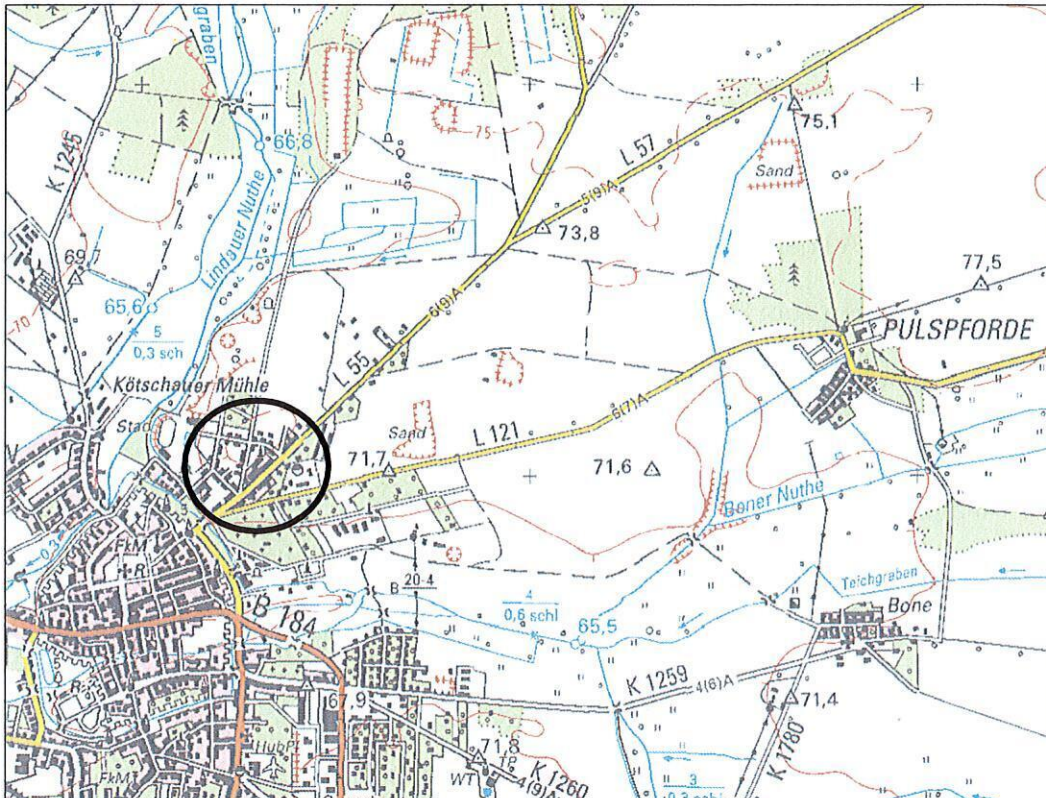
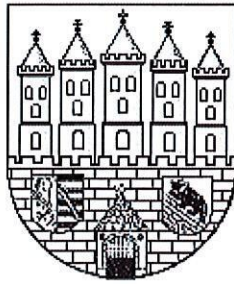


Stadt Zerbst/Anhalt



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Bundesamt für
Kartographie und Geodäsie 2006 / Auftrags-Nr. A18-223-2009-7

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ mit Stand der 1. vereinfachten Änderung

Begründung

Stand: Juli 2021



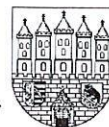
Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Übergeordnete Planungen.....	3
3.	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich der Teilaufhebung	3
4.	bestehender Bebauungsplan	4
5.	Eigentumsverhältnisse.....	3
6.	Darstellung im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	5
7.	Anlass der Aufhebung	6
8.	Erläuterungen zum Plangebiet	6
9.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
10.	Verfahren.....	8
11.	Finanzielle Folgen.....	9
12.	Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9

Anlagen:

Anlage 1 - Umweltbericht zur Aufhebung

Anlage 2 - Darstellung Geltungsbereich der Aufhebung (Teilgebiete 1 bis 8)



