichnet durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Hausgärten.

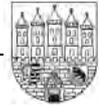
Erweitert wurde die Siedlung um das Wohngebiet „Am Obstmustergarten“ (rechtskräftiger B-Plan) mit einem Flächenanteil von ca. 3 ha, bebaut sind ca. 80%.

Eine weitere Entwicklung der Wohnsiedlung ist aus städtebaulicher Sicht nicht geplant.

1.1.1.10 Wohngebiet „Steinstücke“ (ca. 8 ha)

Das Gebiet wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Planes Nr.2 errichtet, mit Ausnahme der Bebauung entlang der Lepser Straße und südlich der Paul-Kmiec-Straße, die als Bestand in den B-Plan integriert wurde. Bebaut ist das Wohngebiet zu 95%.

Abgerundet wird die Bebauung hier durch eine Kleingartenanlage, so dass auch hier keine Weiterentwicklung erfolgen wird.



1.1.1.11 Wohngebiet „An der Brauerei“ (ca. 0,8 ha)

Für dieses Wohngebiet existiert ein rechtskräftiger B-Plan (B-Plan Nr. 17).

Bebaut sind bisher nur ca. 35%.

Nördlich des Wohngebiets entlang der Lepser Straße sind die Grundstücke weitestgehend bebaut. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen hier nicht mehr.

Für das ehemalige Brauereigelände (0,8 ha) östlich des Wohngebietes „An der Brauerei“ befindet sich ein B-Plan im Verfahren, mit dem vor allem ein städtebaulicher Missstand (Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad) beseitigt werden soll und gleichzeitig Wohnbaugrundstücke der Nachfrage entsprechend angeboten werden.

Die übrigen Grundstücke entlang des Brauereiweges werden als Grünfläche ausgewiesen, da diese nicht erschlossen sind und eine verbindliche Bauleitplanung für absehbare Zeit als nicht erforderlich angesehen wird. Die gegenwärtige Nutzung ist geprägt durch private Gärten und Garagen.

1.1.1.12 Bereich Friedensallee, Parkweg, Brauereiweg (ca. 6 ha)

Das Gebiet ist entlang des Parkweges durch Einzelhausbebauung gekennzeichnet, entlang der Friedensallee vorwiegend durch eine geschlossene Bauweise und entlang des Brauereiweges durch Gärten und Garagen. Die durch Wohnbebauung in Anspruch genommene Fläche beträgt hier ca. 2 ha. Die Grundstücke entlang des Brauereiweges werden ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

Eine Ausdehnung der Wohnbebauung (entlang des Brauereiweges) ist auch hier nicht absehbar.

1.1.1.13 Wohngebiet Wäschkeweg (ca. 1,2 ha)

Das Wohngebiet wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2/92 –Wohnungsbaustandort zwischen Käspersstraße und Schillerstraße errichtet.

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war der Beginn einer inneren Verdichtung im Quartier Käspersstraße / Jeversche Straße / Kastanienallee / Friedensallee, die im FNP – Entwurf als Mischbaufläche ausgewiesen ist. 1995 wurde ein Rahmenplan für dieses Gebiet erarbeitet, der Gestaltungsvarianten für die Entwicklung aufzeigt.

Aufgrund des fehlenden Bedarfs an Wohnbaufläche wurde von dieser Entwicklungsvorstellung Abstand genommen. Das ehemals als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet wurde deshalb als Grünfläche (privates Grabeland) dargestellt.

1.1.1.14 Bereich Gartenstraße/Käspersstraße (Bruttofläche ca. 4,5 ha)

Das Gebiet befindet sich zu einem Teil östlich der Gartenstraße und zum übrigen Teil westlich der Gartenstraße, wird durch eine kleine Mischbaufläche und eine Fläche für Versorgung (Abwasserzweckverband/ehem. Klärbecken) unterbrochen und führt dann weiter nördlich der Käspersstraße bis zur Bahnstrecke.

Die Fläche ist vollständig bebaut, Baulücken sind nicht vorhanden. Räumlich wird das Gebiet eingeschlossen durch den Schloßgarten, die Käspersstraße, die Eisenbahnstrecke, die landwirtschaftliche Nutzfläche und eine Kleingartenanlage.

Eine Erweiterung der Wohnbaufläche in westliche Richtung, die mit einer Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden wäre, wird nicht in Erwägung gezogen.

Geprägt wird dieses Gebiet durch eine Einzelhausbebauung, westlich der Gartenstraße mit großzügigen Hausgärten und entlang der Käspersstraße auch durch Doppelhäuser.

Positiv beeinflusst wird das Gebiet durch die unmittelbare Nähe des Schloßgartens, negativ hingegen durch die Immission der Zerbster Fleisch- und Wurstwaren GmbH (siehe dazu Pkt. C.7.)

Städtebauliche Zielstellung ist die Erhaltung des Charakters dieses Bereiches und die Reduzierung der Auswirkungen des v.g. Gewerbegebietes (Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9).



1.1.1.15 Bereich Puschkinpromenade / An der Pforte / Ziegelstraße (Bruttofläche ca. 2,8 ha)

Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine Einzelhausbebauung, lediglich nördlich der Ziegelstraße befinden sich Hausgruppen.

Eine Erweiterung des Gebietes ist aufgrund der räumlichen Umgrenzung durch die Puschkinpromenade, die Parkanlage „Rathenau-Platz“, die Ziegelstraße und die Kleingartenanlage nicht möglich. Lediglich 2 Grundstücke könnten langfristig gesehen einer Wohnbebauung zugeführt werden, wenn sich die Eigentümer entschließen sollten, die jetzige Nutzung aufzugeben (Garten/Garagen).

Städtebauliche Veränderungen sind für dieses Gebiet nicht vorgesehen.

1.1.2. Mischnutzung (Mischbauflächen)

1.1.2.1. Bereich Ankuhn (Bruttofläche ca. 70 ha, davon ca. 60% Ackerfläche)

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine weitestgehend geschlossene Siedlungsstruktur im dörflichen Charakter. Integriert sind zahlreiche Ackerflächen für den traditionellen Gemüseanbau. In den letzten Jahren wurden Baulücken durch Einfamilienhäuser geschlossen.

Als städtebauliches Ziel wird die Erhaltung des Dorfcharakters gesehen. Wohnbaupotential ist hier nicht vorhanden, da die Ackerflächen auch zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen werden.

1.1.2.2. Bereich nördlich des Feuerberges und östlich der Magdeburger Straße (Bruttofläche ca. 7,8 ha)

Das Gebiet schließt südöstlich an das Gewerbegebiet „Am Feuerberg“ an und wird im wesentlichen geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung mit Grundstücksgrößen von 300-3000 m².

Es wird besonders durch die B 184 als Durchgangsstraße beeinflusst. Angesiedelt haben sich neben einem Einkaufsmarkt besonders mittelständische Betriebe.

1.1.2.3. Bereich Kaserne/Dobritzer Straße/nördl. der Pulspfordaer Straße (ca. 13,0 ha)

In diesem Gebiet ist zwar die Wohnnutzung neben einem Fuhrunternehmen und einem Sanitärbetrieb vorherrschend jedoch liegt in unmittelbarer Nähe die noch in Betrieb befindliche Mülldeponie.

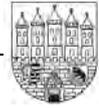
Eine Erweiterung der Mischbaufläche ist nicht vorgesehen. Da es sich hier um einen städtebaulich ungeordneten Bereich handelt ist vorgesehen, einen Rahmenplan erarbeiten zu lassen. Für einen Teilbereich (ca. 0,3 ha) besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 20) der jedoch aufgrund der „Altlastverdachtsfläche Deponie“ bis zum Abschluss des Deponiebetriebes zurückgestellt wurde (voraussichtlich i. Jahr 2005). Dann ist erneut über das Planungserfordernis zu befinden.

Bereich im Sanierungsgebiet (Bruttofläche ca. 32 ha)

1.1.2.4. Gebiet Markt/Bäckerstraße/Jüdenstraße/Breite Straße (ca. 2 ha)

Entlang der Bäckerstraße und des Marktes ist die Bebauung geschlossen, mit Ausnahme einer Baulücke am Markt (Markt 16).

Im Bereich Jüdenstraße ist die Bebauung städtebaulich ungeordnet und weist zum Teil Leerstand auf (ehem. Bäckerei, ehem. SERO-Annahme). Eine Teilfläche ist mit einem Garagenkomplex bebaut. Für das Gebiet liegt ein Blockkonzept vor auf dessen Grundlage ein Bebauungsplan erarbeitet werden soll. Städtebauliches Ziel ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und eine Neubebauung mit bedarfsgerechten Wohngebäuden im Rahmen einer inneren Verdichtung.



Entlang der Breiten Straße befindet sich ein mehrgeschossiger teilsanierter Wohnblock, der in seinem Bestand erhalten bleiben soll.

Östlich dieses Wohnblockes liegt eine Freifläche mit einer Größe von 220 m², die sich für einen Ausbau an das Objekt Markt 28 anbietet. Das Grundstück westlich des Wohnblockes (261 m²) ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Diese Fläche wird für eine Wohnumfeldverbesserung vorgehalten.

1.1.2.5. Gebiet Markt/Fuhrstraße/Mühlenbrücke/Schleibank (Bruttofläche ca. 3,6 ha)

Das Gebiet ist gekennzeichnet ausschließlich durch mehrgeschossige Gebäude. In den Bereichen Markt, Brüderstraße, Fuhrstraße sind gewerbliche Nutzungen vertreten, wobei in Richtung Mühlenbrücke die Wohnnutzung vorherrschend ist.

Innere Verdichtungsflächen sind hier nicht vorhanden.

Lt. Stadtentwicklungskonzept vom Dezember 2001 ist das Gebiet Bestandteil eines Umstrukturierungsbereiches mit Priorität. Geplant sind hier kurzfristige bis mittelfristige Maßnahmen, wie Rückbau von Geschossen, Gebäudeabriss, Verbesserung des Wohnumfeldes.

1.1.2.6. Gebiet Heide/Lange Straße/Haselopstraße/Rennstraße/Salzstraße (Bruttofläche 4,4 ha)

Das Gebiet ist vollständig bebaut, Erweiterungsflächen sind nicht vorhanden. Ansässig sind mehrere Verkaufseinrichtungen, Fleischerei, Gastronomie, Friseure, Büros, Polizei, kirchliche und soziale Einrichtungen.

Eine städtebauliche Aufwertung soll das Gebiet durch die Gestaltung der Heide als Tempo-30-Zone mit entsprechender Anbindung an die B 187a erfahren.

1.1.2.7. Gebiet Breite Straße/Alte Brücke/Badergasse/Wächtergang (Bruttofläche ca. 4,1 ha)

Der Anteil der gewerblichen Nutzung befindet sich vorwiegend entlang der Breiten Straße/Klappgasse und der Alten Brücke. Nutzungen wie Steinmetz, Pizzeria, Schlüsseldienst, Friseur, Fleischerei, Gastronomie, Büros, Verkaufseinrichtungen sind hier vertreten.

Im Bereich Badergasse/Neue Brücke wurde ein Wohnungsneubau, teilweise funktionsunterlagert, realisiert.

An der Breiten Straße ist eine Baulücke vorhanden. Aufgrund des Fehlens eines geeigneten Investors steht die Fläche mit 0,3 ha noch zur Verfügung. Zwischenzeitlich erfolgt eine Nutzung als Stellplatzfläche. Städtebaulich aufgewertet wird das Gebiet durch die Nutherenaturierung und die Gestaltung der Alten Brücke als Fußgängerzone.

1.1.2.8. Gebiet Alte Brücke/Fuhrstraße/Wolfsbrücke/Badergasse (Bruttofläche ca. 2,7 ha)

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich hier hauptsächlich auf den Bereich Alte Brücke.

Zur Disposition stehen hier ein Wohnblock mit 90 WE, an dem kurzfristig Geschosse zurückgebaut werden sollen (Reduzierung um 32 WE) und ein ehemals gewerblich genutztes Objekt, für das ein Investor gesucht wird. Vorstellungen gibt es hier für altersbetreutes/altersgerechtes Wohnen. Weiterhin wird die Gestaltung der Mühlenbrücke fortgeführt.

1.1.2.9. Gebiet Wolfsbrücke/Breite/Alte Brücke/Nuthe (Bruttofläche ca. 2,8 ha)

Dieses Gebiet weist einen hohen Anteil an gewerblicher Nutzung auf. So sind hier zahlreiche Verkaufseinrichtungen, Banken, Arztpraxen, Versicherungen usw. vertreten.

Freie bebaubare Grundstücke stehen hier nicht zur Verfügung. Die Freifläche südlich der Nuthe (ehem. Standort einer Kindereinrichtung) ist neu zu gestalten. Die Einrichtung von Stellplätzen wird in Erwägung gezogen.

Eine städtebauliche Aufwertung soll auch dieses Quartier durch die geplante Weiterführung der Nutherenaturierung erhalten.



1.1.2.10. Bereich Wolfsbrücke/Breite/Weinberg, Stadtmauer/Nuthe (Bruttfläche ca. 2,3 ha)

In diesem Gebiet sind unterschiedliche Bebauungsformen anzutreffen:

- Östlich der Wolfsbrücke mehrgeschossiger Wohnungsbau im unsanierten Zustand und hohem Leerstand
 - › Hier wird vom Eigentümer ein Gebäudeabriss und eine gemischte Neubebauung geringer Dichte in Erwägung gezogen. Durch diese Maßnahme würde sich eine Verringerung der Wohneinheiten von ca. 45 WE ergeben.
Zu beachten ist in diesem Quartier die durchgeführte Nutherenaturierung/Spielplatzgestaltung.
- Im übrigen Bereich befinden sich Mehrfamilienhäuser, entlang der Breite in geschlossener Bauweise, auch mit gewerblicher Nutzung wie Einzelhandel, Pension. Am Weinberg ist die Wohnnutzung vorherrschend.
Wohnbaupotential ist in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Städtebauliches Ziel ist wie v.g. die Neubebauung der Ecke Wolfsbrücke/Breite und die damit verbundene Verbesserung des Stadtbildes. Die Grünzone entlang der Nuthe ist zu erhalten.

1.1.2.11. Bereich Alte Brücke/Schloßfreiheit /Wächtergang/Nuthe (Bruttfläche ca. 1,9 ha)

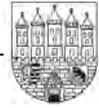
Die Bebauung entlang der Alten Brücke ist geschlossen und durch eine Mischnutzung von Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Die geschlossene Bebauung wird im Bereich Ecke Schloßfreiheit /Neue Brücke und im Bereich Neue Brücke/Schloßfreiheit/Wächtergang fortgesetzt.

Die Nutzung erfolgt hier durch die Volksbank und das Amtsgericht. Die ehem. Grundschule 3, in der sich z.Z. das Standesamt, das Archiv und das Katharina-Museum befinden, soll der Standort des Rathauses werden. Im nördlichen Teil dieses Gebietes ist ausschließlich Wohnnutzung anzutreffen. Die mehrgeschossigen Wohngebäude sind im teil- bzw. vollsanierten Zustand mit geringem Leerstand.

Wohnbaupotential ist nicht vorhanden. Zu erhalten ist die Grünzone entlang der Nuthe.

1.1.2.12. Bereich Fritz-Brandt-Straße/Breite/Klosterhof/Stadtmauer/Gartenweg
(Bruttfläche ca. 6,1 ha)

- Der Teil westlich der Fritz-Brandt-Straße weist eine geschlossene Bauweise auf, die gewerbliche Nutzung überwiegt. Geprägt wird der Bereich durch die Bartholomäi-Kirche und das Pfarrhaus.
- Östlich der Fritz-Brandt-Straße wurden zwei 4-geschossige Wohnblöcke (64 WE) abgerissen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/99, der im Entwurf vorliegt, sieht eine Neubebauung vor. Das Bauvorhaben beinhaltet einen Einkaufsmarkt, Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen, Büros, Anlagen für sportliche Zwecke sowie 56 WE für betreutes Wohnen.
Die daran anschließende Bebauung entlang der Breite wurden in geschlossener Bauweise errichtet und ist größtenteils von historischen Bestand. Südlich davon befinden sich die dazugehörigen Gartengrundstücke.
- Im Bereich „Kleiner und Großer Klosterhof“ befindet sich ein hoher Anteil denkmalgeschützter Einzelobjekte und Ensembles. Der historische Bestand ist durch eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden geringer Geschosshöhe gekennzeichnet. Die Bausubstanz ist häufig stark beschädigt und z.T. sind durch Abrissmaßnahmen bereits Lücken in der ehem. geschlossenen Bebauung entstanden die teilweise neu bebaut wurden.
In diesem Stadtviertel überwiegt die Wohnnutzung.
Städtebauliches Ziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes des Gebietes.



Das größte Baupotential in diesem Gebiet bietet die Baulücke an der Breite mit 890 m² Grundstücksfläche. Hier ist vom Eigentümer die Umsetzung eines Vorhabens für betreutes Wohnen vorgesehen.

Unmittelbar an dieses Kleinhausgebiet schließen das ehem. Kloster, das heute als berufsbildende Schule genutzt wird, und die Stadtmauer an. Damit ist eine bauliche Erweiterung des Gebietes ausgeschlossen.

**1.1.2.13. Bereich Jeversche Straße/Dessauer Straße/Friedrich-Naumann-Straße/Ziegelstraße/
Puschkinpromenade (Bruttofläche ca. 7,8 ha)**

Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme der Eckbebauung Jeversche Straße/Kleine Käspersstraße durch alten Gebäudebestand, teilweise saniert oder teilsaniert, gekennzeichnet. Die Nutzung umfasst eine Mischung aus Wohnen, gesundheitlichen, bildungsfördernden und kulturellen Einrichtungen sowie Handel und Gewerbe.

Im Bereich Ziegelstraße/Albertstraße befinden sich mehrere Gebäude in unsaniertem Zustand, die einen hohen Leerstand aufweisen.

Das städtebauliche Ziel, Verbesserung des Stadtbildes in diesem Gebiet, ist nur schwer umsetzbar, da sich die betreffenden Gebäude in Privateigentum befinden.

In der Karlstraße befindet sich der Standort des ehem. Kinos. Ein Investor beabsichtigt, das leerstehende Gebäude abzureißen und ein Wohngebäude in Bauflucht mit der angrenzenden Bebauung zu errichten (ca. 4 WE).

Die Quartiere Friedrich-Naumann-Straße/Dessauer Straße/Albertstraße/Karlstraße/Ziegelstraße sind geprägt durch eine entlang den Straßen geschlossene Bebauung und im inneren durch die dazugehörigen Hausgärten. Erweiterungspotential ist nicht vorhanden.

In der Dessauer Straße existiert die seit dem Jahr 2000 leerstehende Liegenschaft eines in Konkurs gegangenen Gewerbebetriebes. Diese ist als Altlastenverdachtsfläche registriert (siehe Pkt. 5 Altlasten, Tabelle 2). Die Nachnutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch völlig unklar.

**1.1.2.14. Bereich Jeversche Straße/Kastanienallee/Friedensallee/Käspersstraße
(Bruttofläche ca. 11 ha)**

Das Quartier grenzt unmittelbar an den südlichen Teil des Stadtmauerrings an. Die Randbebauung ist fast vollständig mit ihrer überwiegend gründerzeitlichen Bebauung erhalten. Der harmonische Gesamteindruck dieser Bebauung ist nur vereinzelt durch Baulücken gestört (Ecke Jeversche Straße/Käspersstraße; Ecke Jeversche Straße/Kastanienallee). Eine Bebauung der Fehlstellen ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert jedoch aufgrund der Örtlichkeit schwer realisierbar.

Vorherrschend sind in diesem Bereich 2-geschossige Gebäude mit Wohnnutzung.

Von den gewerblichen Nutzungen sind besonders prägend eine Fahrzeug- und Metallbaufirma in der Kastanienallee, eine Tischlerei in der Friedensallee und eine Fleischerei an der Ecke Kastanienallee/Jeversche Straße. Da sie Bestandsschutz genießen, ist dies bei anderen eventuellen Planungen zu berücksichtigen.

Eine weitere Gruppe gewerblicher Nutzung umfasst Betriebe und Einrichtungen mit überörtlichen Funktionen und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Handelsunternehmen.

Ursprünglich gingen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen dahin, dass im Innenbereich eine Verdichtung erfolgen und damit ein Wohngebiet entstehen sollte (siehe Rahmenplan vom Dezember 1995). Dieses Wohngebiet sollte die Fortsetzung des Wohngebietes am Wäschekeweg (V+E - Plan 2/92) werden.

Aufgrund der Notwendigkeit die geplanten Wohnbauflächen zu reduzieren, wurde dieser Innenbereich als Grünfläche (Grabeland) ausgewiesen.

Bei steigender Nachfrage nach Wohnbauland würde diese Fläche wieder zur Disposition stehen (siehe auch Pkt. 1.1.1.13).



1.1.2.15. Bereich Kastanienallee/Jeversche Straße/Bahnlinie (Bruttofläche ca. 4 ha)

In diesem Gebiet überwiegt die Nutzung durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung liegt im Bereich Jeversche Straße. Leider ist hier ein hoher Leerstand zu verzeichnen. Obwohl die Randbebauung nur in geringem Umfang vorhanden ist, stehen keine Verdichtungsflächen zur Verfügung. Zu beachten ist hier die unmittelbare Nähe zur Eisenbahnlinie.

Städtebaulich wünschenswert ist hier die Sanierung einiger privater Wohngebäude.

1.1.2.16. Bereich Dessauer Straße/Bahnhofstraße/Karl-Marx-Straße/Jeversche Straße
(Bruttofläche ca. 18 ha)

1.1.2.16.1. Gebiet Dessauer Straße/Bahnhofstraße/Albertstraße/Wachsbleiche/Jeversche Straße

In diesem Quartier sind neben der Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansässig. Außerdem befindet sich hier der Standort der Feuerwehr. Die Bebauung ist größtenteils geschlossen und 2-3 geschossig.

Auf dem Grundstück des ehem. Gaswerkes zwischen Dessauer Straße und Rephunstraße/Am Geisthof plant eine Wohnungsbaugenossenschaft die Errichtung von 40 bedarfsorientierten Wohneinheiten. Eine weitere Verdichtung des Innenbereiches wird nicht erfolgen, da es sich bei den vorhandenen unbebauten Flächen um eine Parkanlage und private Gärten bzw. Gärten einer Kleingartenanlagen (am Blütenweg) handelt, die unbedingt zu erhalten sind.

1.1.2.16.2. Gebiet Bahnhofstraße/Albert-Kloß-Straße/Ph.-Müller-Straße/Jeversche Straße/
Karl-Marx-Straße

In diesem Bereich überwiegt der 2- und mehrgeschossige Wohnungsbau. Größere Gewerbegrundstücke befinden sich in der Albert-Kloß-Straße, Bahnhofstraße, Karl-Marx-Straße, Jeversche Straße, Ph.-Müller-Straße mit den Branchen Gastronomie Baustoffhandel/Gartenbedarf, Handwerk, med. Einrichtungen, Handel, Büros. Eine bauliche Verdichtung sollte auf dem Grundstück Sitzenstockplatz (Ecke Albert-Kloß-Str./Adolf-Otto-Str.), das z.Z. als Grünfläche genutzt wird, erfolgen.

Aufgrund des sehr hohen Leitungsbestandes, der das Grundstück quert, wurde von diesem Vorhaben Abstand genommen.

In der Adolf-Otto-Str. befindet sich ein ehem. Gewerbegrundstück. Hier plant der Investor die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern.

Die Innenbereiche in diesem Quartier werden als Hausgärten genutzt und sind zu erhalten. Aus städtebaulicher Sicht ist die Sanierung einiger Gebäude, vor allem in der Karl-Marx-Str., wünschenswert. Dadurch würde auch dem Leerstand entgegengewirkt werden.

1.1.2.17. Bereich Lusoer Straße/Fr.-Naumann-Straße (Bruttofläche ca. 5,9 ha)

Die Bebauung entlang der Lusoer Straße und der Fr.-Naumann-Straße ist geschlossen. Baulücken sind nicht vorhanden.

Die Nutzung ist geprägt durch Handwerksbetriebe, Büros, Praxen, Gastronomie und Wohnen.

Der Innenbereich ist teilweise durch die Jütrichauer Straße erschlossen. Östlich der Grundstücke an der Fr.-Naumann-Straße schließt eine Kleingartenanlage an, so dass hier keine bauliche Erweiterung erfolgen kann.

Im Bereich südwestlich und nordwestlich der Jütrichauer Straße wurde mit einer inneren Verdichtung begonnen. Voraussichtlich werden hier noch drei weitere Wohngebäude (teils mit nicht störendem Gewerbe) entstehen.

Südlich des Quartieres grenzt das Gelände des Kreiskrankenhauses an.



1.1.2.18. Bereich Bahnhofstraße/Dessauer Straße/Meinsdorfer Weg/Karl-Marx-Straße
(Bruttofläche ca. 11,7 ha)

Entlang der Karl-Marx-Straße und Bahnhofstraße befinden sich 2- und mehrgeschossige Gebäude in denen die Wohnnutzung überwiegt. Eine Erweiterung der Bestandsflächen ist nicht möglich, da unmittelbar an die Mischbaufläche Gewerbebetriebe anschließen. Im Bereich Dessauer Straße dominieren Einzelhausstandorte mit größeren Hausgärten. Dieser Charakter ist unbedingt zu erhalten.

Der Bereich zwischen Dessauer Straße und Meinsdorfer Weg wird geprägt durch ein Gewerbegrundstück (ehem. Wäscherei). Die Industriebrache wurde abgerissen und mit einem Supermarkt bebaut. Wohnbebauung ist hier nur in sehr geringem Umfang (4 WE) vorhanden. Von einer Erweiterung der Mischbaufläche wird abgesehen. Das angrenzende Gebiet wird als Grünfläche (Grabeland) ausgewiesen.

