

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		BV/0370/2026				
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt							
gefertigt:	Mähler, Philip							
Beratungsfolge		Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
			Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss		02.09.2026						
Stadtrat		30.09.2026						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" der Stadt Zerbst/Anhalt
--

Sachverhalt/Problem:

Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Bauhofstandort Ahornweg“ das Ziel, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Ahornweg aktiv zu steuern und einen zukunftsfähigen städtischen Standort für öffentliche Betriebe und Gewerbebetriebe zu etablieren.

Das Plangebiet schließt westlich unmittelbar an einen vorhandenen Gewerbebetrieb an und wird östlich durch eine zweigleisige Bahntrasse und nach Süden durch die Bundesstraße 187a begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 662 (Teilfläche), 817 und 818, Flur 4 in der Gemarkung Zerbst und überplant eine Gesamtfläche von ca. 82.500m².

Durch diese Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes werden vorhandene Infrastrukturen effizient genutzt und das bestehende Angebot an Gewerbeflächen sinnvoll ergänzt. Die Planung vermeidet eine isolierte Außenentwicklung („Zersiedelung“) und setzt stattdessen auf eine kompakte, flächenschonende Fortführung der Gewerbestruktur. Durch die harmonische Einbindung in das vorhandene Ortsbild wird eine städtebauliche Einheit geschaffen, die den Übergang zwischen gewachsener Struktur und neuem Gewerberaum fließend gestaltet.

Zusätzlich zur Schaffung neuer Gewerbeflächen beabsichtigt die Stadt Zerbst/Anhalt auf ca. 3 ha der zur Verfügung stehenden und zu überplanenden Fläche die Entwicklung des neuen Bauhofstandortes, sowie die Errichtung einer Lagerhalle für Bevölkerungsschutz und zusätzlicher Gebäude für die Stadtfeuerwehr.

Aufgrund des über die Jahre anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs am alten Standort des Bauhofes bestanden seit längerer Zeit Überlegungen, diesen von seinem derzeitigen Standort zu verlagern. Da am vorhandenen Standort die Erweiterungspotenziale zur Gänze ausgeschöpft sind, kommt dieser in Folge der notwendigen Aufstockungen im Bereich Personal und Technik an die Kapazitätsgrenze. Darüber hinaus entspricht die Bausubstanz nicht mehr dem energetischen Standard und ist nicht energieeffizient zu unterhalten. Der geplante Neubau des Bauhofes stellt einen entscheidenden Meilenstein für die zukunftssichere und wirtschaftliche Aufstellung unserer kommunalen Infrastruktur dar. Mit dieser modernen Anlage wird die langfristige Leistungsfähigkeit des Bauhofes im Hinblick auf seine vielfältigen und wachsenden Aufgaben vollumfänglich gewährleistet. Mit der Fertigstellung des Neubaus entfallen nicht nur die laufenden Mietkosten am alten Standort, sondern auch die Aufwände für den bisherigen Zweitstandort in Hohenlepte. Durch den Wegfall dieses Nebenstandortes werden doppelte Vorhaltungen bei Maschinen und Logistik vermieden, Wegezeiten verkürzt und die Verwaltung der Ressourcen zentralisiert. Der

Neubau vereint somit ökologische Verantwortung mit einer klugen, zukunftsorientierten Haushaltsführung.

Der stets zu gewährleistende Bevölkerungsschutz stellt die Kommunen, aufgrund der unterschiedlichsten Einsatzszenarien, vor große Aufgaben. Hinsichtlich der Zunahme von Extremwetterereignissen, Cyberangriffen, geopolitischen Krisen oder sonstiger Katastrophenlagen ist die Herausforderung für die Kommunen in den letzten Jahren massiv gestiegen. Als unterste staatliche Ebene tragen Städte und Gemeinden die Hauptlast bei der konkreten Umsetzung des Katastrophenschutzes vor Ort.

Um sich technisch für die Abarbeitung solcher Szenarien vorzubereiten ist die Beschaffung von spezieller Technik und Verbrauchsmaterialien notwendig. Zur zentralen Unterbringung dieser Ausstattung soll eine entsprechende Halle errichtet werden.

Um die Verwaltung der Feuerwehr ordnungsgemäß durchzuführen und insbesondere die Einsatzbereitschaft gewährleisten zu können, sind folgende zentrale Aufgabenbereiche notwendig:

1. Kleiderkammer
2. Verwaltung und Instandhaltung der Ausstattung
3. Verwaltung und Instandhaltung der Fahrzeuge
4. Einsatzplanung
5. Ausbildungs- und Versammlungsräume
6. Stadtwehrleitung

Um die Freiwillige Feuerwehr in die Lage zu versetzen, die bestehenden und immer neuen Einsatzszenarien sowie die immer steigenden Einsatzzahlen bewältigen zu können, sind die Räumlichkeiten für die vorhergehenden Aufgabenbereich in angemessener Größe und Ausstattung zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören, neben dem Verwaltungsbereich (Festangestellte und Stadtwehrleitung), den Fahrzeughallen mit Lagerbereichen, einer Waschhalle, der Kleiderkammer mit Waschbereich, insbesondere ein zentraler Ausbildungsbereich für die Durchführung von zentralen Aus- und Fortbildungen für die ehrenamtlichen Kameraden/-innen.

Da die Kapazitäten am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Zerbst/Anhalt in der Dessauer Straße ausgeschöpft sind, ist, unter Berücksichtigung der vorgenannten Aufgabenbereiche, der Neubau von entsprechenden Gebäuden notwendig.

Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt der Vorhabenstandort als Gewerbefläche ausgewiesen ist, muss dieser nicht geändert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und zur Errichtung des neuen Bauhofstandortes, Gebäude der Stadtfeuerwehr und eine Halle für den Bevölkerungsschutz geschaffen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere der Rücksichtnahme gegenüber der vorherrschenden Nutzungsstruktur.

Maß der baulichen Nutzung

zulässige Grundfläche Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß dient dem Einfügen in den angrenzenden Baubestand.

Im Baufeld des Gewerbegebietes werden keine Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Gebäudehöhe

Die Traufhöhe wird im Gewerbegebiet mit 8,0m festgesetzt.

Aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt die Er Aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt eine Ermittlung geeigneter Kompensationsmaßnahmen. Der Umweltbericht wird in der Entwurfsphase erarbeitet.

Der Vorentwurf in der Fassung vom August 2026 (siehe Anlage 2 und 3) ist Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen TÖB-Beteiligung sollen gleichzeitig zeitnah Informationen für die Weiterbearbeitung der Planung erfasst werden.

Anlage 1 – Aufstellungsbeschluss

Anlage 2 – Planzeichnung

Anlage 3 – Begründung

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja ☐ nein

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2026		511110	543100	9.300,00	9.016,12
20...					

II. Ertrag					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					

20...					
-------	--	--	--	--	--

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer und/ oder Bezeichnung					
I. Auszahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Einzahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

III. Verpflichtungsermächtigungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
in 20...					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" der Stadt Zerbst/Anhalt und billigt die Vorentwurfsunterlagen.

Andreas Dittmann
Bürgermeister