



Begründung zur Satzung

zum

Bebauungsplan Nr. 27 / I

„ Zur Jannowitzbrücke “

der Stadt Zerbst/Anhalt



Erlaubnisnummer: LvermGeo / A 9- 292-2008-07

August 2009

Inhalt

1. Vorbemerkung
- 1.1. Verfahrensstand
- 1.2. Lage und Größe
- 1.3. Städtebauliche Situation des Planungsumgriffs
2. Ziele des Bebauungsplanes
3. Standortalternativen
4. Inhalt und Festsetzungen
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Bebaubarkeitsbedingungen, Altlasten, Kultur- und Denkmalpflege
7. Immissionsschutz
8. Landschaftspflege
9. Ausgleichsmaßnahmen
10. Kosten

1. Vorbemerkung (vorauslaufende Planung)

Raumordnung und Landesentwicklung

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 26. August 1999 als Mittelzentrum eingestuft.

Zur Stabilisierung der Wirtschaftskraft ist es notwendig entsprechend des Bedarfes ausreichend Gewerbebauflächen auszuweisen und weiterhin auszubauen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt, (Neubekanntmachung vom 20.06.2008), ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebaulicher Zustand

Auf dem zu beplanenden Bereich befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Die städtebauliche Situation ist durch die Bebauungspläne Nr. 29 Mischgebiet „An der Bahnhofstraße/ Dessauer Straße“ und Nr. 27 Gewerbegebiet „Zur Jannowitzbrücke“ geordnet.

Der jetzt erfolgte Ausbau des Straßenkörpers der Straße „Zur Jannowitzbrücke“ macht es nun noch notwendiger für die Anliegerbetriebe den Ausbau ihrer Erweiterungsflächen voranzutreiben.

Die Fläche am Industriegeweg, nördlich gelegen, zwischen Bebauungsplan Nr. 27 Gewerbegebiet „Zur Jannowitzbrücke“ und dem Bebauungsplan Nr. 29 Mischgebiet „An der Bahnhofstraße/Dessauer Straße“ soll nun mit der Neuordnung als Erweiterungsfläche für die Fa. KmB als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Nutzung

Ein großer Teil der Fläche wird heute schon als Gewerbefläche genutzt. Bauplanungsrechtlich wurde dieser Bereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Zur Jannowitzbrücke“ im März 2003 abgesichert.

Da die angrenzenden Betriebe derzeit keine Entwicklungsflächen besitzen, ist der Bedarf an weiteren Bauflächen gegeben. Durch die Überplanung des heutigen Bestandes und der Neuausweisung von Gewerbeflächen sollen neue Flächen für Betriebe geschaffen und städtebaulich neu geordnet werden.

1.1 Verfahrensstand

Die Aufstellung für den Bebauungsplan Nummer 27 / I „Zur Jannowitzbrücke“ wurde vom Stadtrat Zerbst/Anhalt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung am 23.07.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.08.2008 im Amtsboten öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 23.01.2009 bis 09.02.2009, bzw. die Behördenbeteiligung vom 23.01.2009 bis 13.02.2009 statt. Der Stadtrat hat dann am 29.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27/I einschließlich seiner Begründung und den Umweltbericht in der Fassung von März 2009 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 29.05.2009 bis 29.06.2009 gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2009 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2009 am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat die abgegebenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägungsergebnisse beschlossen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss sind somit gegeben.

1.2 Lage und Größe

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 7,6 ha liegt im südöstlichen Teil der Stadt Zerbst/Anhalt. Es liegt direkt zwischen den öffentlichen Straßen Industrieweg und Zur Jannowitzbrücke und schließt sich unmittelbar an das Gelände eines Gewerbebetriebes an.

Der Geltungsbereich wird eingegrenzt

- südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 Mischgebiet „Bahnhofstraße/Dessauer Straße
- östlich des Industrieweges und des Firmengeländes der Werkzeugmaschinenfabrik (WEMA)
- nördlich des Flurstückes 316 der Flur 4 , Gemarkung Zerbst
- westlich der Grundstücke entlang der östliche Seite der Straße Zur Jannowitzbrücke

er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zerbst , Flur 4 : 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323,324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336/1, 336/2, 336/3, 336/4, 493/17, Teil aus 702, 491 (Zur Jannowitzbrücke) , 687, 686, 642, 641, Teil aus 493/20 (Industrieweg), 257/2, 256/2, 255/2, 254/2, 253/2, 252/2, 251/2, 250/2, 249/2, 248/2, 248/1, 249/1, 250/1, 251/1, 252/1, 253/1, 254/1, 255/1, 256/1, 798, 799 (alt 342/1), 796,797 (alt 342/2), 257/1 (Siehe Übersichtsplan) .