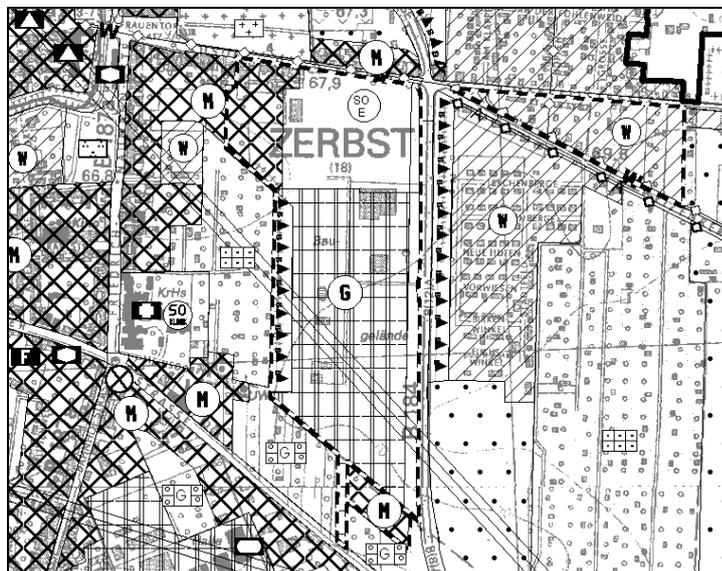
1.1.2.19. Bereich Güterglücker Straße/Dornburger Platz (Bruttofläche ca. 6,2 ha)

Vorherrschend ist hier eine 2- bis 3-geschossige geschlossene Bebauung. Eine Ausweitung des Baugebietes wird durch die unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche verhindert. Vorhandene Nutzungen sind Kfz-Handel mit Werkstatt, Fuhrunternehmen, Gastronomie, Büros, med. Einrichtungen, Weinhandel, Gärtnerei und Wohnen.

1.1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.1.3.1. Gewerbegebiet I/1 „Frauentormark“ (Gesamtfläche 17,3 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)



Das Gewerbegebiet liegt unmittelbar an der B 184 am östlichen Stadtrand und ist vollständig erschlossen. Alle Gewerbegrundstücke sind belegt.

Angesiedelte Branchen:

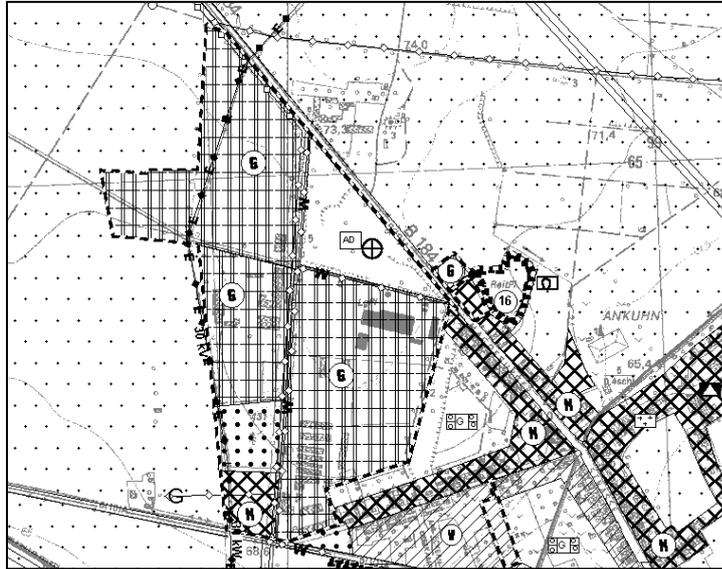
Einzelhandel, Kfz-Handel und Service; Dienstleistungen; Baugewerbe; Medizin-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik

Südlich des Gewerbegebietes schließt unmittelbar das Gewerbegrundstück des Autohauses Schmidt GmbH mit einer Bruttofläche von 0,7 ha an.



1.1.3.2. Gewerbegebiet III „Am Feuerberg“ (Gesamtfläche 44,0 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Das Gewerbegebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand unmittelbar an der B 184 in Richtung Magdeburg.

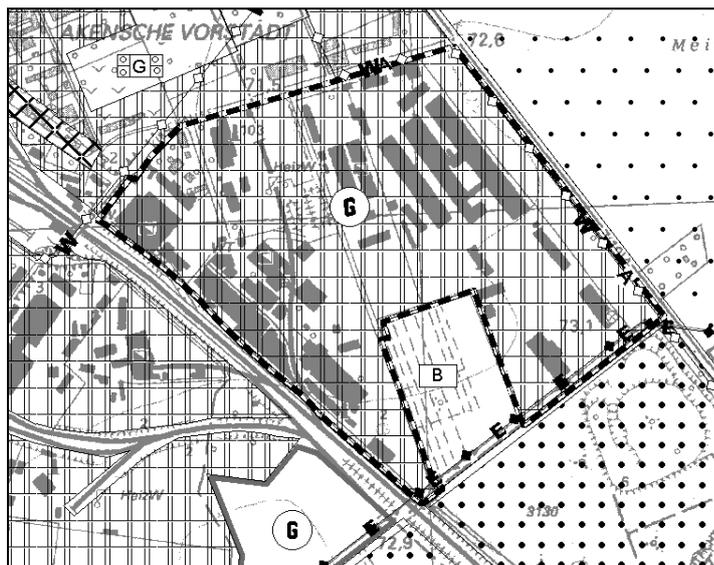
Die Erschließung ist abgeschlossen.

Die Gewerbegrundstücke sind bis auf 0,25 ha vergeben. Für eine Fläche von ca. 3,7 ha laufen Verhandlungen mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Investor, der eine umfangreiche Betriebserweiterung plant. Diese Fläche ist zwar noch nicht bebaut, steht aber aufgrund des fortgeschrittenen Verhandlungsstandes für andere Interessenten nicht zur Verfügung.

Angesiedelte Branchen: Kfz-Handel und Service, Nahrungsgüter, Baugewerbe, Baustoffhandel, Großhandel, Elektroinstallation, Straßenbauamt

1.1.3.3. Gewerbegebiet „Kirschallee“ (Gesamtbruttofläche 27,0 ha) Ausschnitt Karte

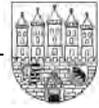
Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Das Gewerbegebiet liegt südöstlich der Stadt direkt angrenzend an die B 184 Richtung Dessau, den Ahornweg, die Bahnanlage und die Kirschallee.

Das Gebiet ist erschlossen, größtenteils bebaut und fast vollständig in Nutzung.

Ausgenommen ist die Industriebrache ehem. Maiswerk mit einer Größe von 7,4 ha.



Bestandteil des Gewerbegebietes ist auch der „Gewerbepark Kirschallee“ mit einer Größe von 15,3 ha. Die Erschließung des Gewerbeparkes erfolgt über die Kirschallee und den Ahornweg zur B 184.

Der Gewerbepark ist aus einem ehemaligen volkseigenen Großbetrieb entstanden. Geringfügige Entwicklungsflächen für die ansässigen Firmen sind teilweise auf den Grundstücken der Unternehmen vorhanden.

Angesiedelte Branchen:

Aluminiumgießerei, Palettenherstellung, Fuhrunternehmen, Computerfirma, Stahlbearbeitung, Dienstleistung, Baugewerbe, Metallbau, Fahrzeugservice, Groß- und Fachhandel, Einzelhandel, Feuerwehrtechn. Zentrum

1.1.3.4. Gewerbegebiet „Altbuchsland“ (Gesamtbruttofläche 55,0 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Das Gebiet befindet sich im Südosten der Stadt unmittelbar angrenzend an die B 187a, die Bahnstrecke und den Ahornweg.

Erschlossen ist der Bereich über die B 187a, den Ahornweg und die Straße Altbuchsland.

Bei diesem Gewerbegebiet handelt es sich um eine Zusammenfassung der Altindustrie- und Gewerbestandorte. Der Beginn der Ansiedlung liegt Anfang des 20. Jahrhunderts. Ein Teil der Betriebe konnte privatisiert werden, einige Standorte obliegen jedoch noch der Verwaltung durch die TLG.

Zielstellung ist die Sicherung als Industriestandort.

Zur Zeit ungenutzt sind folgende Flächen:

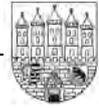
Grundstück Wikana (ca. 2,7 ha), Grundstück Montage und Ausbau GmbH (ca. 3,1 ha), Grundstück Leichtbauelemente (ca. 1,4 ha), Vulkanisieranstalt (ca. 0,3 ha)

Angesiedelte Branchen:

städtischer Bau- und Wirtschaftshof, Fuhrunternehmen, Baugewerbe, prod. Gewerbe, Elektroinstallation, Recycling, Getreidehandel u.a.

Für eine Teilfläche von ca. 27,6 ha wurde im April 2000 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Durch diese Bauleitplanung soll der für Zerbst historisch bedeutsame Gewerbe- bzw. Industriestandort gesichert und weiterentwickelt werden. Optimale Voraussetzungen bestehen aufgrund des vorhandenen und ausbaufähigen Bahnanschlusses und die Anbindung an die B 184 über den ausgebauten Ahornweg.

Aufgrund der großen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist hier auch die Ansiedlung von Industriebetrieben im Sinne § 9 BauNVO möglich.



Von diesen 27,6 ha sind lediglich ca. 4,0 ha z.Z. ohne jegliche Nutzung und stehen einer Gewerbe-
neuan siedlung zur Verfügung. Alle übrigen Flächen sind bebaut bzw. werden als Lagerfläche
(teilweise ungeordnet) genutzt.

1.1.3.5. Gewerbegebiet „Industrieweg“ (Gesamtbruttofläche 27,0 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Das Gewerbegebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt, angrenzend an die B 187a und B 184.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bahnhofstraße (B 187a), die Karl-Marx-Straße und die Kirschallee mit Anschluß an die B 184.

Die vorhandenen Firmen sind alteingesessen bzw. haben sich aus ehemaligen volkseigenen Betrieben entwickelt. Der Bereich ist größtenteils bebaut und bietet Erweiterungsmöglichkeiten nur in östlicher Richtung zur Straße „Zur Jannowitzbrücke“.

Leerstand weist nur das Gewerbegrundstück der ehemaligen Kunststoff GmbH mit ca. 2,15 ha auf.

Angesiedelte Branchen:

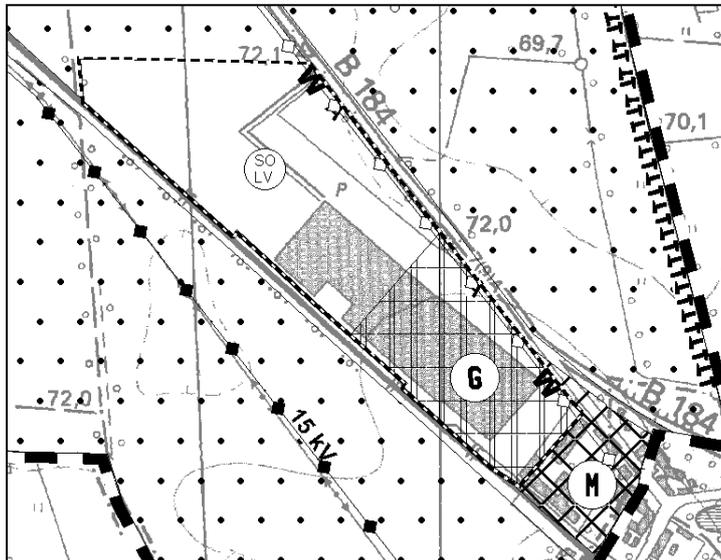
Baustoffhandel, Werkzeugmaschinenbau, mechanische Fertigung, Tischlerei, Glasverarbeitung, Großhandel, Betonherstellung, Autohandel, Tankstelle, Werbung/Druckerei

Der Gewerbebestandort ist unbedingt zu sichern und entsprechend der betrieblichen Entwicklungen auszubauen. Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 Gewerbegebiet „Zur Jannowitzbrücke“ im Mai 2001 gefaßt (siehe Pkt. 1.2.3.2 Gewerbebauflächen). Der Geltungsbereich des B-Planes, mit einer Bruttofläche von ca. 5 ha, beinhaltet den östlichen Teil des Gewerbegebietes „Industrieweg“. Dieser besteht aus bebauter Fläche (ca. 1,8 ha) und vorwiegend Brachland. Ziel dieses B-Planes soll die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung der Firmen Wema Zerbst GmbH, SIRO und KmB sein.



1.1.3.6. Gewerbegebiet „Nordfrost“ (Gesamtbruttofläche 11,0 ha) *Ausschnitt Karte*

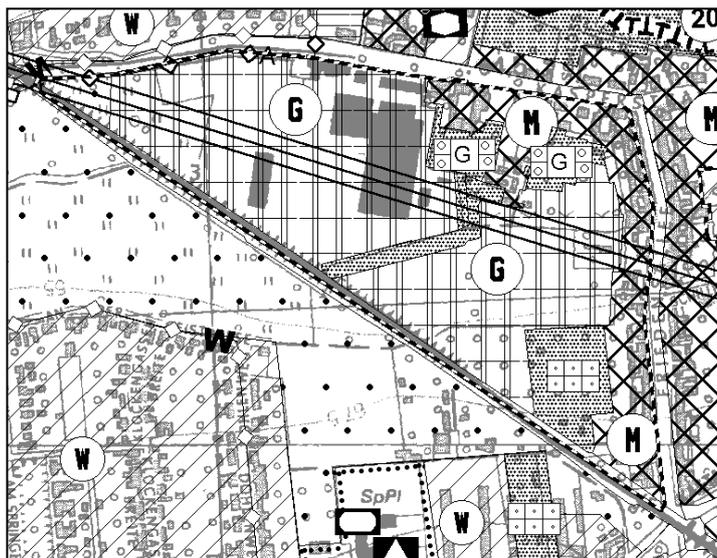
Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)



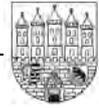
Auf dieser Gewerbefläche ist ausschließlich das Kühl- und Lagerhaus „Nordfrost“ angesiedelt. Ein rechtskräftiger B-Plan liegt vor. Zur Zeit ist nur der Bereich des Gewerbegebietes bebaut. Der als Sondergebiet festgesetzte Teil ist noch ungenutzt, hier plant das Unternehmen eine Betriebserweiterung (Verwaltung und Zerlegung).

1.1.3.7. Gewerbebestandort Zerbster Fleisch- und Wurstwaren, Käseperstraße (Bruttofläche ca. 6 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Der Gewerbebestandort hat sich aus einem ehemaligen volkseigenen Betrieb entwickelt und ist teilweise als Industriegebiet festgesetzt (rechtskräftiger B-Plan Nr. 9 „Bauhof“). Der Standort soll trotz der Gemengelage (Industriegebiet unmittelbar neben Wohn- und Mischgebietsnutzung) erhalten bleiben, da eine Umsetzung des Gewerbegebietes aus finanziellen Gründen nicht möglich ist.



Mit dem v.g. B-Plan wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Standortsicherung geschaffen.

1.1.3.8. ungenutzte Bestandsflächen mit untergeordneter Bedeutung

Die nachfolgend genannten gewerblichen Brachflächen werden als untergeordnet eingestuft, da sie künftig nicht mehr ausschließlich gewerblich genutzt werden sollen.

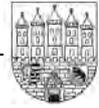
- Grundstück Maculan (Bruttofläche ca. 0,8 ha) und Schützenhaus (ca. 0,6 ha)
Im FNP-Entwurf ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Für eine Nachnutzung ist die unmittelbare Nähe zum Heidetorfriedhof von Bedeutung.
- Garagen der Spedition- und Transportfirma in der Dobritzer Straße (ca. 0,1 ha)
Lt. FNP-Entwurf befindet sich dieser Bereich in einer Mischbaufläche. Die betreffenden Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes Nr. 10 „Kasernengelände / Dobritzer Straße“ und als Mischgebiet festgesetzt.
- Grundstück Mühlenbrücke, ehem. Möbelfabrik (ca. 0,12 ha)
Das Grundstück liegt ebenfalls innerhalb einer Mischbaufläche, so dass eine reine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird.
- Ankuhsche Mühle (ca. 0,1 ha)
Das Objekt liegt in einer Mischbaufläche in unmittelbarer Nähe zur Stadtmauer und zum Wohngebiet Zerbst-Nord.
- Grundstück der ehemaligen Gaswerke, Dessauer Str. (ca. 0,6 ha)
Das Grundstück ist Bestandteil der Mischbaufläche und wurde von einer hiesigen Wohnungsbaugenossenschaft käuflich erworben.
Die Wohnungsbaugenossenschaft plant die Errichtung von 40 WE.
- Fiat Autohaus Dessauer Straße (ca. 0,35 ha)
Das Grundstück liegt innerhalb einer Mischbaufläche.
Eine Nachnutzung soll im Sinne des § 6 BauNVO erfolgen.

1.1.4. Sonderbauflächen

Folgende Flächen wurden als bestehende Sondergebiete dargestellt:

1. Sondergebiet / großflächiger Einzelhandel (Gewerbegebiet „Frauentormark“)
2. Sondergebiet / Klinik (Krankenhaus)
3. Sondergebiet / Lebensmittelverarbeitung (großes Kühlhaus, Lagerung landwirtschaftlicher Produkte, Fleischverarbeitung), Gewerbegebiet „Nordfrost“

Darüber hinaus wird eine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen dargestellt. Aus immisionsschutzrechtlicher Sicht sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Belästigungen für schutzbedürftige Nutzungen durch die Anlage von Windkraftanlagen in Form von Lärm, Schlagschatten oder Blendwirkung an diesem Standort zu erwarten. Weitere Ausführungen s. unter Pkt. 4.2. Energieversorgung (S. 53) des Erläuterungsberichtes.



1.2. Darstellung neuer Bauflächen

1.2.1 Standort-/Alternativendiskussion für die Darstellung neuer Bauflächen

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die ökologischen Zusammenhänge erfordern eine besondere Rücksichtnahme bei der Bebauung von Freiflächen. Ebenso müssen bei der Bestimmung neuer Bauflächen auch konkurrierende Nutzungen (mit gegebenenfalls vorhandenen Belastungen und die Erreichbarkeit der Innenstadt mit ihren Versorgungseinrichtungen) berücksichtigt werden.

Eine Konzentration von Industrie- und Gewerbeansiedlungen findet sich im südlichen-südöstlichen Teil der Stadt. Die Darstellung neuer Wohnbauflächen scheidet hier aufgrund möglicher Nutzungskonflikte und Immissionsbelastungen weitestgehend aus. Eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bietet sich an.

In nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung an die Stadt angrenzend befinden sich wertvolle Biotopflächen, deren Unterschutzstellung als "Geschützter Landschaftsbestandteil" geplant ist. Eine Bebauung ist aufgrund der zu erwartenden hohen Eingriffsintensität in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abzulehnen.

Die Möglichkeiten für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind somit aufgrund zu erwartender Nutzungskonflikte äußerst begrenzt.

Geeignete Flächen für eine Siedlungsentwicklung der Stadt Zerbst befinden sich in östlicher und westlicher Richtung an die Stadt angrenzend.

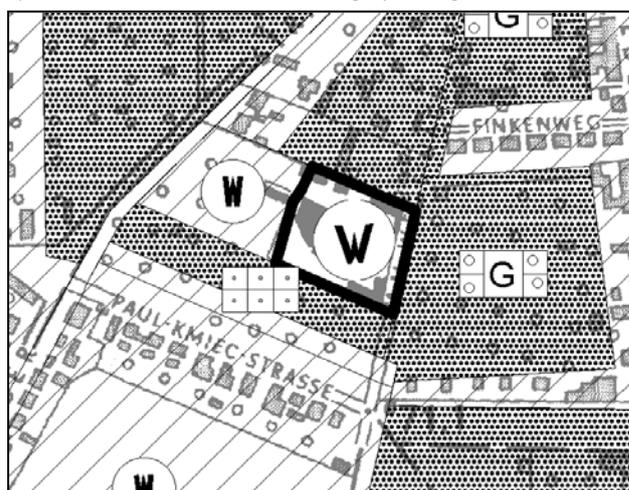
In östlicher Richtung kann insbesondere die Fläche zwischen der Marcellstraße und der Straße Weizenberge für eine Bebauung präferiert werden. Die derzeit abseitige Lage von größeren Verkehrswegen und die daraus resultierenden geringen Belastungen durch Verkehrslärm und andere Immissionen begünstigen eine Nutzung der Fläche als Wohnstandort. Der aus landschaftspflegerischer Sicht zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild kann durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden.

Ein weiterer Bereich, der sich aus städtebaulicher Sicht gut für eine Bebauung eignet, befindet sich unterhalb der Güterglücker Straße. Hier wird jedoch vorerst von einer Beplanung abgesehen, da der Bedarf an Wohnflächen gegenwärtig stagniert.

1.2.2 Wohnbauflächen

1.2.2.1. Wohnbaufläche, "Brauereiweg" (Größe ca. 0,75 ha) *Ausschnitt Karte*

Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):





Städtebauliche Begründung:

Die Fläche ist eine Industriebrache mit 100 %igen Versiegelungsgrad und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Das Plangebiet wird westlich durch ein Wohngebiet (rechtskräftiger B-Plan Nr. 17), nördlich durch Nutzgärten mit entsprechendem baulichen Bestand und südlich durch eine Kleingartenanlage begrenzt. Im weiteren Umfeld befinden sich die Wohnsiedlung Amtsmühlenweg, das Wohngebiet „Steinstücke“, die Wohnbebauung entlang der Lepser Straße und die Hausgärten der Wohngebäude an der Friedensallee.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über den Brauereiweg.

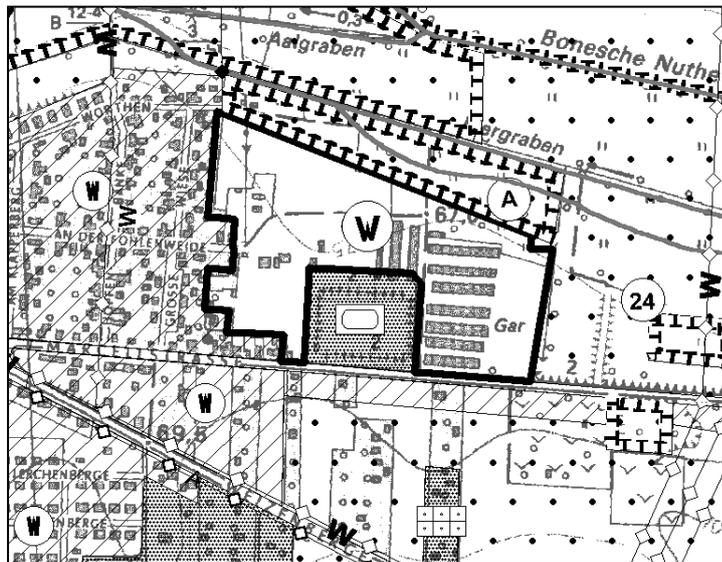
Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Wohngebäuden in energiesparender Bauweise und gleichzeitig die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Baufläche:

Wie bereits v.g. wird die Flächennutzung durch eine vollversiegelte industrielle Brachfläche bestimmt. Altlasten sind nicht bekannt. Schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Durch den Abriss und die Neubebauung ergibt sich eine Verringerung der versiegelten Bodenfläche von ca. 2124 m². Auf die Belange von Natur und Landschaft wirkt sich daher dieses Vorhaben begünstigend aus.

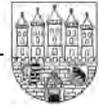
1.2.2.2. Wohnbaufläche, "An der Fohlenweide" (Größe ca. 12,0 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LVermD / R / 462 / 98):



Städtebauliche Begründung:

Die Darstellung der Baufläche dient zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Das Baugebiet stellt die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes in diesem Bereich dar. Eine Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an vorhandene Erschließungsanlagen ist möglich. Für die Fläche wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dieser ist genehmigt.



Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Baufläche:

Westlich an das Plangebiet grenzen bereits bebaute Flächen (Wohnbebauung) mit Zier- und Nutzgärten an. In nördlicher und östlicher Richtung schließen sich überwiegend Feuchtwiesen (z.T. wertvolle Auenbereiche) und vereinzelt Ackerflächen an. Im Süden grenzt die Flächen an die geplante Wohnbaufläche "Weizenberge" an. Östlich wird das Plangebiet von z.T. recht feuchten Wiesenflächen begrenzt.

Die Fläche untergliedert sich in ihrer Nutzung in bereits vorhandene Bebauung (Garagensiedlung mit ca. 300-400 Garagen), Lagerplatz, Sportplatz, Kleingartenanlagen und Ackerflächen.

Nahezu die Hälfte der Gesamtfläche ist damit bereits anthropogen überprägt. Die Eingriffsintensität ist hier relativ gering.

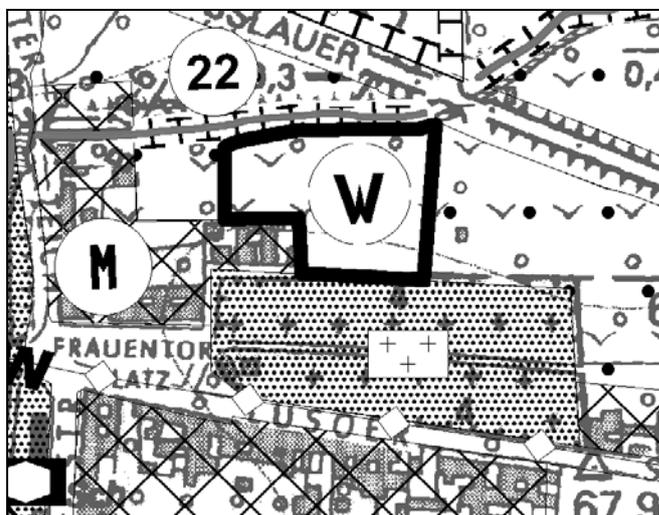
Den restlichen Teil der Fläche nehmen derzeit Acker- und Grünlandflächen, ein Graben mit feuchtbrache ähnlicher Böschungsvegetation sowie Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs ein. Im Plangebiet wurden keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten beobachtet.

