

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 Gewerbegebiet „Frauentormark“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 Gewerbegebiet „Frauentormark“ wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat gefasst.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 Gewerbegebiet „Frauentormark“ wurde am 21.11.2018 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde ebenfalls am 21.11.2018 vom Stadtrat gefasst. Rechtskraft hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Frauentormark“ mit der Bekanntmachung am 07. Dezember 2018 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt erlangt.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

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

beizufügen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Geschäftserweiterung der Graßhoff GmbH und für die Errichtung eines Fachmarktes für Heimtierbedarf im Gewerbegebiet „Frauentormark“ geschaffen.

1. Umweltbelange

Die Umweltprüfung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 Gewerbegebiet „Frauentormark“ der Stadt Zerbst/ Anhalt umfasst die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, die mit der Planung vorbereitet werden.

Es sind eine Bestandsaufnahme sowie eine Bestandsbewertung erarbeitet worden, die Bestandteil des Umweltberichtes sind. Auf der Grundlage der Eingriffsbilanzierung wurden im Umweltbericht Maßnahmen festgelegt, die den vollständigen Ausgleich der Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes ermöglichen. Von der unteren Naturschutzbehörde wurden diese Kompensationsmaßnahmen geprüft und als geeignet erachtet. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 eingeflossen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich (mit Schreiben vom 23.11.2017) um Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 gebeten. Es wurden 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), darunter 7 Nachbargemeinden, beteiligt. Einwände zur

Planänderung wurden nicht vorgebracht. Es wurden Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers, zur Löschwasserentnahme, zu einem archäologischen Kulturdenkmal nördlich des Plangebiets, zum Leitungsbestand der Medienträger und zu vorhandenen Grenzeinrichtungen gegeben.

Über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zerbst/ Anhalt am 28.02.2018 ein Abwägungsbeschluss gefasst. Die Ergebnisse aus der Abwägung wurden in die Planunterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/4 in der Fassung vom Februar 2018 wurden die Behörden und sonstige TöB sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 29.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es haben 14 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben, 8 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab.

Zur Planänderung gab es wieder keine Einwände. Vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld – Sachgebiet Kampfmittel wurde entgegen der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 09.01.2018, in der erklärt wurde, dass keine Erkenntnisse über einen Kampfmittelverdacht vorliegen, darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Plangebiets als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen sind. Konkrete Aussagen wurden nicht getroffen. Der Hinweis wurde in die Begründung unter Pkt. 6.1 und die Planzeichnung übernommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und am 21.11.2018 wurde vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden, sonstigen TöB und Nachbargemeinden mitgeteilt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.12.2017 bis einschließlich 05.01.2018 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 wurden ebenfalls keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

3. Planungsalternativen

Für diesen Standort spricht die Tatsache, dass es sich hier um ein Grundstück innerhalb eines erschlossenen Gewerbegebietes handelt.

Da mit der Bebauungsplanänderung zum einerseits die geplante Geschäftserweiterung einer bereits im Gewerbegebiet ansässigen Firma ermöglicht werden soll, erübrigt sich die Suche nach einem alternativen Standort. Für die Errichtung des geplanten Fachmarktes für Heimtierbedarf andererseits wäre grundsätzlich ein Standort in einem anderen Gewerbegebiet denkbar. Da es sich bei dem gewählten Standort aber um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich handelt, der Bestandteil des Gewerbegebiets ist, wird der Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB – „...städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung..“ entsprochen.