Bebaut ist der Bereich mit Produktionshallen der Fa. KmB Technologie Gesellschaft für rationelle Fertigung. Die Fa. KmB hat vom Jahr 2003 an gerechnet die Fläche seiner Produktionshallen fast um 100 % erhöht und benötigt für seine weitere Entwicklung am Standort zusätzliche Erweiterungsflächen.

Im nord-östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich eine Sporthalle , die von der Jannowitzbrücke erschlossen ist .

Die übrigen Flächen beschränken sich im wesentlichen auf Brachen, Acker und Kleingartennutzung (nicht im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) . Die noch zu bebauende Fläche ist relativ eben, ohne größere Geländeformen.

Eine Wohnbebauung ist im angrenzenden Bereich nur vereinzelt vorhanden, südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude sowie in ca. 100 m Entfernung ein weiteres.

Nördlich angrenzend befinden sich zwei Mehrfamilienwohnhäuser (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Zerbst/Anhalt).

1.3 Städtebauliche Situation des Planungsumgriffs

Das vorhandene aktuelle Gewerbegebiet, mit überwiegend größeren langen Gebäudeformen und mit unterschiedlichen Gebäudehöhen liegt angrenzend an eine Mischgebietsnutzung. Da die Flächen im Flächennutzungsplan als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind, ist eine Bebauung dieser Flächen sinnvoll und vertretbar.

2. Ziele des Bebauungsplanes

An primärer Stelle steht natürlich die bauplanungsrechtliche Vorbereitung von Bauland für die Erweiterung des Standortes der Gewerbebetriebe zur Sicherung des notwendigen Ausbaus der vorhandenen Produktionskapazitäten und der Schaffung einer Zufahrt für die Erschließung des Parkplatzes der Werkzeugmaschinenfabrik Zerbst, die dann eine Entlastung der Bahnhofstraße erbringt. Die KmB Technologie Gesellschaft für rationelle Fertigung mbH plant die Erweiterung seiner Produktionskapazität und benötigt dazu zusätzliche Gewerbeflächen. Dieses Vorhaben ist für die Region von großer Bedeutung, da mit der baulichen Erweiterung auch ein nicht zu unterschätzender Einfluss auf die Arbeitssituation verbunden ist. Mit dem Bebauungsplan soll die heutige Nutzung der Flächen überplant und unter Berücksichtigung der angrenzenden Mischbaufläche sowie der Erfordernisse der Betriebserweiterung städtebaulich geordnet werden.

Dem städtebaulichen Entwurf liegen folgende Gedanken zugrunde:

- Bestandsicherung und Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit Optionen auf Erweiterung bestehender Gebäude um vorhandene Betriebe zu sichern;
- Schaffung eines städtebaulich klar identifizierbaren Gewerbegebietes, bestehend aus vier Bauquartieren, die durch eine Erschließung in Ost-West-Richtung voneinander getrennt werden;
- Haupteerschließung des Gewerbegebietes über die Straße Zur Jannowitzbrücke in Nord/Süd-Richtung;
- innere Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung;
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren

3. Standortalternativen

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und die Gewerbeerweiterungsfläche für die Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe von existenzieller Bedeutung ist, wird auf Ebene des Bebauungsplanes auf eine Alternativdiskussion verzichtet. Weiterhin liegt im Zusammenhang einer im Jahr 2004 gestellten Bauvoranfrage hinsichtlich der Bebauung der potentiellen Erweiterungsfläche der Fa. KmB mit Produktionshallen ein positiver Vorbescheid (AZ: 63-005-2004-60) vom 28.07.2004 vor, der u.a. deshalb positiv entschieden wurde, weil mit dem Gutachten zur Schallimmissionsprognose vom 28. Juni 2004; Gutachten Nr. GU II/S-04-041 und einer Ergänzung vom 26.07.2004 die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung nachgewiesen ist.