Als ökologisch wertvoll und schützenswert werden die Grabenparzelle und die im nördlichen Teil der Fläche befindlichen Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen eingestuft. Sie sollten von einer Bebauung ausgenommen und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Eine Bebauung der restlichen Flächen wird aus landschaftspflegerischer Sicht als problemlos bewertet, da die Flächen schon versiegelt bzw. vegetationslos sind oder bereits intensiv genutzt werden.

1.2.2.4. Wohnbaufläche, "Worthen" (Größe ca. 0,95 ha) *Ausschnitt Karte*

Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Städtebauliche Begründung:

Das Gebiet wird im Norden von der Nuthe bzw. der Bundesstraße B 184, im Süden vom Frauentorfriedhof, im Westen von der Mischbaufläche "Alter Teich" und im Osten von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Straße "Frauentorplatz". Geplant ist die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern.

Hinweise: Die Fläche ist stark vernäßt.
Aufgrund der Nähe zur B 184 sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.



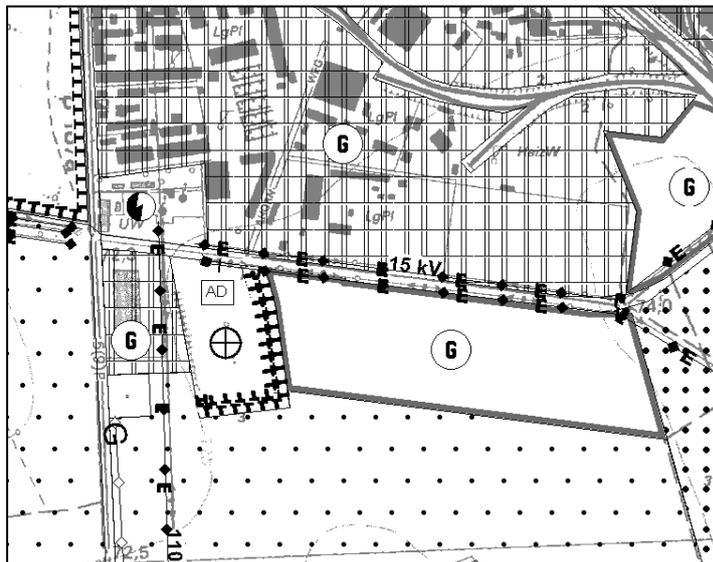
Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Baufläche:

Die Flächennutzung wird derzeit durch Grün- und Grabeland bestimmt. Wertvolle Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden. Eine Bebauung der Fläche führt jedoch zu einer Minderung des Biotopwertes der nördlich angrenzenden Nuthe mit ihrem Gehölzsaum (erfaßter Biotop Nr. 22). Zwischen der Bebauung und dem Gewässer ist eine entsprechende Abstandsfläche einzuhalten. Die Bebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Verlust an Vegetationsfläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar.

1.2.3. Gewerbebauflächen

1.2.3.1. Gewerbegebiet „Ahornweg“ (Gesamtbruttofläche 15,0 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LVermD / R / 462 / 98):



Das Gewerbegebiet befindet sich im Süden der Stadt, südlich des Ahornweges und östlich der B 187a.

Im Gewerbegebiet sind die Firmen Hospitex (Wäscherei) und Hako Stahlbau angesiedelt. Ebenfalls Bestandteil des Gewerbegebietes ist die ehemalige Deponie (ca. 3 ha), die jedoch aufgrund der Altlastenproblematik (siehe Erläuterungsbericht Pkt. 5) nicht bebaubar ist.

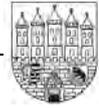
Das Gewerbegebiet hatte ursprünglich einen Umfang von ca. 62 ha (Beschluss der Stadtverordneten vom 13.06.90). Mit Beginn des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Untergliederung in 3 Bereiche. So wurde das Verfahren für ein Fläche von 27,5 ha durchgeführt. Rechtskraft hat dieser Plan nicht erlangt.

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 21.11.01 (Reduzierung des Gewerbegebietes) wurde die Ausweisung der Gewerbebaufläche im FNP - Entwurf zurückgenommen. Mit der Verringerung des Geltungsbereiches verbleibt dann noch eine Fläche von ca. 8,3 ha für Gewerbeneuansiedlungen.

Damit wird der stagnierenden Nachfrage und der vorhandenen Standortreserve entsprochen. Eine verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich wird erst bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes eingeleitet.

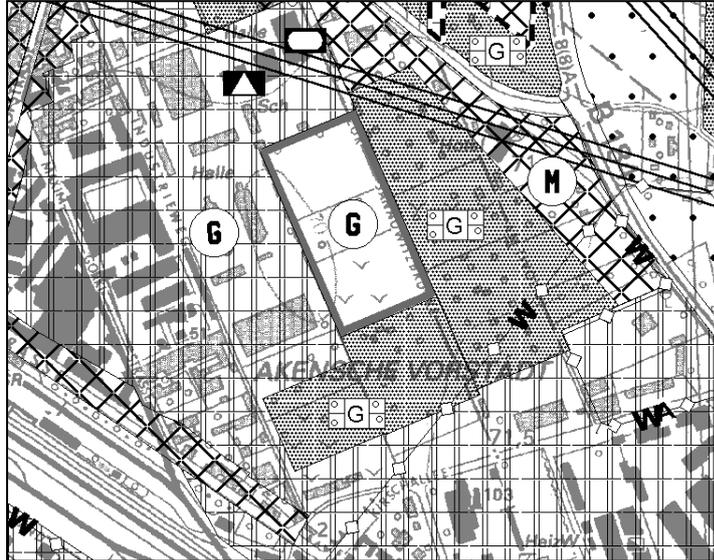
Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Baufläche:

Mit der Reduzierung der Gewerbebaufläche wird er Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche in diesem Bereich erheblich erhöht, z.Z. wird diese Fläche nicht genutzt (Brachland).



1.2.3.2 Gewerbegebiet „Zur Jannowitzbrücke“ (Gesamtbruttofläche ca. 5,0 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte]Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98):



Das Gewerbegebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Zerbst und ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes „Industrieweg“ (siehe Pkt. 1.1.3. gewerbliche Bestandsflächen).

Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das Firmengelände der Werkzeugmaschinenfabrik Zerbst GmbH, der KmB Technologie Gesellschaft für rationale Fertigung mbH und der SIRO Blech GmbH an und soll den v.g. Firmen zur Standortsicherung und der damit unvermeidbaren Erweiterung dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche von ca. 1,8 ha genutzt durch eine Sporthalle, eine Schule sowie einer Einrichtung für Aus- und Weiterbildung.

Somit stehen der gewerblichen Weiterentwicklung ca. 3,2 ha zur Verfügung.

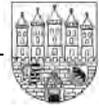
Im Mai 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 27 Gewerbegebiet „Zur Jannowitzbrücke“ gefasst.

Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Baufläche:

Die Nutzung der unbebauten Flächen beschränkt sich auf Brachen und Acker. Wertvolle Biotope wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Im Süden des Plangebietes befinden sich Obstgehölze, die im B-Plan zum Erhalt bestimmt werden.

Der Verlust an Vegetationsfläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar.

Für den geplanten Eingriff werden im B-Plan Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt.



1.2.3.3 Gewerbegebiet „Altbuchsland“ (Gesamtbruttofläche ca. 27,6 ha)

Ausschnitt Karte Flächennutzungsplan (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [Top-Karte] Gen.Nr.: LVermD / R / 462 / 98):



Das Gewerbegebiet liegt im Südosten der Stadt und ist Teil des bestehenden Altindustrie- und Gewerbestandortes „Altbuchsland“ (siehe Pkt. 1.1.3 gewerbliche Bauflächen).

Das Gewerbegebiet wird natürlich begrenzt durch den Verlauf des ausgebauten Ahornweges und die Bahnstrecke Magdeburg – Dessau, eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebietes ist hier ausgeschlossen. Von der Gesamtfläche des Gewerbegebietes mit ca. 27,6 ha sind nur 4 ha ungenutzt und bildet z.Z. eine Brachfläche.

Der Großteil des Gebietes beinhaltet Gewerbebetriebe und große Lagerflächen.

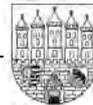
Im April 2000 wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 Gewerbegebiet „Altbuchsland“ gefasst, um langfristig Baurecht für die 4 ha zu schaffen und städtebaulich ordnend in das negative Erscheinungsbild der Lagerflächen einzugreifen und somit die günstige Erschließung durch den erfolgten Ausbau des Ahornweges optimal zu nutzen.

Mit der Ausweisung der geplanten Gewerbebaufläche von ca. 4,0 ha wird das bestehende Gewerbegebiet in seiner Lage abgerundet.

Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Bewertung der Baufläche:

Bei dem ausgewiesenen Gebiet handelt es sich ausschließlich um Brachland. Biotope sowie erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden.

Die Bebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Verlust an Vegetationsfläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar.



1.3. Zusammenfassung

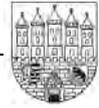
Zur Verwirklichung der städtischen Planungsziele werden durch den Flächennutzungsplan insgesamt folgende Bauflächen als geplant dargestellt:

I. WOHNBAUFLÄCHEN

Bezeichnung	Größe
"An der Fohlenweide"	ca. 12,0 ha
"Worthen"	ca. 0,95 ha
"Brauereiweg"	ca. 0,75 ha
<hr/>	
Gesamtgröße	ca. 13,7 ha

II. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Bezeichnung	Größe
Teil aus Gewerbegebiet II „Biaser Str./Ahornweg“	ca. 8,3 ha
Teil aus Gewerbegebiet „Altbuchsland“, B-Plan Nr. 22	ca. 4,0 ha
Teil aus Gewerbegebiet „Zur Jannowitzbrücke“, B-Plan Nr. 27	ca. 3,2 ha
<hr/>	
Gesamtgröße	ca. 15,5 ha



2. Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die folgenden Flächen wurden aufgrund des größeren Flächenumfangs bzw. der Häufung von öffentlichen Einrichtungen als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet:

- Fläche der Lebenshilfe e.V., "Am Springberg"
- Verwaltungsgebäude und andere öffentliche Einrichtungen im Bereich "Schloßfreiheit"
- das Schulgelände im Bereich "Wegeberg" und Jugendclub Priegnitz/Nord
- das Schulgelände am Amtsmühlenweg
- Schulgelände, Alten- und Pflegeheim im Bereich "Am Plan"
- Francisceum (Gymnasium) und Museum, Weinberg
- Schulgelände und Schwimmhalle, Fuhrstraße
- Musik-, Volkshoch- und Sonderschule (G) an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße

2.1 Öffentliche Verwaltung

Die vorhandenen Gebäude der öffentlichen Verwaltung wurden durch Signatur dargestellt. Neubauten für zusätzliche Verwaltungsgebäude sind derzeit nicht vorgesehen. Ein erhöhter Flächenbedarf, der durch die notwendige Umstrukturierungen, die sich aus der Gebietsreform ergeben, ausgelöst wird, kann durch Um- oder Erweiterungsbauten an bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden.

2.2 Schulen und Kindergärten

In der Stadt sind drei Grundschulen (GS im Ankuhn, GS an der Stadtmauer, Astrid-Lindgren-GS), zwei Sekundarschulen (Am Rephuns Garten, Nord) und ein Gymnasium, das Francisceum, vorhanden. Von den Vereinen Kulturaktion e.V. und Lebensraum e.V. wurde zum Schuljahresbeginn Sommer 2000 die freie Schule „Freinet-Schule“ ins Leben gerufen. Die berufsbildenden Schulen I und II sind Außenstellen und damit Teil der Berufsbildenden Schule „Hugo-Junkers“ Dessau. Des weiteren existieren eine Kreismusikschule, eine Kreisvolkshochschule, eine Geistig-Behinderten-Schule („Schule am Heidedorf“) und die Sonderschule für Lernbehinderte „H.-E. Stötzner“. Ab dem 01.08.2003 wird der Standort der „Stötzner-Schule“ nach Lindau verlagert.

Entsprechend dem Schulentwicklungsplan des Landkreises Zerbst ist es nicht erforderlich, zusätzliche Flächen für das Schulwesen in der Stadt Zerbst vorzusehen.

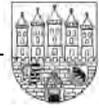
An Einrichtungen zur Betreuung der Kinder im Vorschulalter gibt es sechs Kindergärten, zu denen ein Sonderkindergarten der Lebenshilfe e.V. und ein Heilpädagogischer Kindergarten gehören, und vier Kindertagesstätten.

Ein konkreter Bedarf für den Neubau zusätzlicher Kindergärten bzw. Kindertagesstätten besteht derzeit nicht. Dieser kann sich jedoch im Rahmen der Ausweisung neuer Wohngebiete ergeben. Eine entsprechende Flächenvorsorge wird dann im Rahmen der weiteren Bauleitplanung erfolgen.

2.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Mit der Signatur kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurden folgende Objekte belegt:

- Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde, Dessauer Straße 10a
- Trinitatis Kirche, Heide
- Bartholomäikirche, Schloßfreiheit 3
- St. Nicolai und St. Trinitatis I und II, Rennstraße 7-9 (Evangelische Kirche)



- Kreisoberpfarramt, Schloßfreiheit 3 (Evangelische Kirche)
- Katholische Kirche St. Jacobus, Friedrich-Naumann-Str. 37
- Ankuhnsche Kirche "St. Marien", Siechenstraße
- Evangelisches Pfarramt "St. Marien", Siechenstraße 1
- Diakonisches Werk, Sozialdiakon, Schloßfreiheit.
- Neuapostolische Kirche, Mühlenbrücke.

2.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zu sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, gehören:

- das Feierabendheim "W. Wegener", Am Plan 4,
- das Pflegeheim, Friedrich-Naumann-Straße,
- die Sozialstation des Diakonischen Werkes, Dessauer Straße 36,
- die Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband, Altbuchland 10,
- die Lebenshilfewerk Anhalt-Zerbst, Am Springberg 2a und die zum Deutschen Parität. Wohlfahrtsverband gehörende
- Sozialstation, Puschkinpromenade 10
- Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Am Weinberg 4
- Erziehungs- und Familienberatungsstelle, Markt 30 und

die unter Punkt 2.2 genannten Schulen und Kindergärten.

2.5 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Unter der Signatur kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurden folgende Objekte zusammengefaßt:

- Soziokulturelles Zentrum Villa "Musik und Kunst", Jeverische Straße 42
- Kreis- und Stadtbibliothek, Dessauer Straße 23 a
- Francisceumsbibliothek, Weinberg 1
- Stadthalle, Schloßgarten
- Museum der Stadt Zerbst, Weinberg 1
Zweigstelle: Katharina-Ausstellung, Archiv der Stadt Zerbst und Fremdenverkehrsbüro –
Touristeninformation, Schloßfreiheit 12
- Wiekhaus (Geschäftsstelle der Internationalen Fasch-Gesellschaft e.V.)
- Jugendklub Priegnitz

In der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße ist der Umbau einer Kaserne zu einer sozialen Einrichtung erfolgt. In diesem Gebäude sind eine Geistig-Behinderten-Schule, die Kreisvolkshochschule und die Kreismusikschule untergebracht.

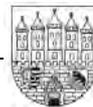
2.6 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Mit der Signatur gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde das Kreiskrankenhaus gekennzeichnet.

Kleinere Arztniederlassungen wurden nicht gesondert dargestellt.

2.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Unter der Signatur sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurden folgende Objekte zusammengefaßt:



- Stadtbad, Am Anger
- Jahn-Stadion, Am Anger
- Kegelbahn, Am Volkspark
- Schwimmhalle, Wolfsbrücke
- Sporthalle "Zur Jannowitzbrücke"
- Sporthalle Grundschule 2, Am Plan
- Sporthalle Grundschule 4, Amtsmühlenweg,
- Sporthalle Sekundarschule 1, Jeversche Str.,
- Sporthalle Sekundarschule 2, Wegeberg,
- Friesenhalle, Am Heidedorplatz
- Sporthalle Francisceum, Fuhrstraße.

2.8 Feuerwehr

Der bestehende Feuerwehrstützpunkt in der Dessauer Straße wurde als Bestand dargestellt. Seit Januar 1999 befindet sich im Gewerbepark „Kirschallee“ das feuerwehrtechnische Zentrum des Landkreises Anhalt-Zerbst.

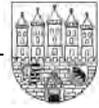
2.9 Post / Telekom

Die bestehenden Einrichtungen der Post/Telekom wurden als Bestand dargestellt.

Hinweise der Telekom Direktion Magdeburg:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Über den Planbereich verlaufen 5 Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe, die der im Anhang beigefügten Karte entnommen werden kann, darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.



3. Verkehr

Der gesamte regionale Durchgangsverkehr Magdeburg-Dessau und Köthen-Coswig wird mit den Bundesstraßen B 184 und B 187a durch die Stadt Zerbst geführt.

Der Verkehrsentwicklungsplan sieht als Hauptproblem der Stadt Zerbst das ohne Ausnahme in und durch das Stadtgebiet führende Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen an. Umgehungsstraßen sind nicht vorhanden.

Als verkehrliche Mängel im Verlaufe der Bundesstraße B 184 ergeben sich im Stadtbereich Nutzungskonflikte zwischen dem fließenden Verkehr und den Ansprüchen der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Der hochbelastete Abschnitt im Bereich Breite Straße - Fuhrstraße der Bundesstraße (ca. 11.500 Kfz/Tag) teilt die beiden Einkaufsbereiche der Innenstadt in zwei Teile.

Einen weiteren Problembereich stellen die innerstädtischen Verkehrsbeziehungen dar, die in Nord-Südrichtung zwischen Wohn-, Gewerbe- und Einkaufsgebieten verlaufen. Hierfür stehen keine leistungsfähigen Verbindungen zur Verfügung. Diese Ströme müssen den Ost-West-Verkehr (B 184) an mehreren Stellen kreuzen, um dann im südlichen Stadtteil durch enge Straßenräume zu den Einkaufs- und Arbeitsgelegenheiten zu kommen.

Ein zusätzlicher Mangel im Straßennetz sind fehlende/tragfähige Überführungen über die Eisenbahnlinie in die südlichen Außenbezirke der Stadt.

Die gültige Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes sieht für die Stadt Zerbst eine Förderung der Einkaufs- und Wohnqualität im Zentrumsbereich vor. Als Maßnahme hierfür wird die Ausweisung von Tempo 30-Zonen im Altstadtbereich vorgesehen. Der Stadtrat hat im Dezember 2001 eine Prioritätenliste zur Umsetzung einer entsprechenden Planung beschlossen. Die heutige Bundesstraße im Stadtgebiet soll nach dem Bau einer Ortsumgehung rückgebaut werden.

Der Ausbau der Verbindungsstraße zwischen B 184 und B 187a hat 1998 begonnen und wurde im Dezember 1999 fertiggestellt.

Aufgrund der Bedenken von Trägern öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan-Entwurf vom Juni 1998, erfolgt gemäß Abwägungsverfahren keine Darstellung einer Ortsumgehung im Flächennutzungsplan. Die erneute Aufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgt, wenn diese Maßnahme Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes wird.

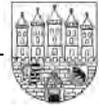
Bei den geäußerten Bedenken handelt es sich im wesentlichen um Leitungsverlegungen mit hohem Kostenaufwand, um die Tatsache, dass die Ortsumgehung nicht Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes ist und die Ortsumgehung generell nicht der Erschließung von Baugebieten dienen. Weitere Schwerpunkte bildeten der Lärmschutz, die Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flächen und die Überschreitung der Gemarkungsgrenze.

Nach Aufnahme der Maßnahmen in den Bundesverkehrswegeplan ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Dieses Verfahren wird mit der Festlegung einer Vorzugsvariante der Trasse im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Dieses Ergebnis kann dann in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Zur Förderung des Radverkehrs, der in der Stadt Zerbst eine große Rolle spielt, ist u.a. die Schaffung eines zusammenhängenden Radwegenetzes vorgesehen. Eine entsprechende Konzeption ist Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Zerbst.

Die Stadt Zerbst verfügt seit Herbst 1994 über eine eigene Stadtbuslinie. Zerbst wird gegenwärtig von einer Stadtlinie und von 12 Regionallinien erschlossen. Auf dem Gebiet der Stadt existieren derzeit 50 Haltestellenbereiche (Haltestellen mit eindeutigen Namen). Die Anzahl der Einzelhaltestellen (Haltestellenmaste mit H-Tafeln für eine Fahrtrichtung bzw. Bussteig) liegt bei ca. 105.

Eine Konzeption zur Optimierung des Busverkehrs in der Stadt Zerbst beinhaltet Hinweise zur stufenweisen Optimierung des künftigen Busverkehrs.



Dies sind:

- Schaffung neuer Haltestellen zur besseren Erschließung der Innenstadt
- Verbesserung der Linienführung der Stadtlinie
- Schließung von Fahrplanlücken
- Gestaltung eines Busbahnhofes

Erläuterungen zum Flugverkehr können dem Kapitel D 13. -Konversionsflächen- entnommen werden.



4. Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser/Abwasser

Bei Wasser und Abwasser liegen die kommunalen Einflussmöglichkeiten in der Gestaltung des Satzungsrechtes, Sonderverträgen und gegebenenfalls bei Abwasser durch die Anwendung der statistischen Erhebung der Abwassertechnischen Vereinigung zu produktionsbedingten abzugsfähigen Wassermengen bei der Abwasserberechnung. Im Satzungsrecht werden z.B. Anschluss- und Benutzungszwang zur öffentlichen Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage definiert. Genehmigungsbehörde bei Anträgen von Grundstückseigentümern zur Erteilung von Wasserrechten ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst. Die Stadt Zerbst wird in der Regel angehört.

Eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist Grundlage für weitere Bauvorhaben.

Planungen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

4.1.1. Wasserversorgung

Das Stadtnetz zur Wasserversorgung der Stadt Zerbst wird vom Wasserwerk "Lindau" gespeist.

Die Hauptversorgungsleitungen wurden dargestellt. Ausgewiesene Wasserschutzgebiete existieren in der Gemarkung Zerbst nicht.

Versorgungsträger ist die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH.

4.1.2. Abwasserbeseitigung

Die Gemarkung Zerbst ist an ein vorhandenes öffentliches Kanalnetz angeschlossen und eine Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Neuanlagen werden grundsätzlich nur im Trennsystem geplant.

Z.Zt. sind nach Angaben des Abwasserzweckverbandes Zerbst (Entsorgungsträger) ca. 94 % der Wohn- und Gewerbestandstücke an die Kläranlage angeschlossen. Die übrigen Grundstücke werden dezentral über Sammelgruben und Kleinkläranlagen entsorgt.

Die neue Kläranlage ist seit März 1996 in Betrieb und befindet sich in der Gemarkung Nutha. Sie verfügt über eine Kapazität von 60000 EGW (erweiterbar auf 120000 EGW). Auf dem Gelände der alten Kläranlage in der Käserstraße befindet sich das zentrale Sammelbecken.

Die Planung des Abwasserzweckverbandes sieht die weitere Erschließung des Stadtgebietes mit Schmutzwasserkanälen vor. Für die Grundstücke, die bis 2005 nicht an das zentrale Schmutzwassersystem angeschlossen werden, erfolgen Freistellungen nach § 151 Abs. 4 und 5 Wassergesetz LSA.

4.1.3. Niederschlagswasser

Die Ableitung erfolgt in Verantwortung der Stadt Zerbst.

Grundlage ist die Satzung der Stadt Zerbst über die Beseitigung von Niederschlagswasser, in Kraft getreten am 14. Januar 2000.

4.1.4. Löschwasserversorgung

Die Stadt Zerbst ist verpflichtet die Grundsicherung mit Löschwasser im Stadtgebiet zu gewährleisten. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, wurde zwischen der Stadt Zerbst und der Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH (WBW) im Mai 1999 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Danach erfolgt die Grundsicherung der Löschwasserversorgung durch die Errichtung von Hydranten mit Anschluss an das Trinkwasserversorgungssystem der WBW – soweit technisch möglich.



Der Einbau von Hydranten erfolgt durch die WBW auf Kosten der Stadt Zerbst und in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Als ergänzende Maßnahme werden Löschteiche bzw. Löschwasserbrunnen zur Absicherung des Grundschutzes eingerichtet.

Der Hydrantenplan und die Liste der Löschwasserbrunnen bzw. -teiche sind Bestandteil des Anhangs.

4.1.5. Hydrologie und Grundwasserschutz

(Hinweis des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt / Zweigstelle Magdeburg)

Für den Aufbau von Eigenwasserversorgungsanlagen können prinzipiell folgende Grundwasserleiter aufgeschlossen werden:

- a) Saale-II-kaltzeitliche Sande
 - lokal im Raum Zerbst verbreitet, fehlen im Süden der Stadt
 - Mächtigkeit 5-10 m (max. 15 m)
 - stauende Deckschichten Fehlen
 - Grundwasseroberfläche rd. 2 m u. GOK
 - generelle Grundwasserfließrichtung O - W
 - Grundwassergeschütztheit ungünstig

- b) Saale-I-kaltzeitliche Sande
 - Mächtigkeit 10-20 m, lokal > 20 m, größere Mächtigkeiten im NE der Stadt
 - stauende Deckschichten saalekaltzeitlicher Geschiebemergel mit Verbreitungslücken, hydraulische Verbindung zum oberen Grundwasserleiter
 - Grundwasseroberfläche > 5 m u. GOK
 - generelle Fließrichtung N-S
 - Grundwassergeschütztheit mittel

Im Westen der Gemarkung steht im Liegenden des Geschiebemergels tertiärer Rupelton an. Hier ist kein Grundwasserleiter zu erwarten.

4.2 Energieversorgung

4.2.1. Gasversorgung

Der überwiegende Teil der Stadt Zerbst ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Für die kommenden Jahre ist ein ganzflächiger Anschluß des Stadtgebietes vorgesehen. Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke.

