Stadt Zerbst/Anhalt
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss

Stadt Zerbst/Anh., d. 21.09.2026

Niederschrift
über die 24. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.09.2026

Sitzungsort/-zeit: Stadthalle, Faschsaal
17:00 Uhr – 17:45 Uhr

Vorsitzender
Helmut Seidler

AfD-Fraktion
Sven-Erik Weber

FFZ-Fraktion
Thomas Wenzel

CDU-Fraktion
Marian Konratt
Steffen Grey

Fraktion SPD/WLS/Grüne
Christiane Schmidt

Fraktion DIE LINKE.
Alfred Schildt

Fraktion BSO
Sven Schnabel

Von der Verwaltung
Kerstin Gudella
Philip Mähler
Markus Pfeifer

Protokollantin
Romy Kluge

Nicht anwesend sind:

Fraktion SPD/WLS/Grüne
Silke Schmidt-Dittmann

AfD-Fraktion
Dirk Tischmeier entschuldigt

Öffentlicher Teil:

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende des Ausschusses, Stadtrat H. Seidler, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. 8 von 10 Mitgliedern des Ausschusses sind anwesend.

TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Die Tagesordnung wird bestätigt.

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Einwohner sind nicht anwesend. Die Einwohnerfragestunde wird geschlossen.

TOP 4 Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des 23. Ausschusses für Umwelt-, Klima und Naturschutz mit dem 23. Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 04.08.2026

Die Niederschrift über die gemeinsame Sitzung wird bestätigt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

TOP 5 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54 "Bauhofstandort Ahornweg" der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0370/2026

Herr P. Mähler erklärt, dass die Stadt das Bebauungsplanverfahren selbst durchführt und den Bebauungsplan eigenständig aufstellt. Lediglich der Umweltbericht ist an eine Umweltplanerin vergeben worden. Dieser liegt im Vorentwurf noch nicht vor, da er für die frühzeitige Trägerbeteiligung noch nicht erforderlich ist. Inhaltlicher Schwerpunkt der Beschlussvorlage ist es, dem Bauhof sowie der Feuerwehr zusätzliche räumliche Kapazitäten zu schaffen.
Der bisherige Bauhofstandort im Amtsmühlenweg ist kapazitativ an seine Grenzen gelangt. Das Bestandsobjekt des Bauhofes weist auch hinsichtlich seiner baulichen Substanz erhebliche Defizite auf. Darüber hinaus handelt es sich nicht um stadteigenes Eigentum. Ergänzend zum Bauhof sollten auch Kapazitäten für die Feuerwehr geschaffen werden, da der Standort Dessauer Straße insbesondere hinsichtlich Logistik-, Schulungs- und Verwaltungsräumen an seine Grenzen gelangt. Zudem soll dort eine Halle für den Zivilschutz errichtet werden, für die eine Förderung vorgesehen ist.
Der Titel des Bebauungsplans wird noch angepasst, da er gegenwärtig zu speziell gefasst ist. Bewusst wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da neben den Flächen für den Bauhof auch Flächen für mögliche Gewerbeansiedlungen vorgehalten werden sollen. Es liegen bereits Anfragen örtlicher Gewerbetreibender nach geeigneten Flächen vor.

Frau K. Gudella erläutert, dass es sich bei der vorgesehenen Halle konkret um eine Starkregen- und Hochwasserschutzhalle handelt. Für diese wurden bereits Fördermittel beantragt. Vorgesehen ist eine Halle mit einer Größe von etwa 500 m². Möglich ist, dass dieses Gebäude nach Abschluss der Genehmigungsverfahren das erste Objekt auf dem Gelände sein wird, sofern die beantragten Fördermittel bewilligt sind. Das Investitionsvolumen beziffert sie auf über 1.000.000 € bei einer möglichen Förderquote von 99 %. Hinsichtlich der beiden weiteren Objekte für Feuerwehr und Bauhof führt sie aus, dass eine gemeinsame Nutzung einzelner Räumlichkeiten vorgesehen ist, soweit dies funktional sinnvoll ist.

Weiter betont sie, dass der Bauhof "… aus allen Nähten platzt". Die bestehende Halle befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, insbesondere ist das Dach undicht. Daher muss kurzfristig gehandelt werden. Auch der Standort Hohenlepte muss aufgegeben werden, da dort die bauliche Substanz ebenfalls nicht mehr den Anforderungen entspricht und auch die Unterbringung der Beschäftigten unzureichend ist. Auch dieses Objekt befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt.