4. Inhalt und Festsetzungen

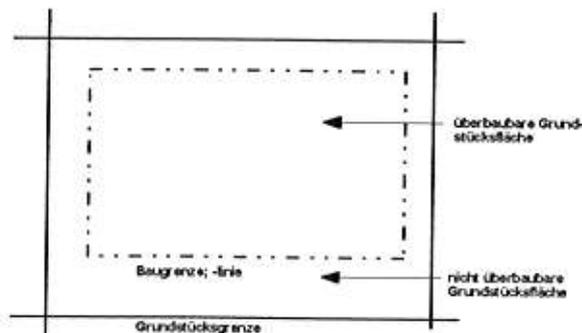
Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um natürliche Lebensgrundlagen zu schützen.

Die Festsetzungen sollen diese Grundnormen ausführen:

- Ausweisung von Gewerbeflächen gemäß § 8 Bau NVO, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen;
- Ausweisung von Grünflächen um den Bereich zu begrünen und ausreichende Durchlüftung zu sichern;
- Festsetzung der Grundflächenzahl, um einer zu starken baulichen Verdichtung entgegen zu wirken;
- Festsetzung der Traufhöhe, um eine unverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden;
- Festsetzung zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, um den Bereich aus ökologischer Sicht zu gestalten und Grünzonen zu integrieren;
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksgrenzen) zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen notwendige Zufahrten und Einfriedungen sowie festgesetzte Stellplätze.

Die außerhalb der Baugrenzen sich befindende Fläche wird als Grundstücksfreifläche bezeichnet, welche nicht überbaut wird.



5. Erschließung; Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Planungsgebiet wird derzeit erschlossen durch die Straße „Zur Jannowitzbrücke“.

Bauingenieurbüro FRANK APEL, Jeversche Straße 1, 39 261 Zerbst/Anhalt
Tel.:03923-77667 Fax.:03923-77669 E-Mail:FrankApel@gmx.net

Die Straße mündet nördlich in die „Dessauer Straße“ und südlich in die „Kirschallee“, somit wird das Gebiet direkt an die Stadt angebunden. Im nord-westlichen Bereich wird das Gebiet durch den Industrieweg erschlossen, der nördlich in die Bahnhofstraße einbindet. Bei allen Straßen handelt es sich um Gemeindestraßen.

Die vorhandene Verkehrsfläche zwischen den Straßen "Zur Jannowitzbrücke" und "Industrieweg" (südlich der KmB - Produktionshallen) ist eine Privatstraße. Diese ist mit entsprechenden Fahrrechten grundbuchmäßig belastet.

Für das Planungsgebiet selbst gilt, dass im Bebauungsplan ausschließlich die Straßenbegrenzungslinien angegeben werden, da die eigentliche Straßenraumgestaltung erst in der Erschließungs- und Ausbauplanung erfolgt.

Im Geltungsbereich sind folgende Straßenbaumaßnahmen geplant:

- Erschließung des PKW Parkplatzes der WEMA (Werkzeugmaschinenfabrik) durch eine 12,00m breite Verkehrsfläche für PKW -, Rad-und Fußgängerverkehr, welche in die Straße „Zur Jannowitzbrücke“ mündet und primär dem Anliegerverkehr dient. Hier handelt es sich dann um eine Verkehrsfläche.

Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Das Gebiet ist ver- und entsorgungstechnisch nördlich bis zur Sporthalle gesichert, die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming (AWZ)

Die Schmutzwasserableitung für die im südlichen Bereich liegenden Gewerbeflächen des Planungsgebietes (Firma Werkzeugmaschinenfabrik Zerbst GmbH) ist nicht gesichert.

Die Schmutzwasserableitung in diesem Bereich kann nur sichergestellt werden, wenn eine innere Erschließung durch einen Investor erfolgt. Hierfür ist in der Straße „Zur Jannowitzbrücke“ eine Schmutzwasserleitung von der geplanten Zufahrt der Werkzeugmaschinenfabrik Zerbst GmbH bis hin zur Turnhalle zu verlegen.

Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem AWZ ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch die Gesellschaft.

Die zu projektierende Lösung der Kanalgestaltung hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, der Schachtanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. sind vorab mit dem AWZ abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind dem AWZ zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Dem AWZ ist die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Heidewasser GmbH

Zur Absicherung der Versorgung mit Trinkwasser der Erweiterungsflächen ist es notwendig von der Kirschallee bis hin zur vorhandenen Trinkwasserleitung in Höhe der Turnhalle eine neue Trinkwasserleitung zu verlegen.

Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser: z.Bsp. Wäscherei, Konservenfabrik usw.) muss gesondert beantragt und genehmigt werden.

Das bedeutet dieser Bereich muss durch einen Investor erschlossen werden.