Die die Gemarkung Zerbst berührenden Ferngasleitungen wurden entsprechend den Angaben des gasversorgenden Unternehmens dargestellt. Die Verbundnetz Gas AG weist darauf hin, daß der einzuhaltende technische Mindestabstand zur Ferngasleitung 1,5 m beträgt. Des weiteren wird auf mögliche Konsequenzen der Nutzungseinschränkungen für die geplanten gemischten und gewerblichen Bauflächen hingewiesen.

4.2.2. Stromversorgung

Die Versorgung des gesamten Stadtgebietes mit Elektroenergie erfolgte zunächst über die ENERGIEVERSORGUNG Magdeburg AG. Im September 1995 wurde die Energieversorgung dann durch die Stadtwerke übernommen.

Für den Außenbereich wurden alle Freileitungen ab 15 kV nachrichtlich übernommen.

Des weiteren wurde die bauliche Einrichtung in der Biaser Straße dargestellt.



4.2.3. Windkraftanlagen

Mit Wirkung vom 1.1.1997 wurde der § 35 BauGB in der Weise geändert, daß Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie in den Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB aufgenommen wurden. Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt eine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen dar. Bei dieser Sonderbaufläche handelt es sich um eine Fläche, die für bestimmte, raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sowie städtebaulich nach § 35 des BauGB zu beurteilen ist und an anderer Stelle im Planungsraum i.d.R. ausgeschlossen sein sollte.

Der dargestellte Standort im Flächennutzungsplan entspricht dem Ergebnis der Windpotentialstudie des Landes Sachsen-Anhalt und der Änderung des Regionalen Entwicklungsprogramms vom 07.04.2000. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das der v.g. Studie entsprechende Eignungsgebiet befindet sich in der Nähe des Flugplatzes Zerbst. Dieser ist im Regionalen Entwicklungsprogramm als ziviler Luftverkehrslandeplatz ausgewiesen.

Bei einem zukünftigen Betrieb des Landeplatzes mit Anflugverfahren nach IFR ist gem. der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Magdeburg und der Deutschen Flugsicherung GmbH mit Behinderungen bei Windkraftanlagen über 45m Höhe zu rechnen.

Um Einschränkungen für den Luftverkehr zu vermeiden, wurde der Empfehlung des RP Magdeburg und der Deutschen Flugsicherung GmbH entsprochen. Gem. § 16 Abs. 1 BauNVO wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes die max. Höhe von Windkraftanlagen innerhalb des Sondergebietes für Windkraftanlagen mit 45m ausgewiesen (die Höhe der vom Rotor umstrichenden Fläche).

Hinweis des Regierungspräsidiums Magdeburg, Dez. 34 vom 23.05.2002:

Für den am 31.08.2000 genehmigten Sonderlandeplatz Zerbst wurde kein Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz bestimmt.

Durch die zuständigen Baugenehmigungs- und Planungsbehörden ist aber zu beachten, dass die in den „Richtlinien für Landeplätze für Flugzeuge“ (NfL I-327/01) geforderte Hindernisfreiheit innerhalb der An- und Abflugsektoren mit den An- und Abflugrichtungen 070°/250° einzuhalten ist.

Eine Prüfung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf besonders geschützte Biotope und einzuhaltende Abstandsflächen kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erfolgen. Diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Windenergieanlage durchzuführen.

Hinweis der oberen Immissionsschutzbehörde vom 28.06.2002:

Der Schutzanspruch der angrenzenden Kleingartenanlage (am Tage 60 dB (A)) gegen Belästigungen vom Gewerbelärm ist zu beachten.

Ausschlaggebend durch Anzahl, Höhe, Leistung und Standort der WEA kann es zu Belästigungen wie Lärm, Blendung und Schlagschatten kommen.

4.3 Abfallbeseitigung

Hausmüll, Sperrmüll und sonstiger Abfall werden auf Kreisebene entsorgt. Die vorhandene Mülldeponie wurde dargestellt. Ein Abfallkonzept für die Stadt und den Landkreis Zerbst liegt derzeit noch nicht vor, befindet sich aber in Arbeit. Als Vorarbeit für dieses hat das Landratsamt Zerbst eine Umweltanalyse erstellt.

Hinweis des Landkreis Anhalt-Zerbst /Abfallwirtschaft:

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998 (GVBl. LSA Nr. 11/1998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluss- und Benutzerzwang für die Abfallentsorgung. Für alle beim Bau anfallenden Abfälle besteht der Anschluss- und Benutzerzwang für die Abfallentsorgung.

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Nicht wiederverwendbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz zu verbringen.

Die Ablagerung der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf einer dafür zugelassenen Deponie des LK Anhalt-Zerbst zulässig.



5. Altlasten

5.1 Altlastenverdachtsflächen

Grundlage für die Beurteilung der Altlastenverdachtsflächen auf der Ebene des Flächen-nutzungsplanes bildet die Umweltanalyse des Landkreises Zerbst aus dem Jahr 1992.

Die Verdachtsflächen wurden zunächst nur nachrichtlich in den Erläuterungsbericht übernommen. Dies wurde von der zuständigen Genehmigungsbehörde beanstandet. Da gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan die Flächen zu kennzeichnen sind, die für bauliche Nutzungen vorgesehen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden alle in der Umweltanalyse aufgeführten Verdachtsflächen überprüft. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen von Beratungen mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz und dem Landkreis Anhalt-Zerbst am 14.05.2001 und 15.08.2001 sowie der Beratung am 27.06.2001 unter weiterer Teilnahme des Staatshochbauamtes und des Bundesvermögensamtes zu den militärischen Altlasten. Außerdem wurden zu einigen Standorten Vorortbesichtigungen durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Beratungen sowie durch die Maßgabe der Genehmigung wurden die nachfolgenden Tabellen erarbeitet. Tabelle 1 enthält die Standorte, die erhebliche Belastungen aufweisen (kartenmäßige und textliche Darstellung), Tabelle 2a nicht beräumte Altlastverdachtsflächen (kartenmäßige und textliche Darstellung), Tabelle 2b beräumte/nicht bekannte Altlastverdachtsflächen (tabellarische Darstellung) und Tabelle 3 Standorte ohne Konfliktpotential, die aber von einer Bebauung ausgeschlossen werden (kartenmäßige und textliche Darstellung). Aus der Anlage 9 zum Erläuterungsbericht ist die örtliche Lage der Verdachtsflächen zu entnehmen.

Die Auswertung erfolgte anhand der vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten, der Berufserfahrung der Teilnehmer aus dem Altlastenbereich sowie der Kenntnis zu den Standortsituationen. Bei der Bewertung wurde gezielt auf eventuelle Nutzungskonflikte und Handlungserfordernisse geachtet.

Die Kennziffer 838 - Bombenabwurfgebiet (militärische Altlast) wurde bei der Aufschlüsselung nicht berücksichtigt, da die Abgrenzung dieses Gebietes in der Anlage 6 gesondert dargestellt ist (siehe auch Pkt. 5.2 Kampfmittelbeseitigung).

Weiterhin wurde während der vorgenannten Beratungen übereinstimmend festgelegt, dass die nachfolgend genannten Standorte aufgrund der Geringfügigkeit ihrer Bedeutung entfallen können:

- *KZ 833 → stillgelegte Kläranlage am Flugplatz*

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist auch lt. FNP als Fläche für Landwirtschaft vorgesehen. Eine Altlast liegt hier nicht vor.

- *KZ 836 → ehemalige Rieselfelder am Flugplatz*

Der Standort wurde komplett aufgeforstet und ist lt. FNP als Fläche für Wald geplant. Er weist keine Altlasten auf.

- *KZ 839 → Wäscherei Hospitex am Ahornweg*

Es handelt sich hier um eine Anfang der 90-iger Jahre neu errichtete Wäscherei. Daher besteht kein Altlastenverdacht.

- *KZ 841 → DEA-Tankstelle an der Dessauer Straße*

Mit dem Bau der Tankstelle wurde Ende der 80-iger Jahre begonnen, die Fertigstellung erfolgte Anfang der 90-iger Jahre. Ein Altlastenverdacht wird deshalb auch hier ausgeschlossen.



- KZ 850 → Richtfunkstation am Flugplatz

Die Funkstation wurde durch die ehemaligen sowjetischen Streitkräfte im Zusammenhang mit dem benachbarten Flugplatzgelände genutzt. Die aufstehenden Gebäude sind vollständig zurückgebaut, vorhandene Betonflächen sind aufgenommen worden.

Das Gelände wird seitdem landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung entspricht der Ausweisung im FNP. Altlasten können auch hier ausgeschlossen werden.

KZ 835 → Flugplatz Zerbst

Diese Altlastverdachtsfläche ist durch jahrzehntelange militärische Nutzung geprägt.

In den vergangenen Jahren (seit 1992) wurden zahlreiche Ermittlungen und Untersuchungen durchgeführt.

Auf der Grundlage des daraus resultierenden Untersuchungsstandes wurde eine Bewertung der Teilflächen vorgenommen.

Dabei erfolgte eine Einstufung der Teilflächen in die Kategorien:

1. Kontaminationsverdächtige Fläche ohne Handlungsbedarf, Entlassung aus dem Altlastprogramm
2. erhöhte Schadstoffkonzentration ohne z.Zt. notwendig erscheinende Folgemaßnahmen (Kategorie B)
3. erhöhte Schadstoffkonzentration mit weiterem Untersuchungsbedarf / Sicherungs- bzw. Sanierungsbedarf (Kategorie E)

Im Ergebnis dieser Beratung werden die Bereiche Tankstelle, Tanklager, Tagestanklager und Tanks im gepflasterten Bereich, die erhebliche Belastungen aufweisen in die v.g. Tabelle 1 aufgenommen und dementsprechend kartenmäßig dargestellt.

Die Verdachtsflächen westlicher Teil und östlicher Teil des Flugplatzes Zerbst werden in der Tabelle 2a erfaßt. Für diese Bereiche besteht kein Nutzungskonflikt.

Die v.g. Erfassung der Verdachtsflächen erfolgt nach der „Stellungnahme zu den schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen im Teilbereich Flugplatz Zerbst“ der DSR GmbH Hermsdorf vom August 2001 und der fachtechnischen Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz vom September 2001. In der Stellungnahme der DSR GmbH erfolgte eine Erfassung nach den Kategorien:

1. erhöhte Schadstoffkonzentrationen ohne z.Zt. notwendig erscheinende Folgemaßnahmen (Einstufung B)
2. erhöhte Schadstoffkonzentrationen mit weiterem Untersuchungsbedarf (Einstufung E)

Zu den militärischen Altlasten wird außerdem auf die Ausführung unter Pkt. Konversionsflächen verwiesen.

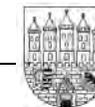


Tabelle 1: Altlastverdachtsflächen mit erhebliche Problemen

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	Jahr des Gutachtens	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
819	Dessauer Str. 23b, Autohaus	Autohandel/Werkstatt Lackiererei	-	Mischbaufläche		X	Gegen eine gewerbliche Nachnutzung bestehen keine Bedenken, da kein konkreter Verdacht bekannt ist. Im Falle der Nachnutzung für Wohnungsbauzwecke ist eine umfangreiche Untersuchung unbedingt erforderlich.
829	Bahnhofstraße	Tankstelle	1991, 1995	Mischbaufläche		X	Eine Teilentsorgung hat stattgefunden. Ein Tank ist noch vorhanden. Ein Grundwasserschaden ist bekannt, die Ausweitung ist nicht eingekreist. Eine Überwachung in Form eines Grundwassermonitorings findet statt. Einer mischgebietstypischen Nutzung steht nichts entgegen.
830	Dobritzer Straße	Tankstelle	1991	Mischbaufläche (Verkehrsfläche)		X	Ein Grundwasserschaden wurde festgestellt. Eine erneute Untersuchung ist am 21.11.2001 angeordnet. Die noch vorhandenen Tanks werden im Jahr 2003 entfernt.
835	Dobritzer Straße	Flugplatz	2001	Landeplatz / Aufforstung		X	- Tankstelle und Tanklager (lt. Stellungnahme d. DSR GmbH Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) Nr. 13 u. 37) – Einstufung E - Es besteht ein erheblicher Grundwasserschaden. Ein Grundwassermonitoring zur Festlegung von Grundwasser-san.mäßnahmen wird z.Z. durchgeführt. Unter Beachtung der Kontamination steht der geplanten Aufforstung im nordwestl. Teil und der angrenzenden Nutzung als Landeplatz nichts entgegen. - Tagestanklager und Tanks im gepflasterten Bereich (lt. Stellungnahme d. DSR GmbH KVF Nr. 42/43 u. 72) – Einstufung E Ein erheblicher Grundwasserschaden ist bekannt. Zur Festlegung Grundwassersan.mäßnahmen findet ein Grundwassermonitoring statt. Die geplante Nutzung als Landeplatz ist unter der Beachtung der Kontamination möglich.

Tabelle 1: Blatt 1 von 2



Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	Jahr des Gutachtens	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
840	Dessauer Straße	Gaswerk	1992, 2001	Wohnbebauung		X	<p>Im September 2001 wurde eine orientierende Altlasterkundung durchgeführt. Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe/Geruch wurden nicht festgestellt, jedoch ein Überschreiten der Grenzwerte einzelner Belastungen in lokal begrenzten Bereichen. Die Belastungen im Boden sind bei ausreichender Überdeckung unschädlich und haben keinen oder sehr geringen Einfluss auf das Grundwasser.</p> <p>Gem. der Absprache mit den zuständigen Fachämtern veranlaßt der Bauherr (Eigentümer) weitere Untersuchungen entsprechend dem Protokoll über die Beratung vom 13.09.01 nach dem Abriss der Gebäude (voraussichtlich März 2002)</p> <p>Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Untersuchungen / Nachbeprobungen im Hauptverdachtsbereich eines vermuteten dritten Kessels - Nachsondierungen zwecks Eingrenzung des lokal hoch belasteten Bereiches - nochmalige Grundwasseranalyse <p>Außerdem wurde festgelegt, dass keine Grundwasserabsenkung erfolgen darf.</p> <p>Anmerkung: In der 10. Kalenderwoche 2002 wurde mit den Maßnahmen zur Beseitigung des belasteten Bereiches begonnen.</p>

Tabelle 1: Blatt 2 von 2



Tabelle 2a: Altlastverdachtsflächen nicht beräumt

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	Jahr des Gutachtens	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
812	Maxim-Gorki-Str.	Stellmacherei	-	gewerblich		X	Das Unternehmen ist noch in Betrieb. Einer gewerblichen Nutzung steht nichts entgegen.
814	Kirschallee 13	Aluminiumgießerei	-	gewerblich		X	Das Unternehmen ist noch in Betrieb. Einer gewerblichen Nutzung steht nichts entgegen.
817	Kirschallee 4,ASKOM	Autohandel/Landtech.	-	gewerblich		X	Das Unternehmen ist noch in Betrieb. Einer gewerblichen Nutzung steht nichts entgegen.
818	Kastanienallee 18 Autohaus	Autohandel	-	Mischbaufläche		X	Das Autohaus hat den Standort gewechselt. Ansässig ist noch die Fahrzeug- und Metallbau GmbH. Einer mischgebietstypischen Nutzung steht nichts entgegen.
822	Altbuchland 14	Maschinenfabrik	-	gewerblich		X	Das Unternehmen ist noch in Betrieb. Gegen eine gewerbliche Nutzung bestehen keine Einwände.
824	Ahornweg	Metallbau	-	Gewerblich		X	Gegen eine gewerbliche Nutzung bestehen keine Bedenken.
827	Biaser Straße	Vulkanisierwerkstatt	-	gewerblich		X	Für eine gewerbliche Nachnutzung bestehen keine Bedenken.
828	Altbuchland 20	Schraubenwerke	-	gewerblich		X	Das Unternehmen ist in Betrieb. Keine Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung.
831	Maxim-Gorki-Str.	Maschinenbau	-	gewerblich		X	Das Unternehmen ist in Betrieb. Keine Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung.
834	Kirschallee	Maiswerk	-	gewerblich		X	Der Standort ist ungenutzt. Einer gewerblichen Nachnutzung steht nichts entgegen.
835	Dobritzer Straße	Flugplatz	2001	Landeplatz/ Aufforstung		X	- westlicher Teil des Flugplatzgeländes – Einstufung B Für diesen Bereich ist lt. FNP eine Aufforstung vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit lokalen Beton-/Bodenverun- reinigungen zu rechnen ist. Ein Nutzungskonflikt besteht nicht. - östlicher Teil des Flugplatzgeländes – Einstufung B Ein Konflikt zur geplanten Nutzung als Landeplatz existiert nicht. Aufgrund der möglichen lokalen Beton-/Bodenverun- reinigungen ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

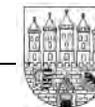


Tabelle 2b: Altlastverdachtsflächen beräumt / nicht bekannt

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	Jahr des Gutachtens	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
801	Ganzers Kiesgrube	Deponie/Bevölkerung	-	landwirtschaftlich		X	wird bereits landwirtschaftlich genutzt
803	Ziegenberge	Deponie/Bevölkerung	-	landwirtschaftlich		X	„
804	Marcellstr./Weizenb.	Deponie/Bevölkerung	-	landwirtschaftlich		X	„
805	Am Krimmling	Deponie/Bevölkerung	-	landwirtschaftlich		X	Der Standort weist eine wilde Müllverkipfung bestehend aus Bauschutt, Hausmüll, landw. Abfällen und Sperrmüll auf. Umweltgefährdende Stoffe sind nicht feststellbar. Die Fläche ist zu beräumen.
806	Dessauer Str. (B184)	Deponie/Bevölk., Drahtfab	-	forstwirtschaftlich		X	Fläche ist bereits bewachsen
807	Sickergräb./Kirschallee	Altabl. dr. Maiswerk	1995	Grünfläche		X	Es findet ein natürlicher Abbauprozess statt.
809	Müllkippe Waldfrieden	Deponie/Bevölkerung	-	landwirtschaftlich		X	wird bereits landwirtschaftlich genutzt
810	Müllkippe Trebnitz	Deponie/Bevölkerung LPG	-	landwirtschaftlich		X	Der Standort liegt inmitten von landwirtschaftlichen Flächen und ist vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.
813	Ahornweg	Umspannwerk	-	Fl.f.Versorg/Elekt.		X	Es ist keine Belastung bekannt.
815	Kirschallee 3	Landtechnik / Schrottplatz	-	gewerblich		X	Der Schrottplatz wurde beräumt. Der Standort wird gewerblich genutzt.
816	Autohaus Pulspf. Straße	Autohandel / Werkstatt	-	Mischbaufläche		X	Fachtechn. Stellungnahme des STAU aus dem Jahr 1999 besagt keine Kontamination feststellbar; regelmäßige Beprobung wird durchgeführt
820	Mühlenbrücke	Chem. Reinigung	-	Mischbaufläche		X	Es ist keine Kontamination vorhanden.
821	Dessauer Str.	Chem. Reinigung	-	Mischbaufläche		X	Es ist keine Kontamination vorhanden. Beide Reinigungen sind noch in Betrieb.
823	Mühlenbrücke 44	Möbelwerk	1995	Mischbaufläche		X	Die Ergebnisse der Untersuchung sind unauffällig. Es bestehen keine Hinweise auf Kontamination.
825	Lindauer Straße	Landtechnik/ Tankstelle	-	Mischbaufläche		X	Der Standort wird durch die Zerbster Gemüse-, Prod.- und Handelsgesellschaft genutzt. Die Tankstelle wurde durch die Fa. Moldenhauer aus Kroppenstedt am 09.03.2000 stillgelegt. Gleichzeitig erfolgte eine TÜV-Abnahme. Gegen eine Mischgebietsnutzung bestehen keine Bedenken.

Tabelle 2b: Blatt 1 von 2



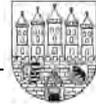
Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	Jahr des Gutachtens	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
826	Maxim-Gorki-Str.	Kunststoffverarbeitung	-	gewerblich		X	Es ist keine Kontamination vorhanden.
832	Käserstraße	Schlachthof/Fleisch- u. Wurstverarbeitung	-	gewerblich		X	Ansässig ist ein fleischverarbeitendes Unternehmen (ohne Schlachtung). Eine Belastung ist nicht bekannt.
837	Mozartstraße	ehem. Techn. Bereich der Sowjetarmee	-	Fläche für Sport		X	Der Rückbau sämtlicher milit. Aufbauten ist erfolgt. Kontamin. Erdreich wurde entsorgt. An einem Tankbehälterstandort wird ein Grundwassermonitoring betrieben. Gegen eine sportliche Nutzung bestehen keine Bedenken.
842	Käserstraße	Tierproduktion	-	landwirtschaftlich		X	Ein Teil der Fläche wird durch eine Metallbaufirma ausschließlich gewerblich genutzt.
843	Feuerberg	Tierproduktion	1995	gewerblich		X	Alle Anlagen wurden komplett zurückgebaut. Eine gewerbliche Nutzung ist unbedenklich.
845	Am Schützenplatz	Schießstand	-	Grünfläche mit Zweckbestimmung Schießsportanlage		X	Das Objekt wird durch die Schützengilde e.V. genutzt.
846	Tochheimer Str.	LPG-Tankstelle	-	landwirtschaftlich		X	Die Tankstelle ist von der Tönismeier Entsorgungs GmbH 1998 stillgelegt worden. Die TÜV-Abnahme ist am 23.07.1998 erfolgt. Gegen eine landwirt. Nutzung bestehen keine Bedenken.
849	Mozartstraße	Schießstand	-	forstwirtschaftlich/ Schießstand		X	Unter Aufsicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden umfangreiche Beräumungsarbeiten durchgeführt. Die ehem. aufstehenden milit. Aufbauten wurden zurückgebaut. Ein Teil der Liegenschaft wurde an die Schützengilde veräußert und wird als Schießstand genutzt.
851	Magdeburger Str.	Richtfunkstrecke	-	Grünfläche		X	Der Standort befindet sich auf der Deponie Magdeburger Straße (siehe KZ 811). Gebäudereste und Betonflächen sind noch vorhanden.

Tabelle 2b: Blatt 2 von 2



Tabelle 3: Altlastverdachtsflächen mit unerheblichen Problemen für die Nutzung aber nicht bebaubar

Kenn- ziffer	Standort	Historische Nutzung (Bezeichnung)	Jahr des Gutachtens	geplante Nutzung lt. FNP	Konfliktpotential		Einschätzung / Konfliktlösung Bemerkungen
					ja	nein	
800	Müllkippe Mozartstraße	durch Bevolk., Bauind., Sowjetarmee	-	Grünfläche		X	Standort wird von der Bebauung ausgeschlossen und als Grünfläche dargestellt.
802	Deponie Dobritzer Str.	durch Bevolk., Ind.betr., Sowjetarmee	1994	Deponie		X	Standort wird von der Bebauung ausgeschlossen und als in Betrieb befindliche Deponiefläche dargestellt.
808	Deponie BiaseerStr./Ahornweg	durch Bevolk., Industrie, Kohlehandel	1991, 1992, 1995	Grünfläche		X	Standort wird von der Bebauung ausgeschlossen und als Grünfläche dargestellt.
811	Deponie Magdeb. Str.	durch Bevölkerung, Baubetriebe	1991	Grünfläche		X	Standort wird als Grünfläche dargestellt und ist bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 als nicht bebaubare Fläche dargestellt.



5.2. Kampfmittelbeseitigung

Das Ordnungsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst weist darauf hin, daß die Stadt Zerbst als Bombenabwurfgebiet eingestuft ist. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten muß mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Die Tiefbauarbeiten sollten durch das Technische Polizeiamt Magdeburg baubegleitend betreut werden.

Sollten bei der Realisierung eines Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, so ist in jedem Fall nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 5. Mai 1995 zu verfahren. Es ist die Polizei und der Landkreis zu informieren.

Eine Übersichtskarte der Stadt Zerbst mit einer Abgrenzung des Bombenabwurfgebietes befindet sich im Anhang.

6. Freiflächen

6.1 Grünflächen, Freizeit und Erholung

Die Grünflächen wurden durch Symbol nach ihrer Zweckbestimmung dargestellt als: Kleingartenanlage, Parkanlage, Friedhof, Festplatz etc.

Kleinere, oftmals einem engeren Wohnbereich zugeordnete Grünflächen werden im Plan wegen der Beschränkung auf die Grundzüge nicht dargestellt; sie können im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zur Information werden alle vorhandenen und geplanten Kinderspielplätze im folgenden aufgelistet. Eine Übersichtskarte, der die genaue Lage der Standorte entnommen werden kann ist Bestandteil des Anhangs.

Standorte vorhandener Kinderspielplätze:

- Ankuhn
- Lindenplatz
- Wolfsbrücke
- Rennstraße / Innenhof
- Brüderstraße
- Weizenberge
- Heide
- WG 1 / 2 / 3 / 4 / 5
- Markt
- Breite Straße
- Am Plan
- Klockengassenbreite
- Bahnhofsanlage
- Am Teufelsstein
- Schleibank
- Amtsmühlenweg
- Fuhrstraße
- Steinstücke
- Eckernkamp
- Waldfrieden
- An der Hainichte
- Schloßgarten

Vorgesehene Standorte für geplante Kinderspielplätze:

- Fohlenweide
- Klosterhof



- Dobritzer Straße
- Weizenberge

Die vorhandenen Parkanlagen:

- Waldfrieden
- Schloßgarten
- Grüngürtel entlang der Stadtmauer
- Rephuns Garten
- Rathenow-Platz

sollen erhalten bzw. in Anlehnung an ihren ursprünglichen Zustand wiederhergestellt werden.

Im nördlichen Teil der Gemarkung ist ein großes *Freizeit- und Erholungszentrum mit überwiegender Nutzung als Sportanlagen* geplant. So sind Sportarten vorgesehen, die hohen Flächenbedarf beanspruchen, wie Motor-, Schieß-, Pferde- und Golfsport.