Herr P. Mähler erläutert, dass der Bebauungsplan zunächst einen Geltungsbereich von rund 8,5 ha umfassen und damit grundsätzlich Baurecht schaffen wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8, sodass bis zu 80 % der Flächen baulich genutzt werden könnten. Gleichwohl wird die Stadt bei ihren eigenen Vorhaben die gleichen Anforderungen an versickerungsfähige Oberflächen und vergleichbare Standards zugrunde legen, die sie auch privaten Bauherren, etwa im Einfamilienhausstandort Fohlenweide, abverlangt. Für den eigentlichen Bauhof- und Feuerwehrstandort werden nach seiner Einschätzung etwa 2,5 ha benötigt; von den 8,5 ha verblieben somit rund 6 ha für weitere gewerbliche Nutzungen.

Stadträtin C. Schmidt
An Frau K. Gudella richtet sie die Frage, ob die Aufgabe des Standortes Hohenlepte tatsächlich eine Verbesserung darstellt, da dezentrale Standorte des Bauhofs in der Vergangenheit auch als sinnvoll dargestellt wurden.

Im konkreten Fall ist die Halle in Hohenlepte so marode, antwortet Frau K. Gudella, dass sich Investitionen dort nicht mehr lohnen. Die Organisation kann von Zerbst/Anhalt aus besser sichergestellt werden. Es entfällt dadurch eine gewisse Nähe im Außenbereich, die Entfernung von etwa 6 km ist jedoch noch vertretbar. Zudem sind in Hohenlepte die Arbeitsbedingungen unzureichend; unter anderem fehlt sogar ein Trinkwasseranschluss.

Stadtrat H. Seidler spricht in diesem Zusammenhang noch einmal das Bauwerk Jannowitzbrücke an. Der Ersatz an sich war vor längerer Zeit schon einmal weit gediehen, aber leider wurde dieser aus finanziellen Gründen gestoppt.
Die Straße Altbuchsland ist ausgebaut und endet an dem abgerissenen Bauwerk. Weiter führt ein unbefestigter Feldweg an der Bahnlinie entlang. Dieser könnte den neuen Bereich von Westen her erschließen. Deshalb bittet er um Prüfung, inwieweit die Anbindung des betrachteten Gebietes um die Verlängerung der Altbuchslandtrasse möglich ist. Wie stellt sich derzeit die Eigentums- und Nutzungssituation in dem dazwischenliegenden Bereich Jannowitzbrücke bis zum Bebauungsareal dar?

Herr P. Mähler
Die Flächen sind teilweise in Nutzung, weitere Interessenten dafür gab es bereits. Die Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich sind grundsätzlich bekannt, allerdings befinden sich nicht alle Flächen im städtischen Eigentum. Nach einer Vorortbesichtigung der Verwaltung wurde festgestellt, dass die erforderlichen Breiten von Westen her für eine Zufahrt problematisch sind, da diese aufgrund der Böschung zur Bahn und des Bahnbereichs nicht ohne Weiteres eingehalten werden können. Er ergänzt, dass der Bebauungsplan im Norden eine zusätzliche Verkehrsfläche vorsieht, um planungsrechtlich die Möglichkeit einer nördlichen Erschließung offenzuhalten.

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

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 6 Mitteilungen

Von Seiten der Verwaltung gibt es keine Mitteilungen.

TOP 7 Anfragen, Anträge und Anregungen

Stadträtin C. Schmidt erkundigt sich nach Neuigkeiten zur Erschließung im Bereich des B-Planes Fohlenweide.

Herr P. Mähler berichtet, dass am Vortag gemeinsam mit der BWZ in deren Funktion als Projektsteuerer sowie mit dem von der BWZ und der Stadt beauftragten Planer für die Erschließungsanlagen ein Gesprächstermin durchgeführt wurde. An diesem Termin haben zudem Herr J. Konratt von den Stadtwerken und Frau Neumann von der Heidewasser GmbH teilgenommen. Dabei wurden zunächst Eckpunkte abgestimmt. Der Erschließungsplaner wird nun tätig und zunächst Entwürfe für mögliche Straßenquerschnitte erarbeiten, die gegebenenfalls in der noch laufenden Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die frühzeitige Trägerbeteiligung ist beendet. Für die weitere Entwicklung und den zeitlichen Rahmen ist in erster Linie der Ausbau der Marcellstraße durch den Landkreis maßgeblich, weil der geplante erste Bauabschnitt mit der straßenseitigen Bebauung entlang der Marcellstraße erst umgesetzt werden kann, wenn die Marcellstraße hergestellt wird.