Diese Erschließung ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren.

Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitungen durch die Heidewasser GmbH.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind der Heidewasser GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist der Heidewasser GmbH die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Entsprechend dem Vertrag zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Heidewasser GmbH vom Mai 1999 ist die allgemeine Grundversorgung mit Löschwasser im B-Plangebiet gesichert.

Die Löschwassersituation für den Planungsbereich kann wie folgt beschrieben werden:

Es ist ein Löschwassergrundschutz für Abschnitte bis 2.500 m² von 1.600 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Löschbereiches von 300 m zu gewährleisten. Bei Abschnitten über 4.000 m² sind es 3.200 l/min.

Von der Fa. KmB sind zwei Löschwasserbrunnen angelegt worden.

Der erste befindet sich links der Einfahrt vom Industriegeweg auf das Betriebsgelände und liefert 1.200 l/min., der zweite linksseitig der Betriebseinfahrt von der Straße Zur Jannowitzbrücke, die leistet 900 l/min.

Ein öffentlicher Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 680 l/min befindet sich auf der rechten Seite des Industriegeweges vor der Einfahrt zum Baumarkt, also direkt vor der Anlieferung der Fa. KmB.

Ein weiterer öffentlicher Hydrant befindet sich gegenüber dem Grundstück Bahnhofstr. 30, also im Einfahrtbereich Bahnhofstraße / Industriegeweg mit einer Leistung von 800 l/min.

Die Fa. WEMA kann auf Ihrem Grundstück vier Feuerlöschbrunnen nachweisen.

Der erste befindet sich am Giebel /Versand und hat eine Leistung von 1050 l/min. Der zweite gegenüber ISO-Glas mit einer Leistung von 1190 l/min. Der Brunnen an der Einfahrt zur WEMA leistet 990 l/min und ein weiterer am Versand leistet 900 l/min.

Zusammengerechnet ergibt sich eine bereitstehende Löschwassermenge von 7710 l/min.

Im 300 m Löschwasserbereich der Fa. KmB befinden sich dann noch die Löschwasserhydranten im Bereich Dessauer Str. / Zur Jannowitzbrücke mit ca. 900 l/min und einer weiteren im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße /Industriegeweg (vor Containerstellplatz) mit 1080 l/min.

Niederschlags-, Oberflächenwasser

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, sollte durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes – eventuell im Rahmen einer Baugrunduntersuchung – vorab standortkonkret geprüft werden, ob die Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (hier vor allem: geeigneter kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind.

Erlauben es die örtlichen Gegebenheiten nicht, aufgrund hoher Versiegelung sowie wasserstauenden Baugrundverhaltens, Niederschlagswasser natürlich zu versickern, dann muss es in die Regenwasserkanalisation des bestehenden Trennsystems eingeleitet werden.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Sie sind aber sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Erdgas Mittelsachsen -GmbH

Im Plangebiet sind Versorgungseinrichtungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH vorhanden, weshalb die folgenden Hinweise der EMS hier in die Begründung aufgenommen werden:

Eventuell erforderliche Umverlegungen und Dükerungen von Gasleitungen müssen mit der EMS abgestimmt werden.

Ein Überbauen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig.

Die Tiefenlagen liegen bei ca. 0,8 bis 1,2 m. Im Falle einer Umverlegung oder Änderung der Trassenführung ist eine Beratung mit der EMS erforderlich.

Bei der Planung und Realisierung der geplanten Baumaßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

- die beauftragte Tiefbaufirma muß rechtzeitig den Erlaubnisschein für Erdarbeiten (Planauskunft) bei der EMS einholen
- im Bereich der Gasleitungen sind nur Handschachtungen statthaft
- die Mindestabstände Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzung sowie 2,5 m bei Neuanpflanzungen von Bäumen sind einzuhalten
- Freigelegte Gasleitungen sind zu sichern und vor dem Verfüllen von einem Vertreter der EMS abzunehmen
- Freigelegte Gasleitungen sind mit einem 0,2 m dicken Sandbett zu versehen

Für eventuelle Rückfragen steht im Unternehmen der Meister, Herr Harald Bremert (Tel. 03923-780150), zur Verfügung.

Verbundnetz Gas AG

GDMcom

In den Gebieten der Ausgleichsmaßnahmen befinden sich unterirdisch verlegte , außer Betrieb befindliche Anlagen der VNG (betrifft Fläche 2 für Ersatzpflanzung KmB- Siehe Umweltbericht Anlage 4).