Weiterhin sind denkbar: Minigolf, Fahrradcross, Skateboardbahn mit Halfpipe usw.

Die Liste der Sportarten ist nicht abschließend.

Diese Fläche ist auch als Ausweichmöglichkeit für städtische Festlichkeiten, wie Heimatfest, Bollen- oder Zwiebelmarkt nutzbar.

Bei der Nutzung dieses Bereiches ist der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Zerbster Nuthetäler“, der nachrichtlich in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen wurde, zu berücksichtigen.

Sportarten, die dem Schutzzweck des LSG zuwiderlaufen sind von der Nutzung ausgeschlossen. Die Verordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst über das LSG „Zerbster Nuthetäler“ ist einzuhalten. Außerdem ist hier der Pkt. 5.1 Altlastenverdachtsflächen zu beachten.

Gemäß § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) soll für die Errichtung von großen Freizeitanlagen ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

Sobald die Planung/Maßnahme hinreichend konkret ist, sollte das Vorhaben entsprechend § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz frühzeitig der oberen Landesplanungsbehörde mitgeteilt werden. Diese entscheidet dann gemäß § 13 Abs. 2 Landesplanungsgesetz, ob zur Landesplanerischen Abstimmung der Planung/Maßnahme die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens geboten ist oder ob eine Landesplanerische Stellungnahme ausreicht.

Hinweis der oberen Immissionsschutzbehörde:

Es wird empfohlen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das geplante Freizeit- und Erholungszentrum (mit den angedachten neuen Sportstätten) eine lärmseitige Untersuchung durchzuführen, damit unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (bereits vorhandene Sportstätten) die Einhaltung der zutreffenden Immissionsrichtwerte der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenenschutzverordnung - 18. BImSchV) und der Freizeitlärm – Richtlinie nachgewiesen wird.

In diesem Gebiet befinden sich bereits das Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion, der Sportplatz 'Am Anger' und das städtische Freibad. Sie liegen isoliert nebeneinander und sind nur geringfügig in die Umgebung eingebunden. Eine Aufwertung der genannten Bereiche ist geplant. Der Lage im Übergangsbereich natürlicher und künstlich geschaffener Standorte soll durch weitestgehenden Erhalt von Ruderalflächen Rechnung getragen werden (fließender Übergang zur freien Landschaft).



Ein Sportstättenentwicklungsplan, der vorhandene Mängel der Anlagen aufzeigt, den vorhandenen Bedarf an Anlagen ermittelt und Wege für eine attraktivere Gestaltung aufzeigt, liegt als Entwurf vor.

Der *Festplatz*, auf dem größere Veranstaltungen, beispielsweise das traditionelle Heimatfest, stattfinden und der *Reitplatz* befinden sich im Schloßpark.

Die vorhandenen *Friedhöfe* wurden als Bestand dargestellt. Neuanlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Ebenfalls als Bestand dargestellt wurden die vorhandenen *Kleingartenanlagen*, die damit vorerst Bestandsschutz genießen. Eine Reduzierung der Zahl der Anlagen, insbesondere innerhalb der Stadtmauer eventuell in Verbindung mit einer Bereitstellung von Ersatzanlagen, wird in Erwägung gezogen.



7. Immissionsschutz

Lärmschutz im Bereich der B 184

Als bestehende Lärmschutzanlage wurde der begrünte Erdwall entlang der B 184 unterhalb der Straße Weizenberge (im Bereich zwischen den Straßen Lerchenberge und Fuchswinkel) gekennzeichnet. Bei einer Weiterführung der Bebauung (Bereich Fuchswinkel/Stadtfeld) ist die Fortsetzung der Lärmschutzanlage notwendig. Die Ausführung der Anlage richtet sich nach den Ergebnissen des noch zu erstellenden Lärmschutzgutachtens.

Entlang der B 184 wurden durch das Straßenbauamt Magdeburg Lärmmessungen durchgeführt. Aufgrund der Meßergebnisse wurde die Errichtung einer Lärmschutzanlage konzipiert und 1996 realisiert.

Des weiteren ist im Zuge der Bauvorhaben im Bereich "Worthen" die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Flächennutzungsplan wurde als geplante Maßnahme die Errichtung einer Lärmschutzanlage vorgesehen.

Die Stadt Zerbst hat im Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umweltschutz eine Lärminderungsplanung erarbeitet. Bestandteil sind eine Schallimmissions-, ein Immissionsempfindlichkeits- und ein Konfliktplan.

Immissionsschutzproblematik im Bereich der Zerbster Wurst- und Fleischwaren GmbH

In unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Zerbster Fleisch- und Wurstwaren GmbH können betriebstypische Emissionen wie Geruchs- und Lärmbelastungen auftreten.

Ziel der Stadt Zerbst ist es, den Standort dieses Betriebes zu sichern. Dies erfolgt bebauungsplanrechtlich durch den B-Plan Nr. 9 „Bauhof“.

Als problematisch ist der gesamte Bereich einzuschätzen der, bestehend aus dem Betriebsstandort, den Mischbauflächen Bauhof und Käspersstraße sowie der Wohnbaufläche Käspersstraße, seit Jahrzehnten als Gemengelage besteht. Deshalb ist hier vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen, d.h. die strenge Anwendung immissionsschutzrechtlicher Richtwerte ist nur eingeschränkt möglich. Das gilt sowohl für Lärm, als auch für Gerüche.

Eine Aufhebung der Gemengelage wäre nur durch die Verlagerung der Betriebsstätte möglich, die jedoch aus Gründen des hohen finanziellen Aufwandes unrealistisch ist.

Der Bereich der Wohnbaufläche nördlich der Käspersstraße wird nur entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Eine Erweiterung ist hier ausgeschlossen.

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

8.1 Landwirtschaft

Die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft als wichtiger Erwerbszweig der Stadt Zerbst ist seit den letzten fünf Jahren stark rückläufig. Dennoch übernimmt die Landwirtschaft wichtige Aufgaben in der Region. Neben der Erzeugung von Lebensmitteln trägt sie entscheidend zur Erhaltung des Landschaftsbildes der charakteristischen anhaltinischen Kulturlandschaft bei.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau wird dargelegt, daß aufgrund der günstigen natürlichen Voraussetzungen die Landwirtschaft für das Land Sachsen-Anhalt von besonderer Bedeutung ist. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im wesentlichen erhalten bleibt und dort verbessert wird, wo es für die Entwicklung der Landwirtschaft förderlich ist. Dieser Forderung wird im vorliegenden Flächennutzungsplan durch die Ausweisung relativ großflächiger Flächen, als Flächen für Landwirtschaft, Rechnung getragen.



Zwischen dem ehemaligen Vorort Ankuhn und der Stadt Zerbst (heutige Ausdehnung) befinden sich kleinere landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise sind diese von Mischbauflächen umgeben. Diese Flächen werden für den Gemüseanbau, der in Zerbst bereits eine lange Tradition hat, genutzt. Die Flächen mit ihrer derzeitigen Nutzung tragen heute noch zur Verdeutlichung der Siedlungsentwicklung bei. Eine Fortführung der Nutzung für den Anbau von Gemüse oder anderen landwirtschaftlichen Sonderkulturen ist vorgesehen.

8.2 Wald und Waldzuwachs

Bestehende Waldflächen im Gemarkungsgebiet der Stadt Zerbst wurden dargestellt. Sie sollten im Rahmen der weiteren Bauleitplanung unbedingt Bestandsschutz genießen.

Hinsichtlich des Waldzuwachses/Aufforstung sind folgende Entwicklungsvorstellungen aus dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau von Bedeutung:

- "Die aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidenden Flächen sowie die durch militärische Nutzung entwaldeten Gebiete der ehemaligen militärischen Übungsobjekte sind in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Möglichkeit aufzuforsten."
- "In den schwach bewaldeten Gebieten im Westen und Südwesten des Regierungsbezirkes ist eine Vergrößerung der Waldflächen anzustreben (Agrarlandschaft um Bernburg, Köthen, Zerbst und westlich von Bitterfeld/Wolfen."

Über eine Aufforstung brach liegender ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen gibt es derzeit keine detaillierten Angaben.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

9.1 Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmäler

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Zerbst wird nicht von Naturschutzgebieten berührt. Seit dem 07.12.2001 ist die Verordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zerbster Nuthetäler“ in Kraft. Der nördliche und der östliche Teil der Gemarkung der Stadt Zerbst wird von diesem LSG berührt. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sieht in den § 4 - Erlaubnisvorbehalt und § 5 – Verbote eine Regelung vor, die der Verhinderung unzulässiger Handlungen innerhalb des LSG dienen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Belange des LSG gem. der Verordnung zu beachten. Der Geltungsbereich des LSG innerhalb der Gemarkung Zerbst wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Darstellung der vorhandenen Naturdenkmäler im Flächennutzungsplan erfolgt als nachrichtliche Übernahme von Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften i.S.

§ 5 Abs. 4 BauGB.

Als Bestand wurden gekennzeichnet:

Naturdenkmale

Bäume:

- zwei Platanengruppen
(Standorte: Schloßgarten, Wiese am Schloßteich)
- fünf Sumpfyzypressengruppen bzw. Einzelbäume
(Standorte: Schloßgarten, Gartenstraße, Nuthe an der Frauentormühle, Rephuns Garten am Springbrunnen)



- Winterlinde
(Standort: Schloßfreiheit neben der Bartholomäi-Kirche, älteste Linde des Kreises)
- drei Tulpenbäume
(Standorte: Parkanlage Frauentormühle, Schloßgarten, Rephuns Garten)
- Trompetenbaum
(Standort: Parkanlage Rohrteichwiese)
- Geweihbäume (Gruppe bzw. Einzelbäume)
(Standorte: Schloßgarten, Wiesen um das ehemalige Schloß)
- Helmstocktanne und Weymoutskiefern
(Standort: Parkanlage "Waldfrieden" an der Biaser Straße)
- Stieleiche
(Standort Parkanlage Stadtmauer)
- Silberahorn
(Standort: Parkanlage Nähe "Jahnstein")
- Schwarzpappel
(Standort: Weg von Zerbst Richtung Buhendorf)
- Schwarzkiefer
(Standort: Schloßgarten / Eingang Käspersstraße)

Aufgrund der Vielzahl von Naturdenkmälern im Schloßgarten von Zerbst und dessen relativ geringe Flächenausdehnung im Maßstab 1:10.000 konnten aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht alle oben aufgeführten Naturdenkmale auf dieser Fläche dargestellt werden.

Hecken und Gehölze:

- Weißdorn-, Flieder- und Feldahornhecke
(Standort: Privatgrundstück am Ortsausgang Zerbst in Richtung Leitzkau,
Anmerkung: 180 bis 270 Jahre alte geschlossene, ca. 250 m lange Hecke, die als Flächeneinfriedung angelegt wurde. Die ältesten Teile -Feldahorn und Weißdorn- dürften 270 Jahre alt sein, der jüngere Teil (ebenfalls Weißdorn) wurde 1815 gepflanzt. Die Fliederhecke ist jünger.)

Seltene Pflanzen:

- Standorte des Hasenglöckchens (*Hyacinthoides non-scripta*)
(Standorte: Rephuns-Garten, "Schießstand" am Butterdamm)

Findlinge:

- Findling "Teufelsstein"
(Standort: Wiese zwischen der Biaser Straße und dem Neubaugebiet,
Anmerkung: Granitblock eiszeitlicher Herkunft, ebenfalls kulturhistorische Bedeutung durch die Sage vom "Teufelsstein")

9.2 Biotopschutz

Im Jahr 1994 wurde für den Landkreis Zerbst eine Biotopkartierung durchgeführt. Die durch die Biotopkartierung erfaßten Biotope in der freien Landschaft wurden fortlaufend nummeriert und als Schutz- und Pflegeflächen im Sinne des Naturschutzrechts in den vorliegenden Flächennutzungsplan integriert. Die Mehrzahl dieser Biotope unterliegen dem besonderen Schutz gem. § 30 des Landesnaturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt.



-Biotopnummer- Biototyp

- 1- Wälder
(108 Jahre alter Buchen – Stieleichen - Mischbestand mit reichem Unterwuchs)
- 2- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Alte Robinienallee)
- 3- Fließ- und Standgewässer
(Lindauer Nuthe mit z.T. wertvollem Gehölzbestand)
- 4- Wälder
(mesophiler Stieleichen - Hainbuchenwald)
- 5- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Allee aus Spitzahorn, Bergahorn und Robinien)
- 6- Wiesen - naturnahe Feuchtwiesen
(Kohldistelwiese)
- 7- Sandtrockenrasen
- 8- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(ehemaliger Altlauf der Lindauer Nuthe mit z.T. wertvollem Gehölzbestand / Erlen, Weiden)
- 9- Wiesen - naturnahe Feuchtwiesen
(Kohldistelwiese)
- 10- Fließ- und Standgewässer
(Torfstich, nährstoffreiches Stillgewässer)
- 11- Sandtrockenrasen
(artenreich)
- 12 a- Sandtrockenrasen
(die Straße einseitig begleitend)
- 12 b- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Robinienallee)
- 13- Sandtrockenrasen
(großflächiger Sandtrockenrasen mit z.T. noch anderen Trockenbiotopen)
- 14- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Bergahorn/Linden - Allee)
- 15- Sandtrockenrasen
- 16- Kopfweidenbestände
(Naturdenkmal)
- 17- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Robinienallee)
- 18- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Lindenallee)
- 19- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Hangbereich mit wertvollem Baum-/Gehölzbestand)
- 20- Fließ- und Standgewässer
(unausgebauter, z.T. noch natürlich mäandrierender Bach)
- 21 a- Wiesen (naturnahe Feuchtwiesen)
(feuchtnasse Wiesenparzelle, reich an Kohldistel, Beinwell)



- 21 b- Röhricht, Niedermoor/Sumpf
(Schilfröhricht)
- 22- Fließ- und Standgewässer
(Bonner Nuthe mit wertvollem Gehölzbestand, z.T. Kopfweiden)
- 23- Wiesen (naturnahe Feuchtwiesen)
(Kohldistelwiesen)
- 24- Röhricht, Niedermoor/Sumpf
(verlandeter Tümpel)
- 25- Fließ- und Standgewässer
(Bach mit wertvollem Ufergehölz)
- 26- Fließ- und Standgewässer
(Hakengraben mit dichtem Ufergehölz)
- 27- Fließ- und Standgewässer
(Flutgraben mit einseitig dichtem Baumbestand -Erlen, Kopfweiden-
z.T. Neuanpflanzungen)
- 28- Fließ- und Standgewässer
(Landwehrgraben mit z.T. wertvollem Gehölzbestand)
- 29- Kopfweidenbestände
- 30- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Erlenbruchwäldchen)
- 31- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Erlenbruchwäldchen)
- 32- Fließ- und Standgewässer
(Werdernuthe mit dichtem Baumsaum, fast nur Baumweiden)
- 33- Wiesen (naturnahe Feuchtwiesen)
- 34- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Altlauf stark mit Erlen bestanden und dichtem Holunderunterwuchs, zahlreiche Totbäume)
- 35- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Gesundbrunnen mit reichem Baumbestand)
- 36- Hecken
(überwiegend bestehend aus Schlehen, Weißdorn, vereinzelt Hundsrosen)
- 37- Sandtrockenrasen
(schmaler Streifen beiderseits des Weges)
- 38- Hecken
(beiderseitig dichter geschlossener Schlehenbestand an einem Graben)
- 39- Fließ- und Standgewässer
(Kleingewässer mit gut ausgebildeter Ried- und Röhrichtvegetation)
- 40- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Altholzbestand aus überwiegend Eichen, durchsetzt mit Buchen und Kiefern)
- 41- Hecken
- 42- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(Ahornallee, ca. 50-80 jähriger Bestand, vorwiegend Spitzahorn, vereinzelt mit Robinien
durchsetzt)



- 43 a- Wertvolle Gehölze - Parks, Alleen, Feldgehölze
(ca. 100 Jahre alte lückenhafte Heckenpflanzung)
- 43 b- Sandtrockenrasen
- 44- Wälder
(Erlenbruchwald mit Torfstichen, ehemals als Niederwald genutzt)
- 45- Wiesen (naturnahe Feuchtwiesen)
(Kohldistelwiesen)

Geplante Unterschutzstellungen

Für die folgenden Flächenbereiche ist nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Zerbst eine Unterschutzstellung als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) geplant:

- 1 - Bereich Lindauer Nuthe/Butterdamm ca. 90 ha und
- 2 - Bereich Bonesche Nuthe (östlich von Zerbst)/Alter Teich/Hakengraben ca. 50 ha.

Auf eine Darstellung in der Plankarte wurde aufgrund noch nicht vorliegender eindeutiger Abgrenzungen zunächst verzichtet.

9.3 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

§ 8 a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG verlangt von den Städten und Gemeinden, im Rahmen der Abwägung auch darüber zu entscheiden, welche Darstellungen und Festsetzungen zu treffen sind, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden zunächst die, durch rechtskräftige oder im Verfahren stehende Bebauungspläne, festgesetzten Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungsflächen) dargestellt.

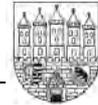
Um die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, welche nicht innerhalb der Bebauungspläne ausgeglichen werden können, an geeigneter Stelle ersetzen zu können, stellt der Flächennutzungsplan einen Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen dar. Die Fläche umfaßt ca. 24 ha und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die landespflegerischen Entwicklungsziele für diesen Flächenpool sehen folgende Maßnahmen vor:

- Schaffung von linien- und flächenhaften Extensivbiotopen, Verbesserung der Waldrandstruktur.

Die Festlegung von gezielten Pflege- und Entwicklungskonzepten und der konkreten Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfs unterliegt der landschaftspflegerischen Bewertung auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanes.

Ersatzmaßnahmen

Um die im Rahmen der Bauleitplanung und durch neu anzulegende Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches beispielsweise von Bebauungsplänen ausgeglichen werden können, an geeigneter Stelle (z.B. Flächenpool) und im naturräumlichen Zusammenhang ersetzen zu können, werden im vorliegenden Flächennutzungsplan geeignete Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.



Allgemein geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet:

- extensive Bewirtschaftung einiger Flächen im Bereich der Stadtmauer und der Wallanlagen als naturnahe Wiesen
- Gewässersanierung Nuthe

Geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der freien Landschaft:

- Flächenextensivierungen
- Aufforstungen
- Gewässerrenaturierung im Bereich der Nuthe und der vorhandenen Grabensysteme
- Anlage von Baumalleen und Gehölzinseln.

9.4 Schutz- und Pflegeflächen

- Fläche südöstlich der Marcellstraße

Es handelt sich hier um eine ehemalige Sandgrube mit Gehölzstrukturen.

Aufgrund dieser gewachsenen Strukturen soll der Bereich erhalten und weiter entwickelt werden. Entwicklungsziel ist, dieses Gebiet zu schützen und zu pflegen und damit einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Insekten zu schaffen.

10. Gewässerschutz

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Zerbst befinden sich Gewässer I. und II. Ordnung (siehe Anlage 8). Die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung obliegt dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LWH).

Zum Schutz dieser Gewässer ist entlang Gewässer I. Ordnung ein Gewässerschonstreifen von mindestens 10 m zur oberen Böschungskante und entlang Gewässer II. Ordnung mindestens 5 m einzuhalten. Im Gewässerschonstreifen ist es verboten:

- Grünland in Acker umzubrechen
- Wassergefährdende Stoffe, einschließlich organischer Dungstoffe, zu lagern oder abzulagern
- Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch bei Verjüngungen
- Nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten

Bei allen Vorhaben, die die Gewässer I. und II. Ordnung berühren, ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen. Die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer II. Ordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 16. April 1998 ist einzuhalten.

Der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bzw. des LHW bedürfen Kreuzungen der Gewässer (z.B. Verrohrungen oder Brücken für Grundstückszufahrten).

Ein Antrag auf Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens ist für Maßnahmen, die Änderungen, Wiederherstellungen und Errichtungen von stehenden oder fließenden Gewässern beinhalten, bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Hinweis vom SG Wasserwirtschaft des Umweltamtes Landkreis AZE:

- Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist gemäß §§ 4, 5, 6, 8 und 11 WG LSA dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25. Januar 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

In der Gemarkung Zerbst befinden sich Grundwassermessstellen (Anlage 11). Ihre Funktionsfähigkeit und Zuwegung ist zu gewährleisten.



11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die folgenden bestehenden Kiesabbauflächen wurden nachrichtlich übernommen.
(gem. Stellungnahmen vom Landkreis 30.05.2001 und Bergamt Halle 03.07.2001)

In Betrieb befindliche Abbaustandorte:

- Biasser Straße, Kiesgrube Waldfrieden (Terra Sand- und Kiesgewinnungs GmbH)
- nördl. der Pulspfordaer Straße (ZEBA Zerbster Baugesellschaft Zerbst)
- südl. Pulspfordaer Straße (KIESA GmbH)

Die ehemaligen Abbaugelände von Steine und Erden wurden nicht dargestellt.
Geplante Kiesabbauflächen sind der Stadt Zerbst nicht bekannt.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege, Archäologie

12.1. Baudenkmale und Denkmalbereiche

(Quelle: Stellungnahme Landkreis Anhalt-Zerbst vom September 2001)

Einzeldenkmale

- Nicolaikirche, Schleibank, Ruine der dreischiffigen Halle, 15.Jh.
- Trinitatiskirche, Rennstraße, 1638-1696 erbaut, mit Ausstattung
- Bartholomäikirche mit Turm, Schloßfreiheit
- katholische Kirche, Friedrich-Naumann-Straße 37
- Klosterkirche St. Marien, ursprünglich dreischiffige Basilika, 1. Hälfte des 18.Jh.
- Augustinerkloster, Am Plan, 1390-1394 erbaut, heute Seniorenheim
- Franziskanerkloster, Weinberg, heute Francisceum
- Zisterzienserkloster, Breite, 1267 erbaut, 1298 abgeschlossener Klosterbau, heute Berufsschule
- Rephuns Garten, Rephunstraße/Jeversche Straße/Philipp-Müller-Straße, 19.Jh.
- Roter Garten, Mahnmahl VVN
- Stadtmauer, weitgehend erhaltener Mauerring, ca. 4 km Länge, Türme und Tore
- Frauenmühle, 15.Jh., erbaut als Wassermühle, techn. Ausstattung 2. Hälfte des 19.Jh., Weinberg an der Nuthe
- Heidedorfriedhof mit Gedenkstätte der Arbeiterbewegung
Grabmal des Bürgermeisters Elias Schmidt
Westportal
Feierhalle
- Frauentorfriedhof mit Grabmal von Prof. Dr. H. Wäschke
Grabsteine 1741 und 1750
Sandsteinportal, dreiflügelig, 1592
Grabmal von J.F.A. Rephun, 1735
- Jüdischer Friedhof, Grüne Straße
- Roland, Markt, 1445-1446 errichtet
- „Butterjungfer“, Markt, Bronzefigur vergoldet, 1403
- Jahnstein
- Teufelstein
- Schillerstein
- Wasserturm, Lusoer Straße, 1893-1894
- Wasserturm, Magdeburger Straße 68
- Adolf-Otto-Straße 1
- Albertstraße 1 und 22



- Bahnhofstraße 7, 31, 53, 57
- Biaser Straße 9
- Breite 12, 13, 14, 15, 20, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 49, 50, 52, 54, 72, 76, 78, 86
- Frauentor
- Breite 41, 43
- Brüderstraße 1, 2, 3, 4, 6, 8, 15-21, 18-22, 24-26, 25-35
- Dessauer Straße 8a (städtisches Gaswerk), 13, 18, 20, 23, 23a (Braunsche Villa), 25, 40, 51
- Friedensallee 17, 28, 40, 42, 44, 87 (Zaun), 121
- Friedrich-Naumann-Straße 38
- Fritz-Brandt-Straße 16 (Landratsamt), 23 (Buchhandlung), 25 (Post)
- Gartenstraße 32, 34, 36
- Haselopstraße 10, 14
- Heide 9 (Verwaltungsgebäude)
- Jeversche Straße 1, 3, 4, 5, 13, 13a, 15 (ehem. Bekleidungswerk), 17, 18, 24, 26, 32, 36, 40, 42, 52, 56, 60, 62, 64, 66, 68, 70
- Karlstraße 15, 16
- Karl-Marx-Straße Bahnhof, Klinkerbau, Mitte des 19.Jh.
- Karl-Marx-Straße 1, 3, 7, 9, 13, 15, 21, 23, 29, 41, 43 (Fabrikantenvilla)
- Kastanienallee: Autohaus (Zaun)
- Kastanienallee 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20
- Käspersstraße 12 (Eispavillion), 15, 17, 27 („Sandkuhls Garten“)
- Klappgasse 11 (Fachwerkhaus)
- Magdeburger Straße 45 (ehem. Bekleidungswerk), 47 (Villa)
- Markt 21 (ehem. Hotel „Anhalt“), 23, 25, 14, 16 (Balkon), 18, 20, 22, 24, 26
- Maxim-Gorki-Straße 1
- Mühlenbrücke 48, 60 (Fachwerkhaus), 65, 69, 73, 75
- Rennstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 20, 22, 24
- Rephunstraße 2
- Rosenwinkel 9, 11, 13
- Salzstraße 3
- Schloßfreiheit 3 (Pfarrhaus), 10, 12, 12a (Schulanbau), 17, 19, 21
- Ziegelstraße 10, 36, 38, 44

Denkmalbereich Schloßfreiheit

Schloßfreiheit (Kavaliershäuser), Barockbauten, 1707, mit Ruine des Schlosses, Park, Stadthalle, Marstall, ehem. Reitbahn, Bartholomäikirche, Bartholomäiturm und Inventar mit Einzeldenkmälern der Schloßfreiheit und Rosenwinkel

Denkmalbereich Markt

Platzanlage mit den Fassaden der Gebäude Markt 13-18, 20-26, 28

Denkmalbereich „Wilhelminischer Hof“

ehem. Kaserne und Wohnhäuser, Goethestraße und Mozartstraße

Denkmalbereiche Wohn- und Geschäftsbauten

- Albertstraße 1, 3, 5, 7, 10, 15, 17-19, 31, 33
- Brüderstraße 1(Kreisgericht), 2-4, 6, 8, 18-22, 24-26, 15-21, 25-35
- Breite 11-17, 18-26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40-50, 52, 54, 56, 66, 68, 71, 72, 76, 78, 80, 86, einschließlich Roter Garten
- Breite Straße 39, 41, 43, 45, 47, 49
- Dessauer Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11a, 12, 13, 15, 17-22, 23a, 23b, 23d, 24, 25a, 26, 28-30, 32, 34, 36, 38, 40, 41, 43, 45, 47, 49
- Friedensallee 1-22, 23, 24, 24a, 25-41, 54, 58-79



- Friedrich-Naumann-Straße 1, 3, 5, 7, 7a, 9-13, 13a, 14, 15a, 16-28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46 und Frauentorplatz 2
- Großer Klosterhof 1-10, 12, 13, 16, 18
- Kleiner Klosterhof 5, 7, 9, 11, 13-15, 17-22, 24, 26, 28, 30, 32
- Haselopstraße 10, 14
- Jeversche Straße 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 52, 56, 60, 62, 64, 66, 68, 70
- Karlstraße 1-20
- Karl-Marx-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 43
- Kastanienallee 4, 4a, 5, 8, 8b, 8c, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32
- Klappgasse 11, 13, 15
- Rennstraße 2-12, 20-24
- Rephunstraße 2, 4, 6, 6a, 7
- Salzstraße 3
- Ziegelstraße 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44

Alle Denkmale sind instand zu halten und entsprechend ihrer Eignung zu modernisieren und zu nutzen. In den Denkmalensembles ist das derzeitige Bild der Häuser an Straßen und Plätzen zu erhalten und ggf. zu verbessern. Bei geplanten Veränderungen (vom Detail bis zu Abbrüchen) ist bei der Untere Denkmalschutzbehörde beim Kulturamt des Landkreises eine Genehmigung einzuholen.