Herr P. Mähler erklärt auf die Anfrage zum Sachstand Jüdenstraße, dass es mit dem Investor, Herrn Geisel demnächst einen Termin geben wird. Für das Areal und die Bebauung liegt bereits eine Maßnahme- bzw. Willensbekundung des Stadtrates vor, wonach diese in den Maßnahmenkatalog des fortzuschreibenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgenommen werden soll. Damit erhält Herr Geisel die Möglichkeit, entsprechende Fördermittel zu akquirieren. Nach wie vor hält er an dem Standort fest.

Stadtrat S. Grey fragt zum unbefestigten Fußwegbereich in der Rephunstraße an, seiner Auffassung nach nun bereits zum vierten Mal, ob dort eine Möglichkeit besteht, endlich tätig zu werden.

Herr P. Mähler erklärt, derzeit ist nicht in Aussicht, auf der betreffenden Seite den Fußweg zu befestigen. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein Fußweg vorhanden. Die zur Unterhaltung verfügbaren Mittel sind gegenwärtig ausgeschöpft. Der Geisthof und die Rephunstraße sind jedoch als Teil des geplanten neuen Fördergebietes „Südliche Stadterweiterung“ vorgesehen.

Stadtrat S. Grey gibt zu bedenken, dass eine überschaubare Maßnahme gegebenenfalls ohne langwierige Vorlage umsetzbar sein müsste; andernfalls muss man davon ausgehen, dass in den nächsten zehn Jahren nichts passiert. Dies stellt jedoch seine persönliche Auffassung dar.

Zum ISEK 2045 bemerkt Herr P. Mähler - Ziel ist, dem Stadtrat im Oktober 2026 dieses vorzulegen. Hintergrund ist, dass die Stadt zum 30. November 2026 gegenüber dem Landesverwaltungsamt erstmals mit dem neuen ISEK auftreten möchte, um insbesondere die Neuaufnahme der südlichen Stadterweiterung als Fördergebiet für die Städtebauförderung zu erreichen. Das Landesverwaltungsamt hat ausdrücklich dargelegt, dass weder das ISEK noch die Städtebauförderung allein zur Förderung von Infrastrukturprojekten genutzt werden können. Zudem hat sich die Förderkulisse verschärft, weil bei jedem Förderantrag künftig mindestens zwei Klimaschutzmaßnahmen mit beantragt werden müssen.

Auf eine frühere Anfrage nimmt Stadtrat S. Grey Bezug und erklärt, dass in einer verlesenen Unterlage der „Große Wall“ mit Priorität 1 genannt wurde, zugleich ist dieser an anderer Stelle im “mittelfristigem Bedarf” aufgeführt. Er fragt nach der Einordnung.

Herr P. Mähler führt aus, dass der Große Wall die Priorität 1 hat, allerdings außerhalb der Gebiete mit Förderkulisse. Es handelt sich im ISEK um eines der prioritären Gebiete. In diesem Zusammenhang bittet er darum, das ISEK nicht als unmittelbaren Maßnahmenkatalog zu verstehen, der sofort umgesetzt werden soll. Vielmehr handelt es sich um Maßnahmen und Wünsche. Natürlich hat der Große Wall für die Stadt eine hohe Priorität. Er steht zudem im Zuge des Sondervermögens auf der Liste. Es gibt zahlreiche Maßnahmen mit Priorität 1, die umgesetzt werden müssten.

Stadtrat S.-E. Weber möchte wissen, wer auf die Idee kommt, den Großen Wall in die Priorität 1 zu setzen. Nach seinem Empfinden ist dessen Zustand nicht so schlecht.

Herr P. Mähler
Der Große Wall hat insbesondere für die Anwohner eine hohe Priorität, weil dort erhebliche Probleme bei der Regenwasserbeseitigung bestehen. Er erklärt, aufgrund des dauerhaft wiederkehrenden Auftrags von Schotter hat sich ein Gefälle der Straße in Richtung der Grundstücke ergeben, sodass Wasser teilweise auf die Grundstücke läuft. Zugleich weist er darauf hin, dass in diesem Zusammenhang die Erschließung und ein möglicher Ausbau ein wesentliches Thema darstellen, weshalb seitens der Verwaltung noch zahlreiche Vorarbeiten zu leisten sind, auch im Hinblick z. B. auf die Straßen Große Wiese, Brauereiweg und Amselweg. Dazu gehört u. a. eine eventuelle Anpassung der Erschließungssatzung.

Der öffentliche Teil der Sitzung wird um 17:40 Uhr geschlossen.

Helmut Seidler
Ausschussvorsitzender

Romy Kluge
Protokollantin