Für den Bereich der Ersatzmaßnahmen ist vor der Ausführung die Ausführungsplanung zur Stellungnahme einzureichen. Dann werden die einzuhaltenden Abstände für die Pflanzmaßnahmen benannt.

Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG

Die Versorgung der Grundstücke mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

Für die Beurteilung der Leistungsbereitstellung für die Erschließung von Gewerbeflächen, sind der Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG rechtzeitig Angaben über die zu erwartende Leistungsentwicklung zu übergeben.

Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten ist eine Aufgrabegenehmigung zu beantragen

6. Bebaubarkeitsbedingungen, Altlasten, Kultur- und Denkmalpflege

Bebaubarkeitsbedingungen

Der Planungsumgriff befindet sich in einem Lockergesteinsbereich (bindiges Lockergestein).

Das Baugrundverhalten weist eine gute Tragfähigkeit auf.

Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut .

Es wird empfohlen vor Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Altlasten

Nach neuesten Erkenntnissen wird darauf hingewiesen, dass die Produktionsgebäude der KmB (Altbestand) früher zur WEMA zugehörig waren, ebenso wie das Flurstück 493/17. Das Gelände der WEMA ist im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 15 082 430 5 13831 (vorher: 15 151 067 5 3831) registriert. Laut Kataster handelt es sich um einen Maschinenbaustandort und er ist als leicht belastet eingestuft. Er wird entsprechend Altlastenverdacht weiter genutzt.

Es werden folgende Hinweise übernommen:

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
2. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.
3. Nach § 1 Abs. 1 des Bodenschutz- Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes- Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in der jeweils geltenden Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen. Um Eingriffe in den Boden/ Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan auch vorgesehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Kultur –und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des beabsichtigten Planungsbereich befindet sich in einem archäologisch relevanten Bereich (archäologisches Kulturdenkmal: urgeschichtliches Brandgräberfeld).

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde im Planungsgebiet gilt für die bauausführenden Betriebe die gesetzliche Melde –und Sicherungspflicht gemäß § 9 Abs. 3 DSchG-LSA einzuhalten.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale ist gemäß § 14 Abs. 9 DSchG-LSA durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.

Als Ansprechpartner für den Planer für Fragen zur Archäologie steht Herr Dr. Andreas Hille, Tel. 0345-5247404, Fax. 0345-5247460 zur Verfügung.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Es wird darauf hingewiesen , dass sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen befinden, welche durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden könnten.

Auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVbl. LSA S. 716) , wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, wird hingewiesen.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch einen nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Bauordnungsrecht

Der Bebauungsplan besteht aus vielen kleinen Grundstücken. Um eine Bebaubarkeit erreichen zu können, sind die einzelnen Grundstücke im einem Grundbuch unter einer laufenden Nummer eintragen zu lassen. Alternativ können die einzelnen Grundstücke im Baulastenverzeichnis des Landkreises Anhalt-Bitterfeld als ein Baugrundstück vereinigt werden (Vereinigungsbaulast).

Brand- und Katastrophenschutz

Im Rahmen der späteren Erschließungs- und Baumaßnahmen hat bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Fläche auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betreffenden Fläche nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Der Antrag auf Freigabe kann formlos erfolgen.

Zum Antrag sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen einzureichen.

- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte (2-fach), aus welcher Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung, sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind,

- Die Angaben darüber, wie viele Quadratmeter der Flurstücke von der Maßnahme betroffen sind,
- Die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücken

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt

Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird nach §14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

7. Immissionsschutz

Für den nördlich der Fa.KmB aufgenommenen Planungsbereich wurde bereits 2004 mittels einer Bauvoranfrage die Zulässigkeit auf Bebauung mit Produktionshallen angefragt und die planungsrechtliche Entscheidung ist dann mit Schreiben des Bauordnungsamtes vom 28.07.2004 und AZ: 63-00517-2004-60 positiv entschieden worden .

Ausschlaggebend war dabei das eingeholte Gutachten Nr. GU III/S-04-041 erstellt von MFPA Leipzig GmbH, Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle nach Landesbauordnung (SAC 02) . Gegenstand war die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose für eine Betriebsweiterung durch Neubau von Fertigungshallen der Fa. KmB Technologie Gesellschaft für rationelle Fertigung mbH auf dieser Fläche. Es ergibt sich aus dem Gutachten, dass die Immissionswerte nach der TA Lärm für die am ungünstigsten gelegenen benachbarten Immissionsorte tags und nachts eingehalten werden.