1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Die rechtliche Grundlage für die Bebauungsplan-Aufhebung stellen insbesondere die Absätze 3 und 8 des Paragraphen 1 Baugesetzbuch dar. Der Absatz 3 legt fest, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, *"sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist"*. Diese Aussage gilt sowohl für die erstmalige Planung als auch für Änderungen und Aufhebungen bestehender Bebauungspläne. Im Absatz 8 des § 1 heißt es diesbezüglich wörtlich: *"Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung."* Ein Bebauungsplan kann also nicht durch einfachen Beschluss aufgehoben werden, sondern erst nach Durchführung eines sogenannten Rückabwicklungs-Verfahrens. Hierbei sind all jene Verfahrensschritte, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich waren, ebenfalls notwendig.

2. übergeordnete Planungen

Entsprechend *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt* (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14.09.2018 wurde durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt am 21.12.2018 mit Maßgabe genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 ist der Regionale Entwicklungsplan in Kraft getreten.

3. Lage des Plangebietes, Gegenstand und Geltungsbereich sowie Auswirkungen der Aufhebung

- Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Kernstadt, außerhalb der Stadtmauern. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Zukunft“ und das ehemalige Gelände technische Gelände der Sowjetarmee an der Mozartstraße
- im Westen durch die Straßen Max-Sens-Platz und Heidedorplatz und einen Teilbereich der Grünanlagen entlang der Stadtmauer
- im Süden durch die Pulpfordaer Straße (L 121) und den Heidedorfriedhof
- im Osten durch einen Garagenkomplex und das Gelände der ehemaligen Deponie, bebaut mit einem Solarpark.

- Gegenstand des Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ (in Kraft getreten am 08.06.2000) in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung, rechtskräftig seit 01.04.2004. Die im Bebauungsplan Nr. 10 getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind bereits seit dem 15.03.2011 außer Kraft.

- Der Geltungsbereich der Aufhebung ist identisch mit dem v. g. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung und ist dem Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen.

- Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB.



4. bestehender Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 „Kasernengelände / Dobritzer Straße“ wurde am 24.02.1993 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (BV 438/93). Mit dem Bebauungsplan sollten vorrangig die städtebaulichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Kasernengeländes geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.1993 bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.09.1995 (BV 245/95/IV) wurde der Geltungsbereich erweitert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im März 1996 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.1996 zur Stellungnahme aufgefordert. Am 20.11.1996 wurde die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf beschlossen (BV 587/96/IV).

In Auswertung der Hinweise des Landkreises Anhalt-Zerbst zu verschiedenen Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet wurde letztendlich der Geltungsbereich des B-Planes mit Beschluss vom 29.04.1998 wieder verringert (BV 1018/98/IV).

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ am 23.02.2000 als Satzung beschlossen (BV 132/00/IV). Die Genehmigung wurde am 24.05.2000 erteilt. Mit Bekanntmachung am 08.06.2000 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Am 22.10.2003 hat der Stadtrat den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst (BV 784/2003/IV). Die Änderung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und ist seit dem 01.04.2004 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der Änderung umfasste das Grundstück Dobritzer Straße 1c (ehemalige Straßenmeisterei). Das Plangebiet ist ca. 20 ha groß.

Zur Absicherung der im Grünordnungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurde im Oktober 1998 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem damaligen Landkreis Anhalt-Zerbst abgeschlossen. Als Ausgleichsfläche wurde eine Teilfläche der ehemaligen Rieselfelder (Gemarkung Zerbst, Flur 17, Flurstück 37/2, Eigentümer: Stadt Zerbst/Anhalt) mit dem Entwicklungsziel – Aufforstung von 1,12 ha mit Pioniergehölzen zur Entwicklung einer Sukzessionsfläche bestimmt.