12.2. Bodendenkmale

Folgende Objekte werden beim Kulturamt (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst) als Bodendenkmale geführt:

- Schloßgarten als Gesamtanlage
- Teufelstein (Findling)
- Drei Steinkreuze in der Stadtmauer im Bereich Weinberg

Aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Kulturdenkmale bzw. Gesamtanlagen und der Bodendenkmale wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit eine Plankarte 2 zum Flächennutzungsplan erstellt.

12.3. Archäologische Flächendenkmale

Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kulturamt) des Landkreises Anhalt-Zerbst und des Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege Halle/Saale:

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst sind zur Zeit 81 archäologische Denkmale von zum Teil überregionaler Bedeutung bekannt.

Die Innenstadt Zerbst stellt ein archäologisches Flächendenkmal gem. § 2 Abs. 2 (4) DSchG LSA dar. Das Schutzgebiet umfaßt das Territorium innerhalb und einschließlich der Stadtbefestigung (Wallanlagen) und Vortore sowie das Gelände der Burg, die Käspersstraße und den Ankuhn (Anlage). In der Plankarte 2 zum Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die Abgrenzung des archäologischen Flächendenkmals 'Innenstadt' sowie 19 weiterer archäologischer Flächendenkmale wurde entsprechend den Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde in der o.a. Plankarte 2 zum Flächennutzungsplan dargestellt.



Die Erfassung der Bau- und archäologischen Denkmale durch die Landesämter ist noch nicht abgeschlossen. Veränderungen und Erweiterungen im erfaßten Bestand sind deshalb im Zuge der weiteren Bearbeitung nicht auszuschließen.

Veränderungen an Denkmalen (Erdarbeiten, Bebauungs- und Abbauvorhaben) bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde (§ 14 DenkmSchG – LSA). Auftretende Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Genehmigungsplanungen zu klären.

12.4. Stadtsanierung

Das im Rahmen der Stadtsanierung Zerbst festgelegte und abgegrenzte Sanierungsgebiet wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Als Entscheidungshilfe und Leitfaden für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen dienen neben den vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung Zerbst, das Entwicklungskonzept der Stadt Zerbst und der Städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Ankuhn.

13. Konversionsflächen

13.1. Ehemaliger GUS-Flugplatz

Der Flugplatz Zerbst liegt ca. 2 km nordöstlich der Stadt Zerbst. Seine Gesamtgröße beträgt 340 ha. Davon gehören 120 ha zur Gemarkung Zerbst (ein Teil der Lande- und Freiflächen sowie die kompl. Wohnbebauung).

Zur Wohnbebauung des Objektes gehören auf der Gemarkungsfläche der Stadt Zerbst insgesamt 420 Wohneinheiten auf einer Fläche von 3,7 ha (410 WE/29 Wohngebäude als Mehrfamilien/Mauerwerksbauten und 10 WE/3 Wohngebäude als Holzbauten). Alle Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Kontaminationssituation der Gesamtliegenschaft ist im wesentlichen durch die jahrelange militärische Nutzung geprägt.

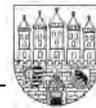
Auf der Liegenschaft erfolgte der für Flugplätze typische Umgang mit Einsatzstoffen, u.a. die Lagerung und der Einsatz von Treibstoffen und Schmier- und Pflegemitteln (Benzin, Kerosin, Diesel, Öle) schwerpunktmäßig im Bereich der Technikstützpunkte mit entsprechenden Wartungseinrichtungen, Tanklagern, Tankstellen und Umschlagstationen. I.d.R. erfolgte das Abstellen (Standplätze) sowie die Pflege und Wartung von Fahrzeugen, Hubschraubern, Flugzeugen und Technik auf Betonflächen mit minderwertigem Beton sowie teilweise auch nur auf geschotterten und unbefestigten Flächen.

Weiterhin wurden auf dem Flughafengelände nach Abzug der WGT verschiedene Schrottplätze festgestellt. Diese Flächen, die keine besonderen Vorbereitungs- oder Sicherungsmaßnahmen aufwiesen, wurden zwischenzeitlich beräumt. Außerdem befanden sich auf dem gesamten Flughafengelände zahlreiche ungeordnete Ablagerungen von Bauschutt, Schrott, Reifen, Holz, Metallbehälter, Müll, etc.

Besonders während des Abzuges der WGT wurden vermutlich Vergrabungen von Reststoffen vorgenommen, geschobene Flächen hergestellt und Brandplätze eingerichtet.

Von der DSR GmbH Hermsdorf, Projektmanagement für die Oberfinanzdirektion Magdeburg, wurde im August 2001 eine ausführliche gutachterliche Stellungnahme zu schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen im Teilbereich Flugplatz Zerbst des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Zerbst erarbeitet.

Grundlage für diese Stellungnahme sind die Ergebnisse der Altlastenerkundung und –sanierung aus den Jahren 1992 bis 2000.



Da es sich bei den meisten der erfaßten Flächen lediglich um Ablagerungen mit geringer bzw. keiner Umweltgefährdung handelte, waren nur auf ausgewählten Flächen Maßnahmen zur Gefahrenerkundung notwendig.

Entsprechend dem vorliegenden Untersuchungsstand wurde eine Flächenkategorisierung vorgenommen – kontaminationverdächtige Flächen ohne Handlungsbedarf; erhöhte Schadstoffkonzentration (siehe auch Pkt. 5 Altlasten).

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat dem Luftsportverein Zerbst e.V. am 31.08.2000 die Genehmigung zur Anlage und zum Betrieb eines Sonderlandeplatzes auf einem Teilbereich des ehemaligen Militärflugplatzes erteilt. Ein Bauschutzbereich nach dem Luftverkehrsgesetz ist nicht bestimmt worden.

Mit der Bekanntmachung am 04.05.1995 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst wurde durch das Bundesministerium der Verteidigung (Erlass UII1 v. 30.03.1995) die militärische Trägerschaft aufgrund des Fortfalls der öffentlichen Zweckbestimmung dieses Platzes, dem militärischen Flugbetrieb zu dienen, für beendet erklärt. Die für diesen Flugplatz festgelegten Bauhöhenbeschränkungen bleiben bis zur Neubestimmung durch die zivile Luftfahrt bestehen (LuftVG § 8 Abs. 5).

Gemäß der Empfehlung der Luftfahrtbehörde vom 17.02.2000 wurde im Blatt 1 des Flächennutzungsplanentwurfes für das Sondergebiet Windenergieanlagen eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 45 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche festgesetzt. Eine Gefährdung des Luftverkehrs wird damit ausgeschlossen. In der Stellungnahme des RP Magdeburg vom 23.05.02 wird nochmals auf die Einhaltung der geforderten Hindernisfreiheit hingewiesen. Zur Verdeutlichung des geltenden Bauschutzbereiches wird auf Anlage 10 des Erläuterungsbericht verwiesen.

Entwicklungsvorstellungen:

Das Regionale Entwicklungsprogramm für die Regierungsbezirke des Landes Sachsen-Anhalt vom 15. April 1996 sieht für den Flugplatz Zerbst eine Nutzung als Verkehrslandeplatz vor. Dementsprechend erfolgte die Darstellung des Bereiches der Landebahn mit den dazugehörigen Anlagen als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung „Landepplatz“.

Eine Konzeption sieht die Bildung eines Vereins "Förderkreis Flugplatz Anhalt-Zerbst" vor. Das Ziel ist es, über eine Besitzüberlassung oder auch über einen Mietvertrag einen Teil der Landebahn und des daneben liegenden Geländes vorrangig als Sportflugplatz zu bewirtschaften. Der Verein befindet sich in der Gründungsphase.

Für den Bereich der Wohnbebauung waren alle bisherigen Vermarktungsversuche, nicht zuletzt aufgrund mangelnder Infrastruktur, erfolglos. Deshalb verfolgt die Stadt das Ziel, diese Fläche aufforsten zu lassen.

13.2. Ehemalige GUS Panzerkaserne, Mozartstraße

Im ehem. technischen Bereich der Panzerkaserne Zerbst sind in jüngster Vergangenheit sowohl umfangreiche Gebäudeabbruch-/rückbauarbeiten im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme als auch Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen unter Leitung durch das Staatshochbauamt Dessau durchgeführt worden. Hierbei wurden sämtliche militärische Aufbauten bis zu einer Tiefe von 30 cm GOK zurückgebaut. Vorhandene Betonflächen und gepflasterte Bereiche sind vollständig entfernt worden. Lediglich eine „ehem. unterirdische Halle“ im mittleren Bereich der Liegenschaft wurde nach Rückbau der Aufbauten und Perforierung der Bodenplatte mit geeignetem/zulässigem Material verfüllt und eingeebnet. Ebenso sind diverse Tonleitungssysteme (vermeintlich Wasserversorgung) geborgen und entsorgt worden.

Im Rahmen der o.a. Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind diverse Tankstellenbereiche durch Bergung und Entsorgung der Tankbehälter behandelt worden. Kontaminiertes Erdreich wurde ausgehoben und entsorgt sowie eine Verfüllung mit unbelasteten Erdreich vorgenommen. Waschrampen, Auffangbecken u.ä. wurden ebenfalls zurückgebaut.



Lediglich bei einem Tankbehälterstandort im hinteren Bereich des Grundbesitzes wird nach Rückbau der Tankbehälter und Verfüllung der Tankgruben in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst ein sogenanntes „Grundwassermonitoring“ weiterbetrieben. Hier wurden Grundwassermessstellen bzw. Pegel gesetzt, welche vorläufig bis auf weiteres in regelmäßigen Abständen beprobt werden.

Entwicklungsvorstellungen:

Die Vorstellung der Stadt Zerbst besteht darin, diese Fläche dem Freizeit – und Erholungsgebiet im nördlich Teil der Gemarkung zuzuordnen (siehe auch Pkt. 6 Freiflächen).



LITERATURVERZEICHNIS

Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ALTSTADT ZERBST, Deutsche Bau- und Grundstücksaktiengesellschaft BauGrund, Berlin, Juni 1992

Entwicklungskonzept der Stadt Zerbst zur Steigerung der touristischen Attraktivität und der Wirtschaftskraft, HORTEC Garten- und Landschaftsplanung GbR, Berlin und Rehsen, Mai 1993

Konzeptentwurf für den Ausbau der Verbindungsstraße zwischen der B 184 und der B 187 a in der Ortslage Zerbst, Oktober 1992

Landschaftspflege und Naturschutz im Kreis Zerbst, (Landschaftspflegeplan des Kreises Zerbst), E. Schnelle, O. Bonhage, Dr. L. Reichhoff und Autorenkollektiv, Rat des Kreises Zerbst, Fachorgan Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Erholungswesen 1990

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992, zuletzt geändert 24.05.1994

Projektskizze zum Stand der Konversionsaufgaben im Verwaltungsbereich der Stadt Zerbst/Anhalt, hier: Gemeinschaftsinitiative für die Rüstungs- Standortkonversion -KONVER-, Stadt Zerbst, Wirtschaftsförderung, Zerbst, September 1994

I. Rahmengestaltungssatzung und Gestaltungsziele für die Innenstadt Zerbst, Juni 1994

II. Rahmengestaltungssatzung , Februar 1998

Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau, Stand April 1996, ergänzt um Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie, 14.03.2000

Städtebaulicher Rahmenplan - Variante Ortsteil Ankuhn, Stadt Zerbst, ACERPLAN Planungsgesellschaft mbH, Mai 1994

Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Zerbst, Bericht, ARGUS-Arbeitsgruppe unabhängiger Stadt- und Verkehrsplaner, Braunschweig, August 1995

Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes im Sanierungsgebiet, Planungsbüro Schlichting, Juli 2000

Landesplanungsgesetz von 1998

Landesentwicklungsplan von 1999

Zuarbeit des Dezernates II zur Erarbeitung eines Leitbildes für die Stadt Zerbst vom 13.06.2001

Umweltanalyse für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom Juni 1992

Stellungnahme zu schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen im Teilbereich Flugplatz Zerbst vom August 2001

Stadtentwicklungskonzept Zerbst vom Dezember 2001

Zerbst 1000 Jahre Stadtgeschichte, Herbert Rey, 1991

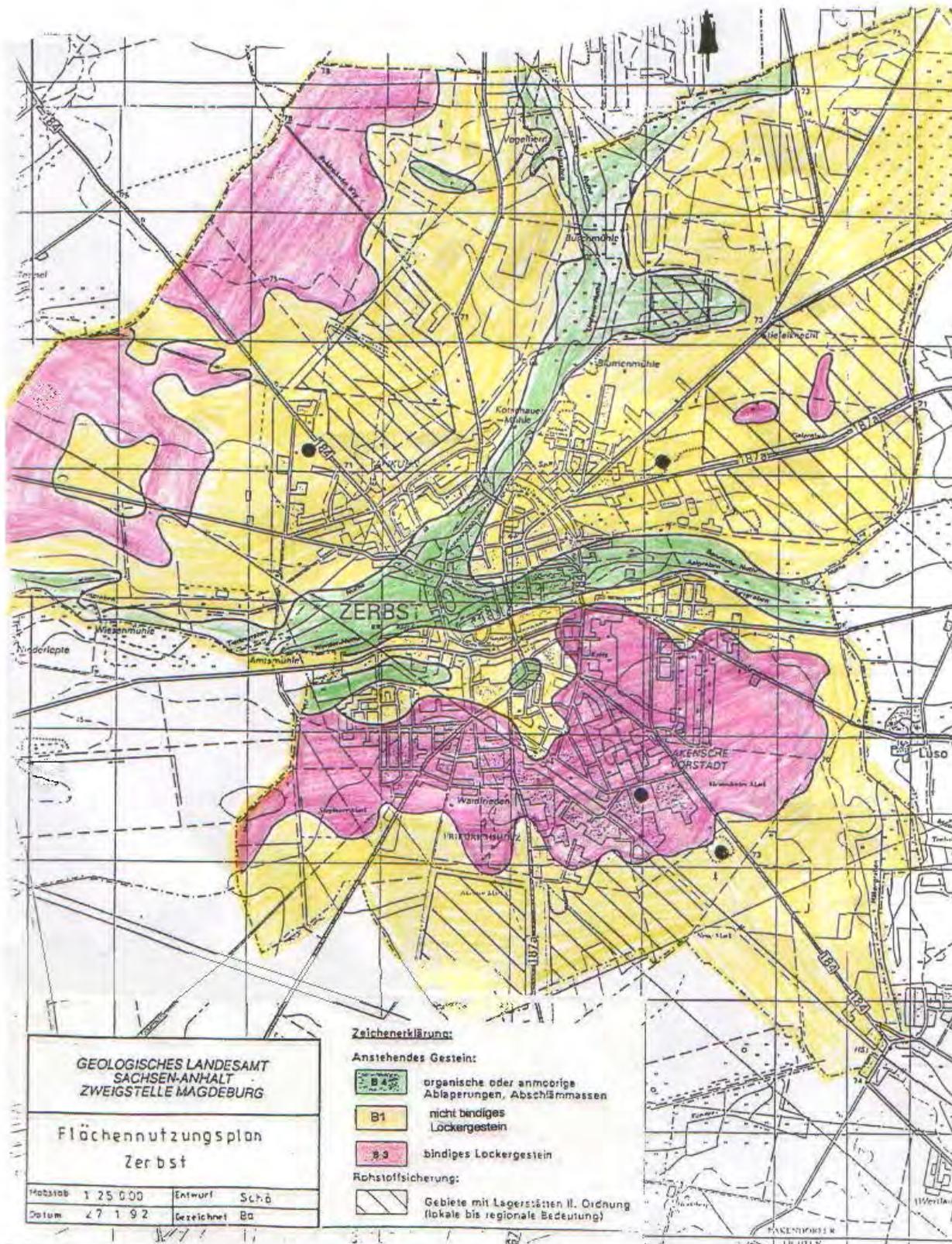
Herausgeber der Kartengrundlage des TFNP Zerbst sowie alle Auszüge aus dem Plan ist das Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung - Gen.-Nr. LvermD / R / 462 / 98



ANHANG



Anlage 1 Anstehendes Gestein und Lagerstätten





Anlage 2 **Übersicht Bebaubarkeitsbedingungen bis 5,00 m Tiefe**

Lockergesteinsbereich

Bereich	Beschreibung des Anstehenden	Baugrundverhalten
B1	nicht bindiges Lockergestein	sehr gute Gründungsbedingungen; geringe, gleichmäßige Setzungen; wasserdurchlässig; frostunempfindlich
B3	bindiges Lockergestein	gute Tragfähigkeit; länger anhaltende Setzungen; z.T. ungleichmäßig; wasserstauend und stark frostveränderlich
B4	organische oder anmoorige Ab- lagerungen, Abschlammassen	sehr geringe Tragfähigkeit; sehr starke und ungleichmäßige Setzungen; hoher Wassergehalt ; sehr stark frostveränderlich

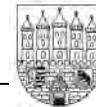


Anlage 3 Hydrantenplan der Stadt Zerbst, Stand 02/02

(Quelle: WBW mbH vom 01.02.2002)

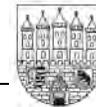
Ort	Straße	Hausnummer / Beschreibung	Nr.d. Hydr.	DN TWL	Typ	1,5bar (l / min)	0,0bar (l / min)	Restdruck bar	Ruhedruck bar	Datum	Leistung bei 1,5 bar
Zerbst	Dessauer Straße	Ecke Jeversche Straße	1	100	UH	210	290	0,20		14.11.95	k. W.
Zerbst	Dessauer Straße	bei Nr. 23	2	100	UH	235	315			14.11.95	k. W.
Zerbst	Dessauer Straße	bei Nr. 23 b	3	100	UH	200	269			14.11.95	k. W.
Zerbst	Dessauer Straße	bei Nr. 37	4	100	UH	180	269			14.11.95	k. W.
Zerbst	Dessauer Straße	bei Nr. 47	5	100	UH	195	470			14.11.95	k. W.
Zerbst	Dessauer Straße	Ecke Jannowitzbrücke	6	150	UH	890	975	0,50		14.11.95	890
Zerbst	Dessauer Straße	bei Haus d. Handwerks	7	150	UH	895	1035	1,00		06.11.95	895
Zerbst	Dessauer Straße	v. d. Stadtfichten, links Nr. 100	8	200	UH	1010	1150	1,40		15.11.95	1010
Zerbst	Fritz-Brandt-Straße	Eingang Gartenweg	9	200	UH	443	620			01.12.95	443
Zerbst	Jeversche Straße	links vor Jeversche Str. 20	10	150	UH	83	133			14.11.95	k. W.
Zerbst	Jeversche Straße	Nr. 40	11	100	UH						k. W.
Zerbst	Lusoer Str.	vor Marktkauf	12	350	OH	2000					2000
Zerbst	Frauentorplatz	Ecke Alter Teich	13	350	OH	2000					2000
Zerbst	Jeversche Straße	bei Nr.66	14	100	UH	269	375			14.11.95	k. W.
Zerbst	Wehrgang	bei Wohnhaus Sperling	15	80	UH	140	190			05.12.95	k. W.
Zerbst	Rephunstraße	gegenüber Nr. 14	16	80	UH	436	582			29.11.95	436
Zerbst	Ziegelstraße	bei Nr. 3	17	150	UH	520	580			30.11.95	520
Zerbst	Ziegelstraße	gegenüber Nr. 12	18	150	UH	425	540			13.11.95	425
Zerbst	Ziegelstraße	gegenüber Nr. 22	19	150	UH	430	560			13.11.95	430
Zerbst	Ziegelstraße	gegenüber Nr.40	20	150	UH	500	640			13.11.95	500
Zerbst	Puschkinpromenade	bei Nr. 20	21	100	UH	463	595			01.12.95	463
Zerbst	Puschkinpromenade	An der Pforte	22	100	UH	510	680			01.12.95	510
Zerbst	Käspersstraße	gegenüber Nr. 1	23	80	UH	330	450			06.12.95	k. W.

Blatt 1 von 12



Zerbst	Käspersstraße	gegenüber Nr. 11	24	125	UH	350	450			06.12.95	k. W.
Zerbst	Käspersstraße	bei Nr. 27	25	125	UH	340	460			06.12.95	k. W.
Zerbst	Käspersstraße	bei Nr. 35	26	125	UH	350	450			13.11.95	k. W.
Zerbst	Käspersstraße	bei Nr. 47	27	125	UH	340	470			06.12.95	k. W.
Zerbst	Käspersstraße	bei Nr. 67	28	80	UH	230	570			06.12.95	k. W.
Zerbst	Käspersstraße	gegenüber Nr. 32	29	80	UH	240	610			06.12.95	k. W.
Zerbst	Käspersstraße	neben KA, Nr. 34	30	400	UH	1260	1380	2,00		13.11.95	1260
Zerbst	Käspersstraße	bei Nr. 54	31	100	UH	1200	1320	2,00		13.11.95	1200
Zerbst	Käspersstraße	bei Nr. 74	32	400	UH	1200	1360	2,00		13.11.95	1200
Zerbst	Bauhof	gegenüber Nr. 8 a	33	80	UH	124	226			15.11.95	k. W.
Zerbst	Gartenstraße	bei Nr.20	34	150	UH	1230	1280	2,00		13.11.95	1230
Zerbst	Neue Brücke	bei Nr. 4 a	35	100	UH	370	477		4,20	10.04.95	k. W.
Zerbst	Neue Brücke	bei Nr. 18	36	100	UH	320	420			10.04.95	k. W.
Zerbst	Am Tivoli	hinter der Tankstelle	37	150	UH	1130	1162	1,30		06.11.95	1130
Zerbst	Kirschallee	Ecke Am Tivoli	38	150	UH	260	360			06.11.95	k. W.
Zerbst	Dessauer Straße	Tankstellengebäude an der B 184	39	150	UH	1200	1200	1,50		06.11.95	1200
Zerbst	Alte Brücke	vor der Sparkasse	41	200	UH	1520	1600	1,10	4,20	30.11.99	1520
Zerbst	Breite	Roter Garten, gegenüber Nr. 12	42	200	UH	840	930	1,00		15.11.95	840
Zerbst	Breite / Mühlenbrücke	bei Nr. 15	43	200	UH	1500	1580	1,00	4,10	30.11.99	1500
Zerbst	Breite	bei Nr. 45	44	200	UH	945	995	1,10	4,10	15.11.95	945
Zerbst	Breite	Ecke Weinberg	45	200	UH	1580	1580	1,50	4,50	30.11.99	1580
Zerbst	Klosterhof (kleiner)	gegenüber Nr. 26	46	80	UH	470	670			05.12.95	470
Zerbst	Klosterhof (großer)	bei Nr. 13	47	100	UH						k. W.
Zerbst	Alter Teich	bei Nr. 9	48	80	UH	120	180			15.11.95	k. W.
Zerbst	Wolfsbrücke	bei Nr. 7	49	150	UH	890	1060	0,50		10.11.95	890
Zerbst	Lusoer Straße	bei Nr. 14	50	80	UH					10.11.95	k. W.
Zerbst	Lusoer Straße	neben Nr. 40	51	80	UH	197	241		3,90	10.11.95	k. W.