Dies bezieht sich auch auf die zwei zwischenzeitlich errichteten Mehrfamilienwohnhäuser auf dem Flurstück 718 (neu 754 u. 755) .

Die vorliegende Schallimmissionsprognose (Nr. GU III/S-04-041) ist bei der Erweiterungsplanung der Fläche G1 einzubeziehen.

Die obere Immissionsschutzbehörde gibt folgenden Hinweis:

Für einen angemessenen Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen ist im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen.

Probleme können sich dann ergeben, wenn geräuschrelevante Tätigkeiten während der Nacht erfolgen. Um die vergleichsweise strengen Schutzkriterien des Immissionsschutzrechts (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) gewährleisten zu können, kann es im Einzelfall zu erheblichen Einschränkungen kommen .

Im südlichen Teil des Planungsbereiches plant ja die Werkzeugmaschinenfabrik Zerbst GmbH eine Erschließungsstrasse von der Straße Zur Jannowitzbrücke hin zu einem geplanten Parkplatz der Firma. Auch für dieses Vorhaben ist ein Gutachten (GU 4.2/08-395 vom 07.10.2008) des Büro MFPA Leipzig GmbH im Auftrag der Werkzeugmaschinenfabrik Zerbst erstellt worden.

Ergebnis dieser Schallimmissionsprognose und somit in die weitere Planung zu übernehmen ist , dass diese Zufahrtsstraße tagsüber (von 06:00 – 22:00 Uhr) als Zufahrt genutzt werden kann , sie dann aber mit einer Toranlage für den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) verschlossen wird. Die Abfahrt der Fahrzeuge in dieser Zeit hat dann über die öffentlichen Straßen Industrieweg und der Norbert- Heßbrüggen – Straße / Karl-Marx-Straße zu erfolgen.

Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Immissionswerte nach TA Lärm eingehalten werden. Ggf. ist eine Schallimmissionsprognose mit aktiven/passiven Lärminderungsmaßnahmen zu erstellen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auf Grund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung zum Teil nur noch anteilige Immissionswerte vergeben werden können, damit in der Summe am Immissionsort die Immissionswerte nach Ziffer 6.1 c der TA Lärme von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschritten werden.

8. Landschaftspflege

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist laut § 3 Abs. 1 UVPG Änderungsgesetz 2001 und § 2a Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) nicht notwendig.

Eine Überbauung der Flächen ist aus folgenden Gründen vertretbar :

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben, die derzeit keine Expansionsmöglichkeiten besitzen. Durch die Neuordnung können Arbeitsplätze gesichert beziehungsweise neu geschaffen werden.
- Die Fläche wird aus städtebaulicher Sicht und aufgrund ihrer bisherigen Nutzung als innerstädtischer Bereich beurteilt, so dass eine Überplanung dieses Gebietes aus Gründen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden vorgezogen werden sollte.
- Rand- und Böschungsbereiche werden zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Anpflanzungen ergänzt.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine größere Freifläche innerorts einer baulichen Nutzung zuzuführen bzw. die heutige Nutzung zu ändern.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren, wird Priorität auf Schließung bestehender Baulücken in der Innerortslage gelegt, bevor Landschaftsbereiche im Außenbereich erschlossen und verbraucht werden.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Im Umweltbericht nach § 1 a Abs. 3 BauGB für diesen Bebauungsplan sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes B 27 / I beschrieben.

Es ist eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, die Abhandlung der Eingriffsbewertung und Kompensation, sowie die Durchführung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgearbeitet und in diesem festgeschrieben .

Zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und der Fa. KmB Technologie Gesellschaft für rationelle Fertigung mbH, wurde zur Absicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Vorhabenträger, ein öffentlicher Vertrag zur Absicherung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen der Stadt Zerbst /Anhalt abgeschlossen .

10. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Umsetzung der Planung und der Erschließung, soweit noch notwendig, werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die entsprechenden städtebauliche Verträge gemäß 11 BauGB zwischen der Stadt Zerbst und der Fa. KmB Technologie Gesellschaft für rationelle Fertigung mbH, Industrieweg 9, 39261 Zerbst/Anhalt (Vereinbarung über die Übernahme von Planungskosten für den Bebauungsplan Nr.27/I und der Vertrag über die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind bereits abgeschlossen.

Anlagen: Umweltbericht

Schallimmissionsprognose (Nr. GU III/S-04-041)