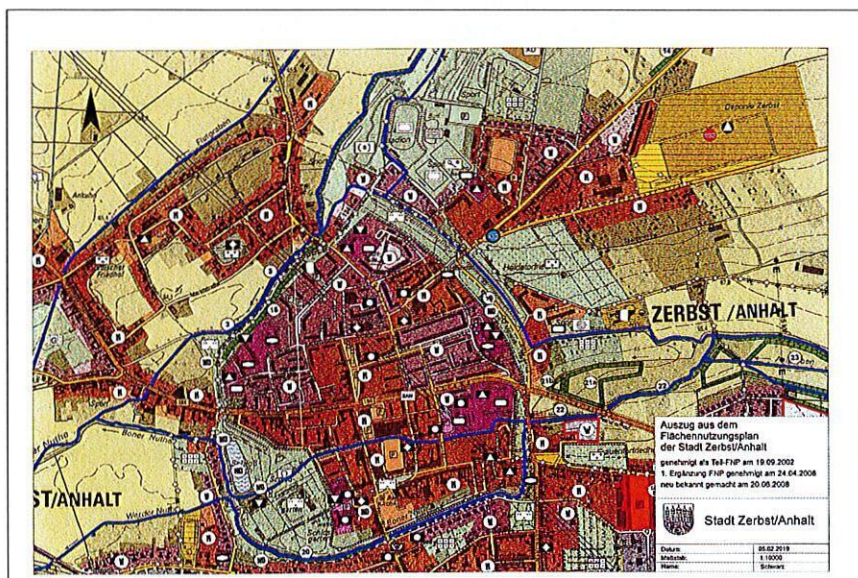
5. Eigentumsverhältnisse

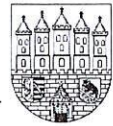
Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

6. Darstellungen im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zerbst/Anhalt wurde als Teilflächennutzungsplan am 19.09.2002 genehmigt. Die Genehmigung der 1. Ergänzung wurde am 24.04.2008 erteilt. Danach wurde der FNP am 20.06.2008 neu bekanntgemacht.

Im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ nachrichtlich übernommen und als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die 1. vereinfachte Änderung wurde noch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen, da der Flächennutzungsplan bisher nur im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen partiell geändert wurde.





Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Änderungsverfahren gemäß der Aufhebung des Bebauungsplanes berichtigt.

Der Landschaftsplan der Stadt trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

7. Anlass der Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ mit Stand der 1. vereinfachten Änderung soll aufgehoben werden, da einerseits der Bebauungsplan für den hauptsächlichen Teil des Plangebietes umgesetzt wurde (Gebiete 1-4 sowie 7 und 8) und andererseits aufgrund der erforderlichen Bodenordnung und Erschließung nicht verwirklicht werden kann (Gebiete 5 und 6).

Als Folge der Aufhebung des B-Planes Nr. 10 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Für Gebiete, die dann dem Außenbereich zuzuordnen sind, erfolgt die Beurteilung nach § 35 Bauen im Außenbereich. Hier sind die Kriterien gemäß § 35 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch anzuwenden.

Sollte sich im Rahmen des Aufhebungsverfahrens herausstellen, dass seitens eines oder mehrerer Eigentümer im Bereich der Gebiete 5 und 6 konkrete Bauvorhaben geplant sind, die wider Erwarten nicht nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig wären, wird die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erneut geprüft und dem Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt zur Abstimmung vorgelegt.

8. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete 1 bis 8 unterteilt.

- Gebiet 1: Heidedorplatz - F.-L.-Jahn-Straße – Dobritzer Straße und Gebiet 2: Kasernengelände (Wilhelminische Kasernen)

Wie v. g. bestand das Hauptziel des Bebauungsplanes in der Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes. Bis auf ein Gebäude im Bereich der Wilhelminischen Kasernen wurden alle baulichen Anlagen saniert und befinden sich in Nutzung. Die ehemaligen Kasernen wurden hauptsächlich zu Wohnungen umgenutzt. In einem Gebäude befinden sich die Volkshoch- und die G-Schule. Im Bereich am Heidedorplatz erfolgte eine Neubebauung gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes für Einzelhandelseinrichtungen.