Blatt 2 von 12



Zerbst	Lusoer Straße	bei Nr. 19	52	80	UH	197	241			10.11.95	k. W.
Zerbst	Frauentorplatz	bei Nr. 4	53	80	UH	87	102		4,30	17.11.95	k. W.
Zerbst	Worthen	neben Nr. 3	54	80	UH	470	680			05.12.95	470
Zerbst	Worthen	bei Nr. 11	55	80	UH	475	630			15.11.95	475
Zerbst	Worthen	gegenüber Nr. 41	57	100	UH	170	200			10.11.95	k. W.
Zerbst	An der Fohlenweide	bei Nr. 1	58	80	UH	551	685	0,50		15.11.95	551
Zerbst	An der Fohlenweide	bei Nr. 13	59	80	UH	530	660	0,50		15.11.95	530
Zerbst	An der Fohlenweide	vor Nr. 26	60	80	UH	58	110			15.11.95	k. W.
Zerbst	Große Wiese	bei Nr. 17	61	80	UH	120	130			08.11.95	k. W.
Zerbst	Marcellstraße	bei Nr. 15	62	100	UH	490	520			13.11.95	490
Zerbst	Marcellstraße	zwischen Nr. 43 u. Sportplatz	63	80	UH	170	210			10.11.95	k. W.
Zerbst	Hopfenbänke	bei Nr. 17	64	200	UH	1099	1182	1,10	4,10	10.11.95	1099
Zerbst	Weizenberge	neben Nr. 2	65	80	UH	1078	1900	0,50	4,00	10.11.95	1078
Zerbst	Weizenberge	Garten Nr. 7	66	80	UH	470	530	0,20	4,00	05.12.95	470
Zerbst	Weizenberge	bei Nr. 20	67	80	UH	480	520	0,20		05.12.95	480
Zerbst	Weizenberge	Garten Wasserwerk, Nr. 60	68	100	UH	485	485	1,00		10.11.95	485
Zerbst	Weizenberge	links gegenüber Nr. 60	69	400	UH	1541	1541	1,00		10.11.95	1541
Zerbst	Weizenberge	vor Ortseingang Luso, v. Str. 16m	70	200	UH	1060	1280	1,20		10.11.95	1060
Zerbst	Stadtfeld	bei Nr. 5	71	150	UH	920	1110	1,50		10.11.95	920
Zerbst	Breitestein	vor Nr. 48	72	100	UH	770	970			08.11.95	770
Zerbst	Stadtfeld	bei Nr. 19	73	150	UH	900	1100	1,50		10.11.95	900
Zerbst	Lerchenberge	bei Nr. 2	74	80	UH	860	1160	1,00		10.11.95	860
Zerbst	Neue Hufen	bei Nr. 2	75	80	UH	750	900	0,50		10.11.95	750
Zerbst	Kirschallee	Nähe Betonmischanlage	76	350	UH	480	640	0,50		06.11.95	480
Zerbst	Kirschallee	vor Ration, jetzt Sägew.-u.Fördert	77	80	UH	200	350			06.11.95	k. W.
Zerbst	Altbuchsland	bei Nr. 1	78	350	UH	1100	1180	1,30		06.11.95	1100
Zerbst	Altbuchsland	bei Nr. 9	79	350	UH	1100	1180	1,30		06.11.95	1100

Blatt 3 von 12



Zerbst	Altbuchsland	in Kurve KIK	80	350	UH						k. W.
Zerbst	Altbuchsland	neben Einfahrt Getr-w.	81	80	UH	200	260			06.11.95	k. W.
Zerbst	Altbuchsland	gegenüber Nr. 20	82	350	UH	1040	1110	1,50		06.11.95	1040
Zerbst	Altbuchsland	neben Nr. 24 - 26	83	100	UH	210	360			06.11.95	k. W.
Zerbst	Biaser Straße	rechts neben Wäscherei Hospitex	84	150	UH	990	1200	1,00		06.11.95	990
Zerbst	Biaser Straße	gegenüber EVM	86	300	UH	1136	1238	1,00	3,90	20.08.99	1136
Zerbst	Biaser Straße	neben Ratio, jetzt Sägew.- u. Fördert.	87	200	UH	1000	1200	1,00		06.11.95	1000
Zerbst	Biaser Straße	hinter Waldfrieden rechts	88	300	UH	1050	1200	1,20		06.11.95	1050
Zerbst	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 3	89	100	UH	306	420			06.12.95	k. W.
Zerbst	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 9	90	100	UH	275	350			14.11.95	k. W.
Zerbst	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 21	91	100	UH	306	415			14.11.95	k. W.
Zerbst	Karl-Marx-Straße	neben 45	92	150	UH	710	765	1,10		14.11.95	710
Zerbst	Maxim-Gorki-Str.	Eingang zur WEMA von K-M-Str.	92	100	UH						k. W.
Zerbst	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 49	93	150	UH	784	943	1,00		15.11.95	784
Zerbst	Maxim-Gorki-Str.	auf Parkpl.d.WEMA, vor Eing. Fahrradstand	94	80	UH						k. W.
Zerbst	Phillip-Müller-Straße	gegenüber Nr. 16	96	80	UH						k. W.
Zerbst	Wachsbleiche	gegenüber Nr. 12	97	80	UH	84	96			08.11.95	k. W.
Zerbst	Bahnhofstraße	gegenüber Nr. 30	101	150	UH	393	510	0,00		14.11.95	k. W.
Zerbst	Bahnhofstraße	gegenüber Nr. 64	102	150	UH	805	1023	0,50		14.11.95	805
Zerbst	Bahnhofstraße	Ecke K.-M.-Str.	103	150	UH	835	998	0,50		14.11.95	835
Zerbst	Meinsdorfer Weg	bei Nr. 6	104	100	UH	820	1020	0,50		14.11.95	820
Zerbst	Albertstraße	bei Nr. 23	105	100	UH	179	267			01.12.95	k. W.
Zerbst	Weinberg	gegenüber Nr. 9	106	200	UH	810	990	0,50		10.11.95	810
Zerbst	Weinberg	neben Nr. 26	107	200	UH	790	870	0,50		10.11.95	790
Zerbst	Weinberg	rechts neben Nr. 28 a	108	200	UH	790	870	0,50		10.11.95	790

Blatt 4 von 12



Zerbst	Fuhrstraße	neben Nr. 2	109	150	UH						k. W.
Zerbst	Fuhrstraße	neben Nr. 20	110	150	UH						k. W.
Zerbst	Fuhrstraße	bei Nr. 38	111	150	UH						k. W.
Zerbst	Fuhrstraße	bei Nr. 27	112	100	UH	780	980	0,50		10.11.95	780
Zerbst	Mühlenbrücke	links neben Nr. 48	113	100	OH						k. W.
Zerbst	Mühlenbrücke	bei Nr. 8	114	100	UH						k. W.
Zerbst	Volksparkplatz	gegenüber Wohnhaus	115	200	UH	1130	1260			08.11.95	1130
Zerbst	Volksparkplatz	Baracke ehem. Makulan	116	80	UH						k. W.
Zerbst	Volkspark Promenade	Durchgang z. Volkspark-Gaststätte	118	80	UH	242	338			30.11.95	k. W.
Zerbst	Bonescher Weg	rechts neben Nr. 8	119	200	UH	1510	1641	1,20	4,30	28.09.01	1510
Zerbst	Pulspfordaer Straße	links neben Haus Nr. 4	121	200	UH	910	1200	1,50		09.11.95	910
Zerbst	Wegeberg	links neben Nr. 18	123	150	UH	1170	1230			08.11.95	1170
Zerbst	Feuerberg	vor Nr. 46	124	100	UH	180	275			04.12.95	k. W.
Zerbst	Industrieweg	vor Nr. 2	125	150	UH						k. W.
Zerbst	Dobritzer Straße	vor Haus Nr. 8	126	80	UH	440	620	0,50		08.11.95	440
Zerbst	Dobritzer Straße	bei Nr. 34 a, Gasabfüllstelle	127	200	UH	740	950	0,50		08.11.95	740
Zerbst	Dobritzer Straße	gegenüber Nr. 29	128	200	UH	972	1370	1,50		11.12.00	972
Zerbst	Dobritzer Straße	bei Nr. 45	129	100	UH	640	880	0,20		08.11.95	640
Zerbst	Dobritzer Straße	bei Nr. 108	130	80	UH	520	710	0,20		08.11.95	520
Zerbst	Dobritzer Straße	bei Nr. 107, Gravierwerkst.	131	80	UH	170	240			08.11.95	k. W.
Zerbst	Dobritzer Straße	links neben 108	134	80	UH	150	190			08.11.95	k. W.
Zerbst	Goethestraße	Ecke Mozartstraße	135	150	UH	650	850	0,50	3,48	08.11.95	650
Zerbst	Biaser Straße	Hundeplatz	136	100	UH	440	550			06.11.95	440
Zerbst	Salzstraße - Heide	vor Trinitatis-Kirche	137	150	OH	1000	1170	1,30		15.11.95	1000
Zerbst	Dr. Martin-Luther-Promenade	aufgeschütteter Berg an der Stadtmauer	138	100	UH	167	275			15.07.96	k. W.
Zerbst	Dr. Martin-Luther-Promenade	am Durchbruch nach Nord, links	139	400	UH						k. W.
Zerbst	Lindauer Straße	bei Nr. 27	140	100	UH	520	615			13.11.95	520

Blatt 5 von 12



Zerbst	Lindauer Straße	gegenüber Nr. 42	141	100	UH	175	508			04.12.95	k. W.
Zerbst	Lindauer Straße	bei Nr. 63	142	100	UH	135	268			04.12.95	k. W.
Zerbst	Salzstraße - Heide	vor Bushaltestelle	144	150	UH	1004	1189	1,20		16.11.95	1004
Zerbst	Siechenstraße	links neben Nr. 23	145	125	UH	164	235			01.12.95	k. W.
Zerbst	Siechenstraße	gegenüber Nr. 5	146	80	UH	150	220			01.12.95	k. W.
Zerbst	Bolzengasse	neben Nr. 22	147	80	UH	90	90			06.11.95	k. W.
Zerbst	Kreuzstraße	gegenüber Nr. 14	148	80	OH						k. W.
Zerbst	Kreuzstraße	gegenüber Nr. 42	149	150	OH	20	147			04.12.95	k. W.
Zerbst	Großer Wall	bei Nr. 24	150	100	UH	88	146			05.12.95	k. W.
Zerbst	Großer Wall	bei Nr. 60	151	100	UH	90	150			05.12.95	k. W.
Zerbst	Marktstraße	bei Nr. 1	152	150	UH	650	750	0,20		13.11.95	650
Zerbst	Marktstraße	bei Nr. 17	153	150	UH	500	540			13.11.95	500
Zerbst	Marktstraße	Ecke Kleiner Wall, an der Mauer	154	80	UH	86	113			01.12.95	k. W.
Zerbst	Grüne Straße	bei Nr. 51	155	100	UH	91	226			15.07.96	k. W.
Zerbst	Grüne Straße	bei Nr. 65	156	100	UH						k. W.
Zerbst	Magdeburger Straße	bei Nr. 20	157	150	UH	850	1050	2,00		13.11.95	850
Zerbst	Magdeburger Straße	bei Nr. 34	158	150	UH	890	1110	2,00		13.11.95	890
Zerbst	Magdeburger Straße	bei Nr. 50	159	150	UH	870	1080	2,00		13.11.95	870
Zerbst	Magdeburger Straße	gegenüber Nr. 68	160	100	UH	450	650			13.11.95	450
Zerbst	Magdeburger Straße	bei Nr. 77	161	100	UH	420	630			13.11.95	420
Zerbst	Magdeburger Straße	neben Nr. 113	162	150	UH	460	660			13.11.95	460
Zerbst	Feuerberg	links neben Nr. 13	164	100	UH	190	370			04.12.95	k. W.
Zerbst	Feuerberg	bei Nr. 46	165	100	UH	175	285			04.12.95	k. W.
Zerbst	Feuerberg	neben Nr. 55	166	100	UH	170	280			04.12.95	k. W.
Zerbst	Güterglücker Straße	zwischen Nr. 11 a u. 13	167	100	UH	260	310			04.12.95	k. W.
Zerbst	Güterglücker Straße	bei Nr. 31	168	100	UH	280	353			04.12.95	k. W.
Zerbst	Güterglücker Straße	neben Nr. 26	169	100	UH	240	290			04.12.95	k. W.
Zerbst	Güterglücker Straße	gegenüber Garagenkompl.	170	150	UH	870	1110	0,50		04.12.95	870

Blatt 6 von 12



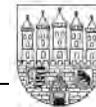
Zerbst	Güterglücker Straße	gegenüber Garagenkompl.	171	150	UH	850	1120	0,50		04.12.95	850
Zerbst	Güterglücker Straße	gegenüber Garagenkompl.	172	150	UH	730	990	0,50		04.12.95	730
Zerbst	Güterglücker Straße	Ecke Feuerberg	173	150	UH	750	1156	0,50		04.12.95	750
Zerbst	Friedensallee	bei Nr. 2	174	100	UH						k. W.
Zerbst	Friedensallee	zwischen Nr. 22 u. 24	175	100	UH						k. W.
Zerbst	Friedensallee	bei Nr. 34	176	100	UH						k. W.
Zerbst	Friedensallee	bei Nr. 54	177	100	UH						k. W.
Zerbst	Friedensallee	bei Nr. 74	178	150	UH	1030	1120	0,50	4,00	19.02.98	1030
Zerbst	Friedensallee	ehemals Eingang Gaststätte Waldfrieden	181	150	UH	1100	1250	1,50		09.11.95	1100
Zerbst	Friedensallee	Nr. 124	182	150	UH	1030	1120	0,50	4,00	19.02.98	1030
Zerbst	Brauereiweg	Ecke Lepser Straße	183	400	UH	1041	1140			15.07.96	1041
Zerbst	Brauereiweg	Lepser Str. u. Finkenweg	184	400	UH	1050	1160	1,00		17.11.95	1050
Zerbst	Brauereiweg	neben Toreinfahrt Brauerei, links	185	100							k. W.
Zerbst	Finkenweg	rechts neben Nr. 13	186	100	UH	850	1027	1,50		17.11.95	850
Zerbst	Paul-Kmiec-Straße	bei Nr. 6	187	250	UH	970	1200	1,50		09.11.95	970
Zerbst	Paul-Kmiec-Straße	bei Nr. 30	188	250	UH	990	1220	1,50		09.11.95	990
Zerbst	Paul-Kmiec-Straße	neben Nr. 36	189	100	UH						k. W.
Zerbst	Lepser Straße	bei Nr. 68	190	100	UH	630	817	0,50		29.11.95	630
Zerbst	Lepser Straße	1500 m nach Ortsschild, links	191	200	UH						k. W.
Zerbst	Sandenden	bei Nr. 4	192	100	UH	1367	1367	1,50	4,50	11.12.00	1367
Zerbst	Sandenden	gegenüber Nr. 11	193	250	UH	1400	1400	2,30		15.08.98	1400
Zerbst	Steglitzer Weg	neben Nr. 1 und Amtsmühlenweg 63	194	100	UH	604	750	0,50		15.11.95	604
Zerbst	Steglitzer Weg	bei Nr. 16	195	100	UH	503	610	0,50		15.11.95	503
Zerbst	Lange Enden	bei Nr. 4	196	100	UH	177	240			15.11.95	k. W.
Zerbst	Lange Enden	bei Nr. 30	197	100	UH	132	145			15.11.95	k. W.
Zerbst	Am Obstmustergarten	bei Nr. 1	198	100	UH	240	270			09.11.95	k. W.
Zerbst	Am Obstmustergarten	bei Nr. 25	199	100	UH	230	260			09.11.95	k. W.

Blatt 7 von 12



Zerbst	Amtsmühlenweg	gegenüber Kindergarteneingang	200	400	UH	1030	1230	1,50		09.11.95	1030
Zerbst	Amtsmühlenweg	bei Nr. 56	201	100	UH	730	1030	0,50		09.11.95	730
Zerbst	Amtsmühlenweg	bei Nr. 68	202	100	UH	112	145			30.11.95	k. W.
Zerbst	Amtsmühlenweg	bei Nr. 112	203	100	UH	98	135			15.11.95	k. W.
Zerbst	Dohlenweg	bei Nr. 17	204	100	UH						k. W.
Zerbst	An der Geistwiese	gegenüber Nr. 10	205	400	UH	1250	1310	1,90		15.11.95	1250
Zerbst	An der Geistwiese	Ecke Klockengassenbr.Nr. 22 und 20	206	400	UH	1250	1310	1,70		15.11.95	1250
Zerbst	Am Springberg	bei Nr. 15	208	100	UH	450	510			09.11.95	450
Zerbst	Am Springberg	im Garten von Nr. 43	209	80	UH	270	310			09.11.95	k. W.
Zerbst	Lindenplatz	bei Nr. 2	210	80	UH	163	245			30.11.95	k. W.
Zerbst	Brunnenweg	bei Nr. 5 a	211	80	UH	85	135			29.11.95	k. W.
Zerbst	Weidenweg	gegenüber Nr. 3	212	80	UH	165	182			30.11.95	k. W.
Zerbst	Kastanienallee	bei Nr. 8 a	213	100	UH	310	360			13.11.95	k. W.
Zerbst	Kastanienallee	bei Nr. 20	214	100	UH	79	171			29.11.95	k. W.
Zerbst	Kastanienallee	gegenüber Gastst. Kastanieneck	215	100	UH	1386	1386	1,50	3,90	21.01.02	1386
Zerbst	Am Teufelstein	bei Nr. 1	216	80	UH	1175	1380	0,70	3,80	19.02.98	1175
Zerbst	Am Teufelstein	bei Nr. 7	217	80	UH	1175	1380	0,70	3,80	19.02.98	1175
Zerbst	Am Teufelstein	bei Nr. 13	218	80	UH	1175	1380	0,70	3,80	19.02.98	1175
Zerbst	Am Teufelstein	vor Nr. 22	219	100	UH	1005	1180	0,40	3,80	19.02.98	1005
Zerbst	Am Waldfrieden	bei Nr. 7 rechts	220	100	UH	1050	1220	0,50	3,50	19.02.98	1050
Zerbst	Am Waldfrieden	bei Nr. 18 links	222	80	UH	840	1020	0,70	3,60	19.02.98	840
Zerbst	Am Waldfrieden	bei Nr. 23 geg. links	223	80	UH	850	1010	0,60	3,80	19.02.98	850
Zerbst	Kupfergasse	bei Nr. 9	225	150	UH	450	510	0,50		04.12.95	450
Zerbst	Am Plan	gegenüber Nr. 1	226	150	UH	900	1130	1,40		09.11.95	900
Zerbst	Am Plan	zwischen Nr. 11 u. 13	227	150	UH	1040	1260	1,90		09.11.95	1040
Zerbst	Jüdenstraße	vor Haus Nr. 5	228	100	UH	365	461			30.11.95	k. W.

Blatt 8 von 12



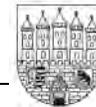
Zerbst	Jüdenstraße	Eingang Br. Str. 10.rechts	229	100	UH	158	201			29.11.95	k. W.
Zerbst	Jüdenstraße	neben Nr. 6	230	100	UH	317	490			30.11.95	k. W.
Zerbst	Silberstraße	bei Nr. 15	231	100	UH	325	421			30.11.95	k. W.
Zerbst	Alte Brauerei	vor Nr. 14	232	100	UH	240	338			30.11.95	k. W.
Zerbst	Breite Straße	Ecke Markt	233	200	UH	1340	1411		4,10	08.02.99	1340
Zerbst	Breite Straße	Ecke Kupfergasse	234	200	UH	1077	1157		4,10	08.02.99	1077
Zerbst	Breite Straße	bei Nr. 17	235	150	UH	1416	1450		4,40	08.02.99	1416
Zerbst	Breite Straße	Am Giebel bei Nr. 36	236	100	UH						k. W.
Zerbst	Breite Straße	Stadtmauer, Turm	237	200	UH	1250					1250
Zerbst	Breite Straße	Stadtmauer, Turm Gartenstraße	238	150	UH						k. W.
Zerbst	Klappgasse	Giebel neben Nr. 1	239	100	UH	632	632	1,50	4,50	11.12.00	632
Zerbst	Karlstraße	bei Nr. 12	240	100	UH	260	290			15.11.95	k. W.
Zerbst	Markt	vor Nr. 4	241	150	UH	882	1001	1,00		16.11.95	882
Zerbst	Markt	bei Nr. 26	242	150	UH	987	1109	1,10		16.11.95	987
Zerbst	Brüderstraße	Ecke Markt	244	100	UH	544	662			16.11.95	544
Zerbst	Brüderstraße	Mittelstreifen bei Nr. 16	245	100	UH	342	454			16.11.95	k. W.
Zerbst	Brüderstraße	Mittelstreifen bei Nr. 28	246	100	UH	570	745	1,00		16.11.95	570
Zerbst	Brüderstraße	gegenüber Francisceum	247	100	UH	805	911	0,20	3,80	16.11.95	805
Zerbst	Rennstraße	bei Nr. 8	248	100	UH	160	280			17.11.95	k. W.
Zerbst	Rennstraße	bei Nr. 20	249	100	UH	230	307			17.11.95	k. W.
Zerbst	Haselopstraße	Kindertagesstätte Balkon	250	200	UH	785	900	1,00		09.11.95	785
Zerbst	Haselopstraße	vor Giebel, gegenüber Nr. 23	251	200	UH	580	675	1,00		09.11.95	580
Zerbst	Lange Straße	vor Nr. 10 a	252	150	OH	1500	1500	2,50		30.11.95	1500
Zerbst	Wegeberg	links neben Nr. 26 (Parkanlage)	253	150	UH	730	900			08.11.95	730
Zerbst	Lüttge Brüderstraße	Giebel bei Nr. 1	254	100	UH	461	609			16.11.95	461
Zerbst	Lüttge Brüderstraße	bei Nr. 17	255	80	UH	102	102			16.11.95	k. W.
Zerbst	Schillerstraße	bei Nr. 6	256	80	UH	160	205			29.11.95	k. W.

Blatt 9 von 12



Zerbst	Bäckerstraße	zwischen Nr. 12 u. 14	257	100	UH	870	1100	1,00		30.11.95	870
Zerbst	Breitestein	Kindergarten vorm HE	258	150	UH	880	1210			08.11.95	880
Zerbst	Breitestein	Weg zum Wiekhaus	259	150	UH	1130	1290			08.11.95	1130
Zerbst	Breitestein	vor Nr. 56	260	150	UH	1120	1250			08.11.95	1120
Zerbst	Breitestein	gegenüber Nr. 19 u. 21	261	150	UH	1130	1270			08.11.95	1130
Zerbst	Breitestein	vor Nr. 28	262	150	UH	850	1100			08.11.95	850
Zerbst	Breitestein	neben Nr. 12	263	150	UH	870	1200			08.11.95	870
Zerbst	Breitestein	vor Nr. 22	264	150	UH	860	1100			08.11.95	860
Zerbst	Lange Straße	vor Nr. 13 gegenüber Nr. 24	265	150	UH	1100	1230	1,40		08.11.95	1100
Zerbst	Priegnitz	gegenüber Nr. 2	266	150	UH	1100	1220			08.11.95	1100
Zerbst	Priegnitz 15	Heizhaus	267	150	UH	749	1020	0,80		16.07.96	749
Zerbst	Heide	neben Toreinfahrt von Nr. 28, re.	268	80	UH						k. W.
Zerbst	Heide	Giebel vor Polizeigebäude	269	100	UH						k. W.
Zerbst	Friedrich-Naumann-Straße	gegenüber Nr. 21	270	150	UH	540	710			15.07.96	540
Zerbst	Friedrich-Naumann-Straße	gegenüber Nr. 43	271	125	UH	520	680	1,30		14.11.95	520
Zerbst	Friedrich-Naumann-Straße	links vor dem Krankenhaus	272	125	UH	560	700	1,10		14.11.95	560
Zerbst	Bonescher Weg	auf Betriebsgelände	273	100							k. W.
Zerbst	Dobritzer Straße	Lidl-Markt , Telefonzelle	274	150	UH	900	1160	0,50		08.11.95	900
Zerbst	Dobritzer Straße	Ecke Mozartstraße (Müllcontainerstand)	275	80	UH	430	600	0,50		08.11.95	430
Zerbst	Friedensallee	vor Haus Nr. 90	276	150	UH	1040	1120	0,50	4,00	19.02.98	1040
Zerbst	Salzstraße	links neben Haus Nr. 3	280	100	UH	177	252	0,00		16.11.95	k. W.
Zerbst	Lindauer Straße	links neben Gewächshäuser	281	100	UH	223	230			04.12.95	k. W.
Zerbst	Industrieweg 7	Baustoffhandel	282	100	UH	706	880	0,50	3,80	02.11.01	706
Zerbst	Lange Straße	vor Laderampe Kaufhalle Nord	283	150	UH	305	407			16.11.95	k. W.
Zerbst	Schillerstraße	vor Garage Haus Nr. 14	284	100	UH	320	450			13.11.95	k. W.
Zerbst	Jeversche Straße	rechts vorm Haus Nr. 58	285	100	UH	325	436			14.11.95	k. W.
Zerbst	Am Kux Winkel	beim Wendehammer	287	100	UH	350	620	0,50		13.11.95	k. W.

