

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
NR. 01/2009
DER STADT ZERBST/ANHALT**

**„ALLFEIN FEINKOST GmbH und Co. KG,
Standort Zerbst/Anhalt
- 1. ÄNDERUNG und ERGÄNZUNG -“**

**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG**

Vorhabenträger:



Die Chicken-Macher.



**Allfein Feinkost
GmbH & Co. KG**

Betriebsstätte Zerbst

Brägeler Straße 110
49393 Lohne

Verfahrensbetreuung:



**INGENIEURBÜRO
WASSER UND UMWELT**

Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

August 2012

Ziel der Planaufstellung

Die Firma Allfein Feinkost GmbH und Co. KG benötigt zur weiteren Entwicklung des Standortes am Neuen Weg in Zerbst/Anhalt sowie der damit verbundenen Sicherung der Arbeitsplätze, dringend zusätzliche Lagerkapazitäten.

Die Kapazitäten der – auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/2009 - neu errichteten Tiefkühl-Lagerbereiche sind bereits vollständig ausgeschöpft.

Als 2. Bauabschnitt zum erstellten Tiefkühl-Lager sollen in zwei Sektionen noch 10.000 zusätzliche Einstellplätze auf dem Flurstück 287/20 entstehen.

Der Vorhabenträger war zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/2009 noch nicht verfügungsberechtigt für das derzeit vorgesehene Erweiterungsflurstück. Dementsprechend wurde es nicht in den Geltungsbereich des Bauleitplans einbezogen.

Inzwischen ist die Allfein Feinkost GmbH und Co. KG Eigentümerin des betreffenden Flurstückes.

Die auf dem Flurstück befindliche Lagerhalle befindet sich im Baufeld der Erweiterung (Tiefkühl-Lager 5 und 6), so dass sie umgesetzt werden muss.

Aufgrund der notwendigen Erweiterung des Geltungsbereiches ist ein dementsprechendes Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahren der Bauleitplanung erforderlich.

Folgende Änderungen sind erforderlich:

- Der Geltungsbereich wird um das Flurstück 287/20 erweitert. Das Flurstück wurde käuflich erworben und befindet sich demnach im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Lagerhalle wird innerhalb des Baufeldes umgesetzt.
- Baufeld II wird 10 m in westliche Richtung vergrößert. Dementsprechend werden die 6 m breite Erschließungsstraße sowie die Grünflächen um 10 m verschoben, so dass das Baufeld I folglich verkleinert wird. Im Baufeld I sind Parkplätze geplant.
- Die östliche Grenze des Baufeldes II wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst.
- Die südliche Grünfläche wird aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung verkleinert. Die Lage des Erdwalls wird entsprechend angepasst bzw. geändert. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine weitere Wasserfläche (Versickerungsbecken/Löschwasserversorgung) entstehen.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung sowie in Begründung und Umweltbericht kenntlich gemacht.

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat am 29.02.2012 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2009 „Allfein Feinkost GmbH und Co. KG, Standort Zerbst/Anhalt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2012 im Amtsboten der Stadt bekannt gemacht.
- Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch öffentliche Auslegung vom 26.03.2012 bis 11.04.2012 in der Stadtverwaltung statt. Mit Schreiben vom 08.03.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.
- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme von einem benachbarten Anwohner abgegeben. Die Einwendungen richteten sich vorwiegend gegen den Transportlärm und den Nachtlärm. Es fand ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Einwender und dem Vorhabenträger statt. Im Gespräch wurden Lösungswege erarbeitet und zeitnah umgesetzt. So wurde der unbefestigte Parkplatz für Pkw gesperrt, die Speditionen über die Anfahrtsroute mittels GPS informiert, ein Linksabbiegen vom Betriebsgelände unterbunden und das Parken innerhalb des Gewerbegebietes kontrolliert.
- Am 30.05.2012 wurden die eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden den Einwendern schriftlich mitgeteilt und sind in den überarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom Mai 2012 – eingegangen.
- Gegenüber dem Vorentwurf wurden folgende Änderungen aufgrund der Behördenbeteiligung im Entwurf vorgenommen:
 - o Es wurde vom TÜV Nord eine Kurzstellungnahme zu den Auswirkungen hinsichtlich Schall und Geruch erstellt. Im Ergebnis ist mit keinen relevanten Änderungen bezüglich Lärm und Geruch zu rechnen.
 - o Es wurde eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt.
 - o Die Festsetzung der Höhenfestpunkte wurde konkretisiert.
 - o Die Quellenvermerke wurden korrigiert.
 - o Die Hinweise zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz wurden übernommen.
- Am 30.05.2012 hat der Stadtrat die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB für die Zeit vom 18.06.2012 bis 20.07.2012 beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsboten der Stadt am 08.06.2012. Die Planunterlagen in der Fassung vom Mai 2012 waren im Planungsamt der Stadtverwaltung bzw. über die Internetseite der Stadt (www.stadt-zerbst.de) einzusehen. Mit Schreiben vom 31.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
- Der Durchführungsvertrag BV 592/2012 wurde am 29.08.2012 vom Stadtrat beschlossen.
- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.09.2012 vom Stadtrat abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden schriftlich mitgeteilt.
- Am 26.09.2012 erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat.

Ergebnis der Entwurfsabwägung

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesbetrieb für Hochwasserschutz
- Stadtwerke Zerbst GmbH
- Erdgas Mittelsachsen GmbH
- Finanzamt Dessau-Roßlau
- Heidewasser GmbH
- Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming
- Deutsche Telekom
- Stadtverwaltung Zerbst/Anh., Dezernat II, Amt 32, FFW
- Industrie- und Handelskammer Halle/Dessau
- Polizeirevier Anhalt-Bitterfeld
- Stadt Dessau/Roßlau
- Verwaltungsgemeinschaft Möckern-Loburg-Fläming
- Verwaltungsgemeinschaft „Elbe-Saale“
- Stadt Aken

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise abgegeben:

- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Verbraucherschutz
- Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost
- Gemeinde Wiesenburg/Mark
- Stadt Coswig/Anhalt

Aus den Stellungnahmen der nachfolgenden Behörden ergaben sich keine notwendigen Planänderungen. Die Behörden bzw. Träger bezogen sich vorwiegend auf die Stellungnahme aus dem Vorentwurf. In den meisten Fällen ergaben sich aus diesen Stellungnahmen keine Hinweise oder die Hinweise wurden im Verfahren bereits in den Entwurf übernommen.

- Landesverwaltungsamt
- Landkreis Anhalt-Bitterfeld
- Landesamt für Geologie und Bergwesen
- E.ON Avacon
- GDMcom (Beauftragter der Gasversorgung)
- Wehrbereichsverwaltung Ost
- Freiwillige Feuerwehr der Stadt Zerbst/Anhalt

Die in der Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geologie enthaltenen Hinweise auf zu korrigierende Quellenvermerke und fehlende Flurstücksgrenzen bezogen sich auf Pläne, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt gestellt wurden und informativen Charakter zum Planverfahren hatten. Die unmittelbare Planzeichnung bzw. die Satzungsunterlagen sind von den Hinweisen nicht betroffen.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich keine Änderungen in Planzeichnung, Begründung oder Umweltbericht.

Demnach konnte der Entwurf (Stand Mai 2012) ohne Änderungen als Satzung (Stand August 2012) beschlossen werden.