- Gebiet 3: nördlich der Goethestraße, westlich der Mozartstraße und Gebiet 7: nördlich der Goethestraße, östlich der Mozartstraße und nördlich der Dobritzer Straße

Hier wurden die vorhandenen Wohngebäude ebenfalls saniert und eine Baulücke an der Goethestraße mit einem weiteren Wohngebäude geschlossen.

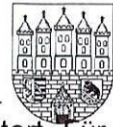
- Gebiet 4: Goethestraße – Dobritzer Straße – Mozartstraße

Vorhandene Wohngebäude wurden weitestgehend saniert, neue Mehrfamilienhäuser errichtet. Das typische Straßenbild entlang der Dobritzer Straße mit geschlossener Bebauung ist erhalten geblieben.

- Gebiet 8: Eckgrundstück Mozartstraße / Dobritzer Straße

Das Gebiet ist aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 entstanden. Der Bereich war vorher Teil des Gebietes 4.

Für das Eckgrundstück Mozartstraße / Dobritzer Straße (ehemals Bundesstraßenmeisterei) wurde der B-Plan im Zeitraum vom Oktober 2003 bis April 2004 im vereinfachten Verfahren geändert. Der Bebauungsplan wurde hier in seiner Art der baulichen Nutzung vom



allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert. Die Baugrenze wurde erweitert. Für diesen Bereich ist die Umsetzung der Bauleitplanung erfolgt.

Aus städtebaulicher Sicht hat der Bebauungsplan für die genannten Gebiete seine Funktion erfüllt.

- Gebiet 5: Dobritzer Straße – Weg zur ehemaligen Deponie – Garagenkomplex

In diesem Komplex besteht die vorhandene Bebauung aus 5 Wohngebäuden, 2 davon sind Neubauten, für ein weiteres Einfamilienhaus wurde die Baugenehmigung im Mai 2020 erteilt. Weiterhin gehören zu diesem Bereich ein Gewerbebetrieb und vereinzelte Garagen, Gartenlauben sowie Nebengebäude. Die Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt und befinden sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen. Die Erschließung der betreffenden Grundstücke erfolgt über die Dobritzer Straße bzw. über den dazugehörigen unbefestigten Weg. Der B-Plan sieht hier ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Das Gebiet muss für dieses Planungsziel verkehrlich und versorgungstechnisch neu erschlossen werden. Außerdem ist für die Umsetzung der Planung die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

Da für die Realisierung des B-Planes seit dem Inkrafttreten des B-Planes vor 20 Jahren kein Vorhabenträger zur Verfügung stand, auch bis heute nicht vorhanden ist und die Stadt selbst aus Kostengründen nicht dazu in der Lage ist, kann der Bebauungsplan hier nicht umgesetzt werden. Mit einer Aufhebung des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil des Gebietes als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) zu betrachten sein. Aus immissionsrechtlicher Sicht ist in diesem Bereich die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und das gleichzeitige Vorhandensein eines Gewerbebetriebes problematisch. Somit weist der Bebauungsplan an dieser Stelle einen Fehler auf, der einer Korrektur bedarf.

Als Problemlösung kommen eine Änderung oder die Aufhebung des Bebauungsplanes in Frage. Eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Planungsamt des Landkreises ist hierzu erfolgt.

- Gebiet 6: Pulspfordaer Straße – Dobritzer Straße

Nördlich der Pulspfordaer Straße befinden sich ein Auto- und Reifenservice, eine Außenstelle der Firma Rätzel und die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft Ortsgruppe Zerbst/Roßlau e. V.. Neben den vorhandenen Wohngebäuden existieren dort Nebenanlagen und Garagen, die für ein ungeordnetes Straßenbild sorgen (zwischen Pulspfordaer Straße 1a und 3). Da sich der ungeordnete Bereich nur über eine Länge von ca. 60 m entlang der Pulspfordaer Straße erstreckt, ist hier auch eine Neubebauung nach § 34 BauGB möglich. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Pulspfordaer Straße und über die Dobritzer Straße bzw. über den dazugehörigen unbefestigten Weg. In diesem Bereich wurden in jüngster Vergangenheit 2 Wohnungsneubauvorhaben umgesetzt. Die Bebauung entlang der Dobritzer Straße ist auch hier vorrangig geschlossen.