Blatt 10 von 12



Zerbst	Schleibank	gegenüber Haus Nr. 4	288	150	UH	430	559	0,10		16.11.95	430
Zerbst	Am Waldfrieden	zwischen Haus Nr.8 u. 10	289	100	UH	470	890	0,50		05.12.95	470
Zerbst	Am Teufelstein	links vor Eingang Nr.22	290	100	UH	480	910	0,50		05.12.95	480
Zerbst	Friedrich-Naumann-Straße	vorm Haus Nr. 36	291	125	UH	510	660			14.11.95	510
Zerbst	Coswiger Straße	Wendeschleife Autohaus Honda	292	100	UH	535	698	0,00		14.11.95	535
Zerbst	Coswiger Straße	vor Einfahrt Aral-Tankstelle	293	100	UH	557	770	0,50		14.11.95	557
Zerbst	Friedrich-Naumann-Straße	gegenüber Haus Nr. 29	294	125	UH	560	700			14.11.95	560
Zerbst	Neuer Weg	vor Toreinfahrt ZFG	295	150	UH	570	850	0,50		13.11.95	570
Zerbst	Neubuchsland	neben Haus Nr. 26	296	100	UH	630	920	0,50		29.11.95	630
Zerbst	Max-Sens-Platz	vor Haus Nr. 5	297	150	UH	750	840	1,50	3,48	08.11.95	750
Zerbst	Max-Sens-Platz	Einfahrt Stadtbad	298	150	UH	760	860	2,00	3,48	08.11.95	760
Zerbst	An der Geistwiese	Kreuzung Dohlenweg/Geistwiese	299	100	UH	762	1136	1,20		15.11.95	762
Zerbst	Coswiger Straße	links vom Haupteingang E-Center	300	100	UH	810	920	0,50		14.11.95	810
Zerbst	Bäckerstraße	zwischen Nr. 2 und 4	302	150	UH	857	1120	1,50		30.11.95	857
Zerbst	Gewächshäuser	Feldweg zwischen Pulsf.Str. u. Bonescher Weg hinter Siebecks Garten	303	250	UH	880	983	0,50		08.11.95	880
Zerbst	Roßlauer Straße	Ecke Ahornweg	304	150	UH	888	1155	1,30		15.11.95	888
Zerbst	Stadtfeld	Kreuzung Eichenberge	305	150	UH	890	1200	1,50		10.11.95	890
Zerbst	Breitestein	neben Nr. 62	307	150	UH	1100	1200			08.11.95	1100
Zerbst	Heidetorplatz	Kreuzung Anger	308	150	UH	1100	1320	1,70		09.11.95	1100
Zerbst	Hoheholzmarkt	Nr. 8	309			1100					1100
Zerbst	Gartenstraße	gegenüber Haus Nr. 6	310	400	UH	1240	135	2,00		13.11.95	1240
Zerbst	Hoheholzmarkt	Nr. 12	311			1250					1250
Zerbst	Schloßfreiheit/Neue Brücke		314	200	UH	1520	1600	1,10	4,10	30.11.99	1520
Zerbst	Am Dicken Turm		315	200	OH	1500	1580	1,10	4,10	30.11.99	1500
Zerbst	Wegeberg	Ecke Dr. Mart-Luther-Promenade	316		UH	1380		3,50	4,90	11.12.00	1380
Zerbst	Adolf-Otto-Straße	Dr. Martin-Luther-Promenade	317	100	UH	498	668	0,20	3,80	05.06.01	498

Blatt 11 von 12



Zerbst	Adolf-Otto-Straße	/Ecke Sitzenstockplatz	318	100	UH	431	604	0,10	3,80	05.06.01	431
Zerbst	Bahnhofstraße	Kreuzung Industriegeweg	319	150	UH	1084	1310	0,40	3,70	17.10.01	1084
Zerbst	Amselweg	An der Hainichte	320	100	UH	655	779	0,40	3,90	02.11.01	655
Zerbst	An der Hainichte	Ecke Sandenden	321	250	UH	1454	1454	1,50	3,80	21.01.02	1454
Zerbst	Kastanienallee	vor Parkplatz Netto	322	100	UH	1249	1335	1,20	3,90	21.01.02	1249
Zerbst	Friedensallee	Kreuzung Bahnübergang	323	100	UH	1356	1387	1,40	3,90	21.01.02	1356
Zerbst	Jeversche Straße	Ecke Kastanienallee	324	150	UH	1214	1328	1,20	3,90	21.01.02	1214
Zerbst	Jütrichauer Straße	Friedrich-Naumann-Str.	325	110	UH	1486	1486	1,50	4,20	21.02.01	1486
Zerbst	Dessauer Straße	rechts vor ATU	326	150	UH	1476	1480	1,50	3,80	21.01.02	1476
Zerbst	Coswiger Straße	Ecke Meinsdorfer Weg	327		UH						k. W.
Zerbst	Heide	vor Plus-Markt	328	80	UH	122	188	0,00	3,80	28.01.02	k. W.
Zerbst	Dobritzer Straße	links vor Nr. 29	329	150	UH	1441	1441	1,50	3,70	28.01.02	1441
Zerbst	Mozartstraße	Nr. 11	330	150	UH	1003	1290	0,90	3,10	28.01.02	1003

Blatt 12 von 12

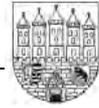
OH - Oberflurhydrant
UH - Unterflurhydrant
k.W. - Hydrant nicht zur Wasserentnahme geeignet



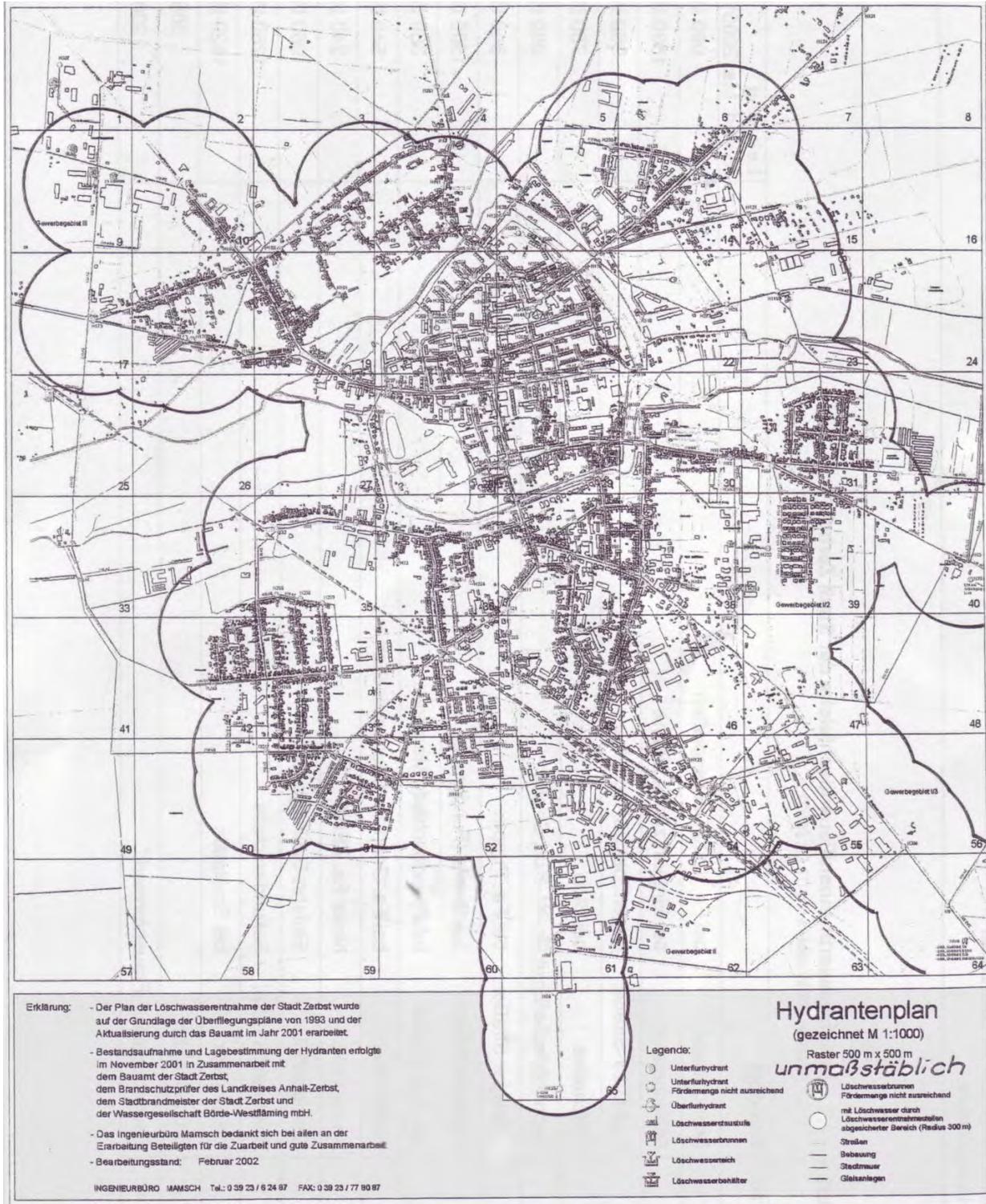
Anlage 4 Löschwasserbrunnen/Feuerlöschteiche der Stadt Zerbst

(Quelle: WBW mbH vom 01.02.2002)

Lfd. Nr.	Standort	Leistung (Stand: Mai 2000)
1	Altbuchsland: bei Fa. 1000 Deckenplatten	960 l/min
2	Altbuchsland: bei Einfahrt zur Fa. Ruthe	1500 l/min
3	Karl-Marx-Straße: gegenüber Fa. Iso-Glas	960 l/min
4	Kirschallee: bei Btop	780 l/min
5	Bahnhofstraße/Ecke Dr.-W.-Külz-Straße	960 l/min
6	Coswiger Straße: bei Fa. Puppe	840 l/min
7	Kastanienallee: bei Quelle (Fundgrube)	1500 l/min
8	Am Kux Winkel: bei Wendeschleife Mercedes	360 l/min
9	Heidmathen: bei Fa. Dobritzer Baugesellschaft	540 l/min
10	Neuer Weg: hinter Fa. ZEBA	240 l/min
11	Käserstraße: Einfahrt Schloßgarten	960 l/min
12	Dessauer Straße: Sekundarschule	1260 l/min
13	Lindenplatz: bei Spielplatz	1620 l/min
14	Grüne Straße	385 m ³
15	Gewerbegebiet „Frauentormark“	200 m ³

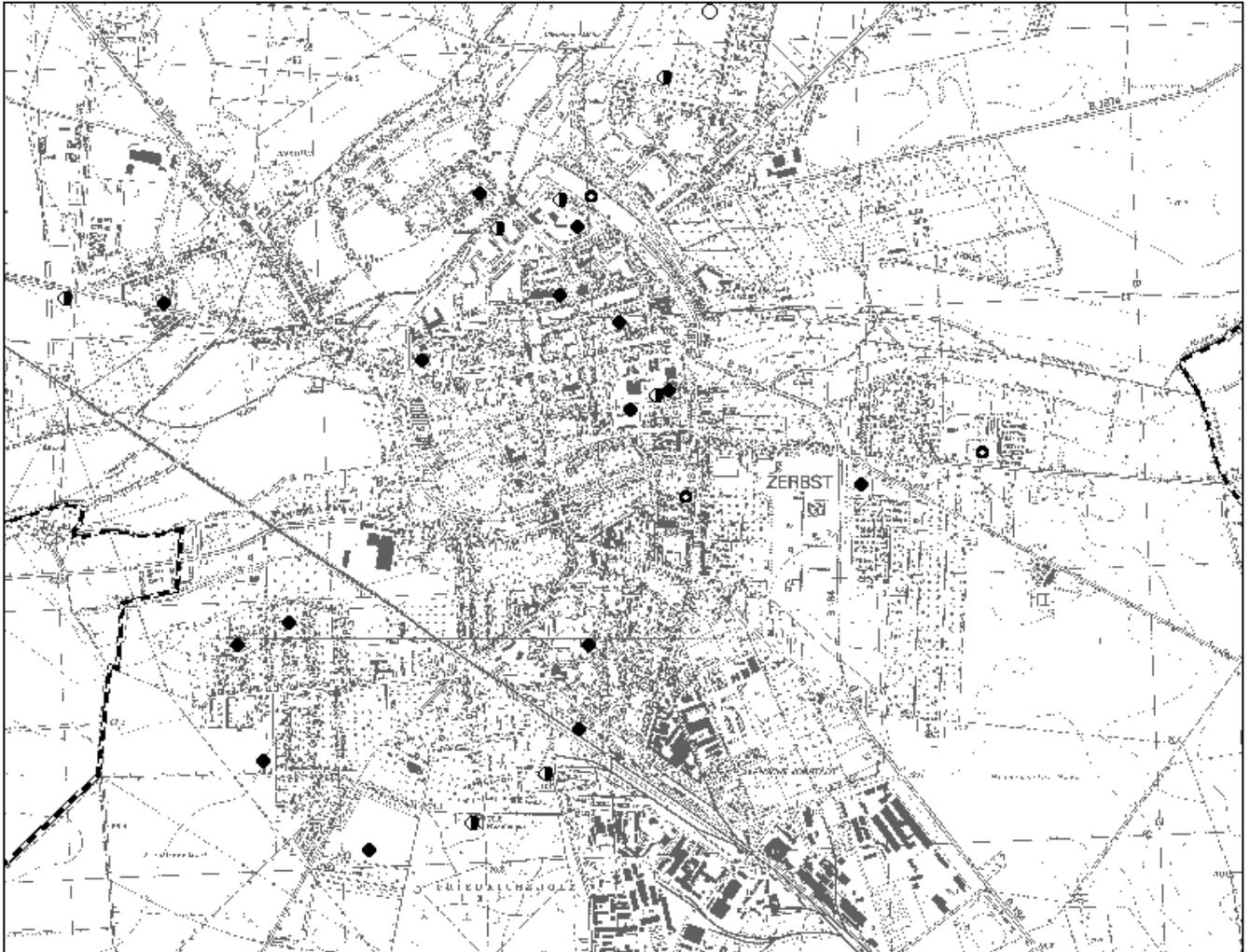


Löschwasserentnahme – Stadt Zerbst





Anlage 5 Übersichtskarte vorhandene und geplante Kinderspielplätze



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Kartengrundlage Top. Karten 1:10000, Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)

Legende öffentlicher Spielplätze der Stadt Zerbst:

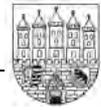
- Altersgruppe 3/6 bis 12 Jahre
- ◐ Altersgruppe ab 12 Jahre (einschließlich Bolz- und Basketballplätze)
- geplant



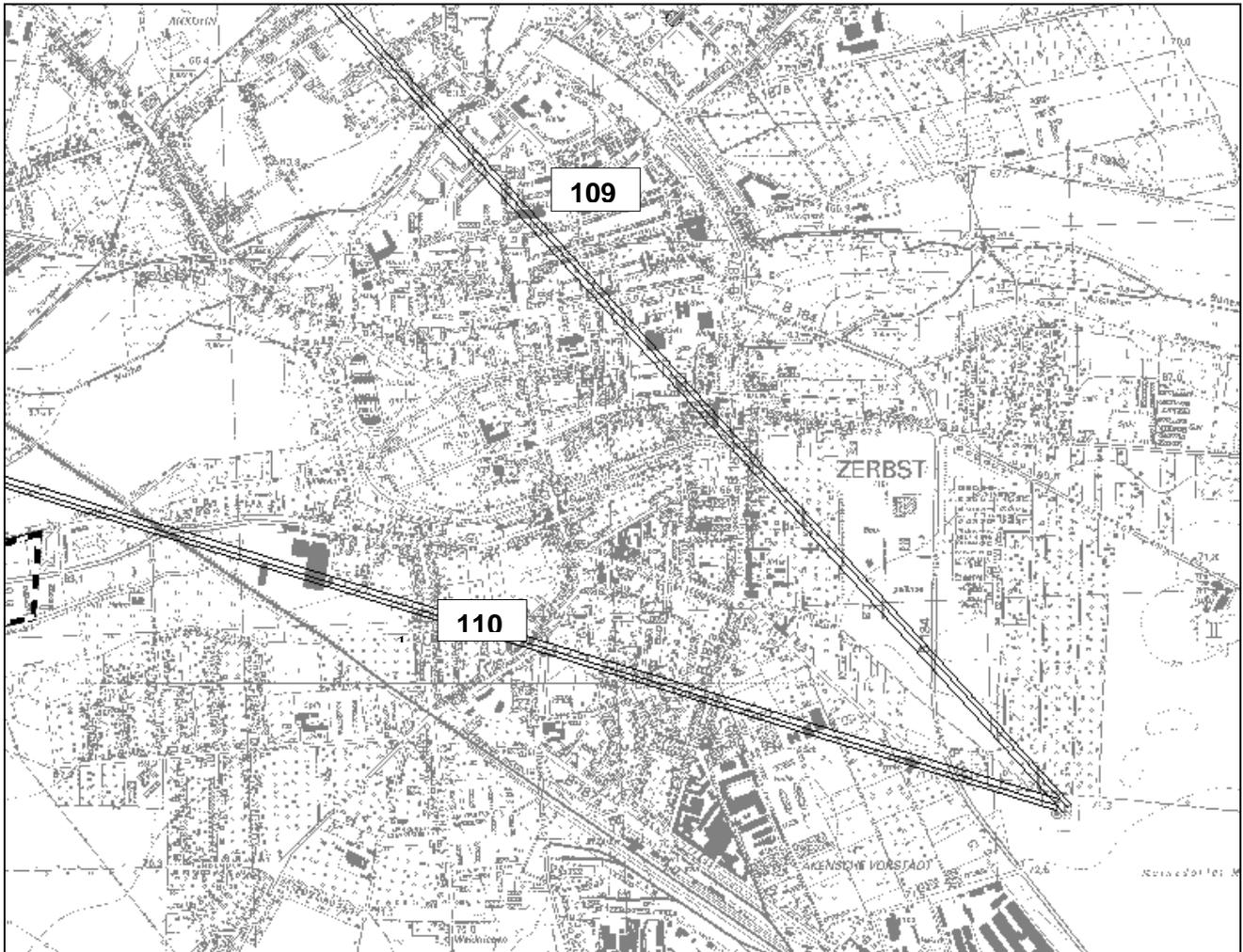
Anlage 6 **Abgrenzung Bombenabwurfgebiet**
(Übersichtskarte, Vergrößerung des topogr. Stadtplanes)



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Kartengrundlage Top. Karten 1:10000, Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)

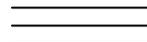


Anlage 7 Richtfunkstrecken und maximale Bauhöhen (Übersichtskarte)



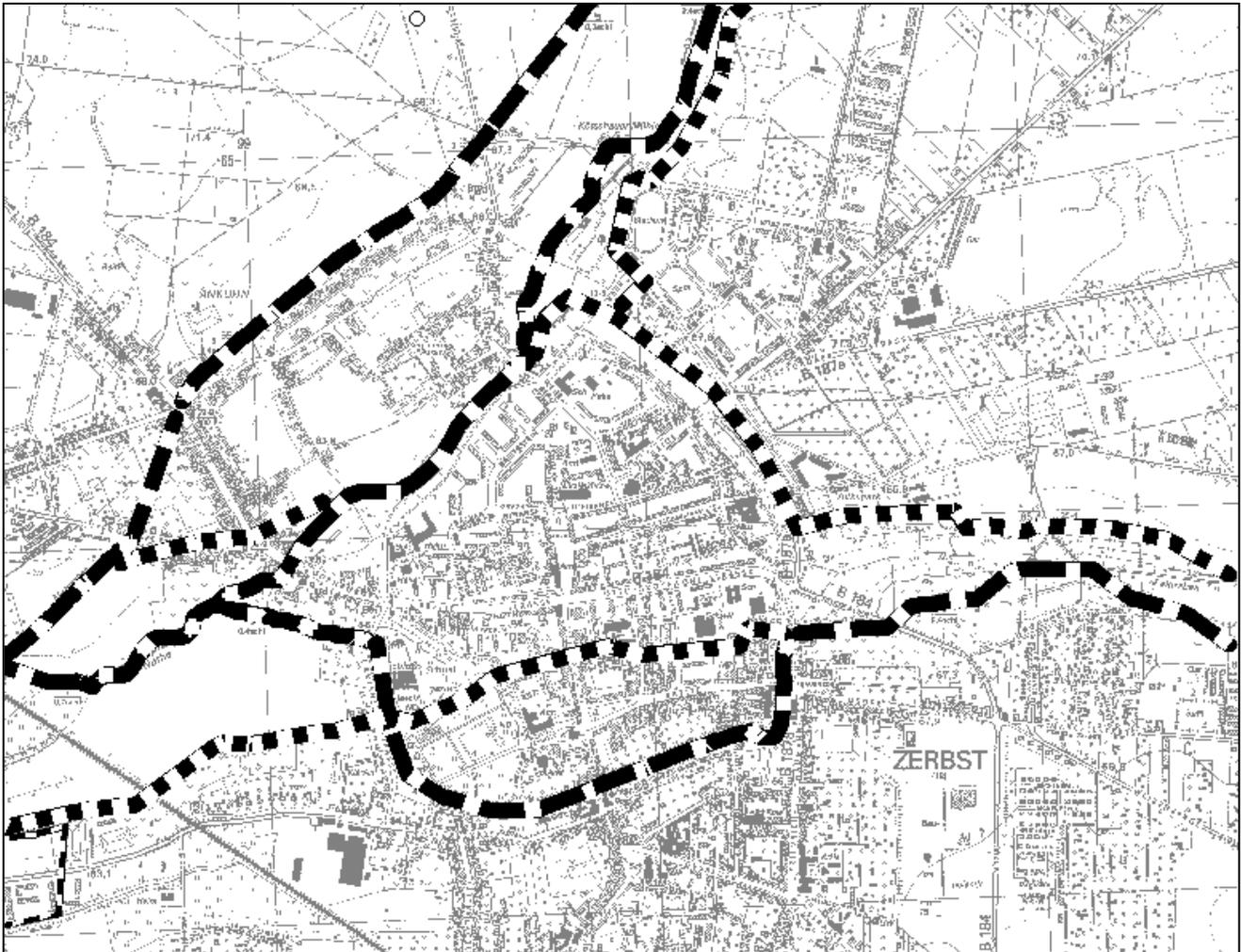
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Kartengrundlage Top. Karten 1:10000, Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)

Legende:

- 110/109 max. Bauhöhe
-  Richtfunkstrecke



Anlage 8 **Übersichtsplan zu Gewässer I. und II. Ordnung**



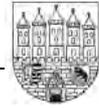
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Kartengrundlage Top. Karten 1:10000, Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)

Unterhaltung der Gewässer im Stadtgebiet Zerbst:

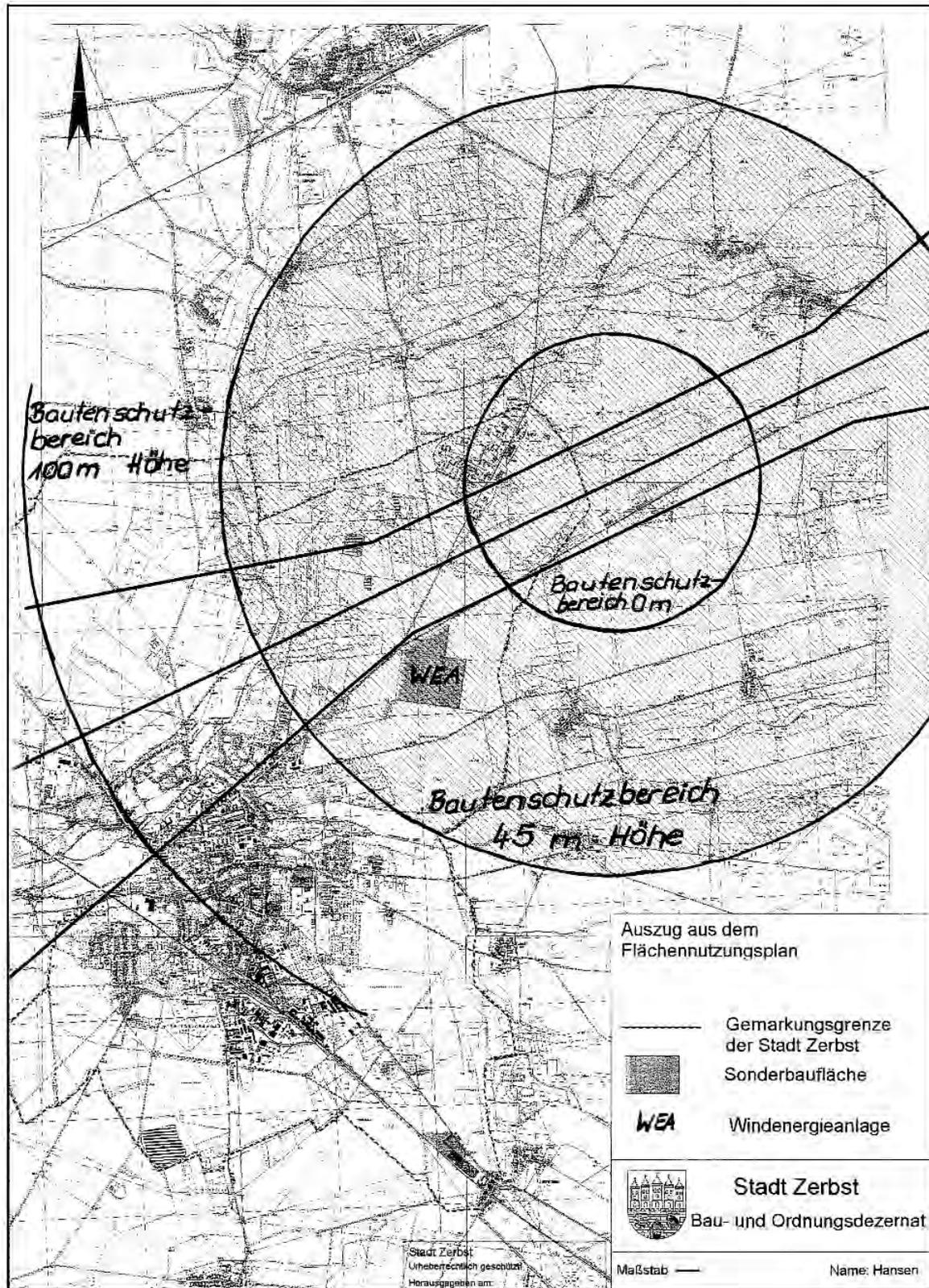
- | | | | |
|---|---|-------------|---|
|  |  | I. Ordnung | Staatliches Amt für Umweltschutz
Dessau/Wittenberg |
|  |  | II. Ordnung | Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel |



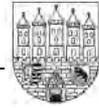
Anlage 9 **Altlastverdachtsflächen**
(als analogen Plan erhältlich)



Anlage 10 **Bauschutzbereich**



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Kartengrundlage Top. Karten 1:10000, Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung, Gen.Nr.: LvermD / R / 462 / 98)



Anlage 11 Grundwassermessstellen