- Umgestaltung Knoten L 55 / L 121

Mit der Umsetzung des Straßenbauvorhabens „Landesstraße L 55, Ortsdurchfahrt Stadt Zerbst, Bereich Knoten Landesstraße L 55 / Heidtor bis Knoten Landesstraßen L 55 / L 121“ im Jahr 2007 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 für den Bereich



Dobritzer Straße (L 55) / Pulsfordaer Straße (L 121) berührt. Im Zuge der Realisierung der Straßenbaumaßnahme erfolgte an der Dobritzer Straße der Abriss eines alten LKW-Garagenkomplexes der ehemaligen Firma Handelstransport. Die Anbindung der L 121 an die

L 55 wurde verändert. Der Bebauungsplan setzt hier eine überbaubare Grundstücksfläche mit der Nutzungsart Mischgebiet fest.

Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich gegenstandslos geworden. Der Bebauungsplan muss hier aufgehoben oder geändert werden.

- Kreisstraße K 1245 Heidetorplatz (bis einschl. Lindauer Straße)

Die Straßenbaumaßnahme ist abgeschlossen und abgerechnet.

Hinweise

Sanierungsgebiet:

Der Bereich der Wilhelminischen Kasernen befindet sich im Geltungsbereich der am 18.09.1998 in Kraft getretenen Satzung über die 1. Änderung der Sanierungssatzung.

Angrenzende B-Pläne:

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne an:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2010 „Solarpark Deponie“ in Kraft getreten am 11.05.2012
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2015 Pension „Am Stadtrand“ in Kraft getreten am 12.05.2017

Die v. g. Planungen stehen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht entgegen, da zwischen den Bebauungsplänen kein sachlicher Zusammenhang besteht.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2016 (ISEK):

Die Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes, die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt sind, gehören zu den konsolidierten Gebieten der Stadt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zum ISEK.

Zusammenfassung

Da der Bebauungsplan, wie vor erläutert, für den überwiegenden Teil des Plangebietes umgesetzt wurde und eine Realisierung der Bodenordnung und der inneren Erschließung für die restlichen Flächen (vorrangig Gebiet 5) auch künftig aus finanziellen Gründen nicht erfolgen kann, soll der Bebauungsplan Nr. 10 „Kaserne / Dobritzer Straße“ mit Stand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffe in die Natur sind aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes nur über § 34 und § 35 BauGB möglich.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 entspricht dem § 1a Abs. 2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ...“.

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht (Anlage 1) erstellt.



10. Verfahren

- Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Aufhebung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss-Nr.: BV/0107/2029 vom 29.01.2020
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2020 bis 16.11.2020
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Anschreiben vom 13.10.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.05.2021 bis 28.06.2021
- Abwägung der Stellungnahmen
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, Beschluss-Nr.: BV/0379/2021 vom 29.09.2021, Mitteilung der Abwägungsergebnisse am 07.10.2021
- Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB, Beschluss-Nr.: BV/0380/2021 vom 29.09.2021

11. Finanzielle Folgen

Folgekosten der Aufhebung könnten sich für die Gebiete 5 und 6 aus einem eventuellen Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB ergeben. *„Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“* Zu den Aufwendungen nach § 39 Satz 1 können gehören: *„Alle Vorbereitungshandlungen, die der Verwirklichung der Nutzung, vor allem durch Bebauung, vorauszuweisen pflegen, z.B. Grundstücksteilungen und -vermessungen, Untergrund-(Boden-)untersuchungen, Bauwerksplanungen insbesondere zur Erstellung der Antragsunterlagen (insbesondere Architekten- und Ingenieurgebühren), Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Aufwendungen für die Baufinanzierung und deren Vorbereitung, auch Bereitstellungszinsen für Baudarlehen, und Aufwendungen für ähnliche Vorbereitungshandlungen. Ob auch Eigenleistungen zu den Aufwendungen iSd Gesetzes zählen, erscheint fraglich, weil keine Kosten gegenüber Dritten entstanden sind.“* (Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg) Einen allgemeinen Vertrauensschutz gewährt die Vorschrift nicht. Erkenntnisse über Anspruchsberechtigte liegen nicht vor. Ob es Berechtigte gibt, ist im Zuge des Aufhebungsverfahrens der Stadt gegenüber nachzuweisen.

Entschädigungsansprüche der Grundeigentümer aufgrund der Minderung des Bodenwertes werden nach einer ersten Prüfung ebenfalls nicht erwartet. Die in § 42 Abs. 2 BauGB genannte 7-Jahresfrist ist 2011 abgelaufen (Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 am 01.04.2004). Einen darüber hinaus gehenden zeitlichen Schutz der Baulandqualität sieht das BauGB nicht vor. Nach Ablauf der gesetzlich fixierten 7-Jahresfrist könnte die Entschädigung der ausgeübten Nutzung verlangt werden. Ein solcher Entschädigungsfall ist bislang nicht offensichtlich.

Nach derzeitigem Informationsstand trägt die Stadt Zerbst/Anhalt lediglich die Kosten des Aufhebungsverfahrens.



12. Hinweise aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

- Brand- und Katastrophenschutz, Bereich Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Teilbereiche der betreffenden Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

- Umweltamt, Bereich Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufhebung liegen folgende Altlastverdachtsflächen:

13852 Kasernengelände (einschl.
Teilfläche 13858) 13830 Tankstelle
Dobritzer Straße
13816 Autohaus Zerbst

Bei dem Kasernengelände handelt es sich um eine ehem. Militärliegenschaft die bereits zur Wilhelminischen Zeit durch das Militär genutzt wurde, später durch die Deutsche Wehrmacht und dann durch die sowjetischen Truppen. Bei der Übernahme des Objektes im November 1991 wurden keine altlastverdächtigen Flächen bzw. umweltrelevante Auffälligkeiten festgestellt. Die Fläche wird noch im Altlastenkataster geführt. Die Fläche 13858 wird als Teilfläche des Bombenabwurfgebietes geführt. Die Standorte wurden zu Wohnbaustandorten entwickelt.

Die ehemalige Tankstelle Dobritzer Straße wurde im Jahre 2006 endgültig stillgelegt. Die Tanks sind im Boden verblieben und wurden mit Beton verfüllt. Die Baumaßnahmen wurden durch einen Fachgutachter begleitet. Nach dem Kreuzungsumbau werden die Flächen aktuell als Grün- bzw. Parkflächen genutzt.

Der Standort des ehemaligen Autohauses an der Pulpfordaer Straße wird aktuell durch einen Auto- und Reifenservice genutzt. Außerdem werden Büroräume durch die DLRG und die Fa. Rätzel genutzt.



- Denkmalrecht / Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale (jungsteinzeitliche und mittelalterliche Fundstellen; kaiser-/völkerwanderungszeitliche Brandbestattung; mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung).

Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld (darunter ur- und frühgeschichtliche Siedlungen und Bestattungen sowie der historische Stadtkern von Zerbst).

Ferner bestehen begründete Anhaltspunkte dafür, dass weitere, bislang nicht entdeckte archäologische Kulturdenkmale bei Erdarbeiten zutage kommen können.

Für weitere geplante Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen Eingriffe in das Erdreich daher auf der Grundlage von § 14 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei Baugenehmigungsverfahren sind die Denkmalbehörden am Verfahren zu beteiligen. Die Baugenehmigung umfasst gemäß § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA die denkmalrechtliche Genehmigung.

Ansprechpartner für Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.