

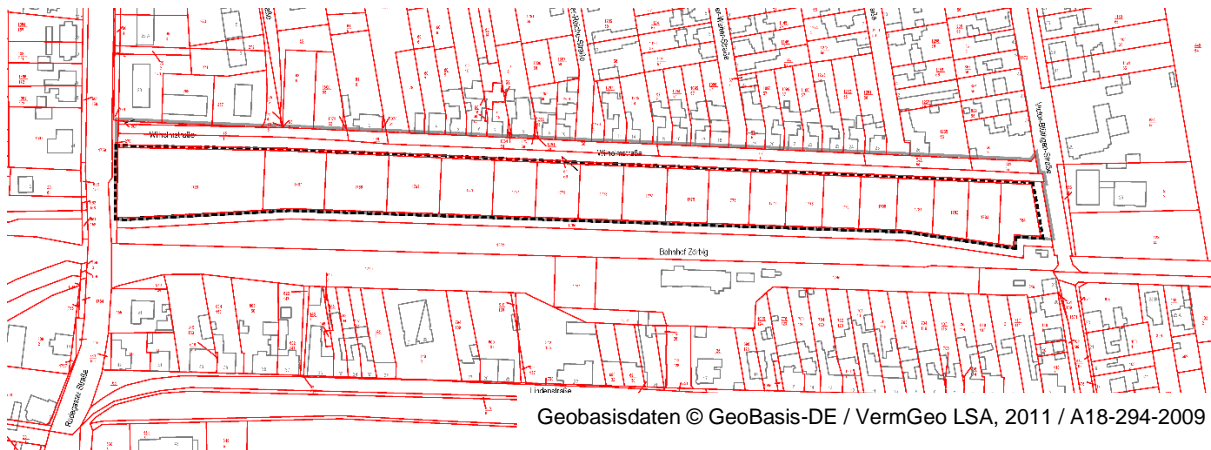
Stadt Zörbig

Bebauungsplan Nr. 22

Wohngebiet „Wilhelmstraße“,

1. vereinfachte Änderung

OT Zörbig



Begründung Satzung

Februar 2022

**Stadt Zörbig, Bebauungsplan Nr. 22
Wohngebiet „Wilhelmstraße“,
1. vereinfachte Änderung, OT Zörbig**

Planungsträger: Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig

Auftraggeber: Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72-16

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Ina Kuhn
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Bearbeitungsstand: **Satzung**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.	VERFAHREN	7
4.	GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS	8
5.	DARSTELLUNGSFORM.....	9
6.	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN.....	9
7.	PLANINHALTE DER ÄNDERUNG	9
7.1	Eigentumsverhältnisse.....	12
8.	FLÄCHENBILANZ	12
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
9.1	Natur und Landschaft	12
9.2	Belange der Bevölkerung	12
9.3	Sonstige Auswirkungen	12

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1.1:	Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Zörbig	5
Abb. 2.1:	Auszug REP A-B-W.....	5

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans Nr. 22 (rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2021 am 9. Februar 2021) entwickelt.

Bei der 1. vereinfachten Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt (vgl. hierzu Ausführungen zur Darstellungsform).

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens für die 1. vereinfachte Änderung vom 15.12.2021
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 15.12.2021
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrundeliegenden Flächennutzungsplan

Die Stadt Zörbig verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ergänzung und Änderung, rechtswirksam seit 5. Mai 2017).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Vorliegend ist nur eine Änderung der Planinhalte vorgesehen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht nicht in Frage.

Somit ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Abb. 1.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, OT Zörbig

2. Übergeordnete Planungen

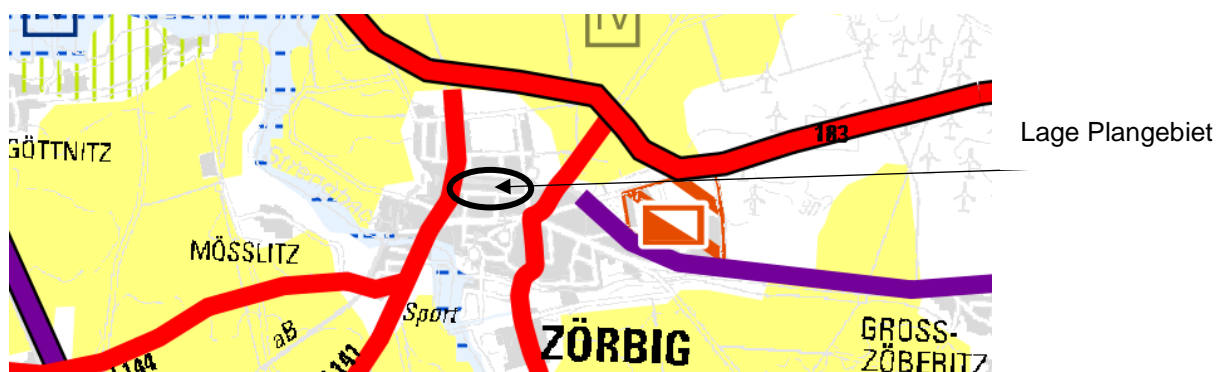
Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die Stadt Zörbig gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist das der Stadt Zörbig zugeordnete Mittelzentrum. (LEP Z 37). Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Zörbig.

Vorhandene Potenziale sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen gemäß Grundsatz G 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und damit zur Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur beitragen. Dabei sind verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung und vorhandene Baulandreserven zu nutzen.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ hat den Regionalen Entwicklungsplan 2005 ersetzt (REP A-B-W vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019).

Abb. 2.1: Auszug REP A-B-W

Die vorliegende Planung betreffend, sind im REP A-B-W 2018 keine speziellen regionalplanerischen Vorgaben genannt.

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Radegaster Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. Sie wird außerhalb des Ortsteils als L 141 geführt. Das Z 6 ist für die Hauptverkehrsstraße relevant:

„Die Erhaltung und Instandsetzung der Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vorrangig zu verfolgen.“

Für die Planungsregion wurde der **Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“** (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19. Juli 2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25. Juli 2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. Juli 2014) aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben.

Im **System Zentraler Orte** im Kapitel 3.1.3.1 des Sachlichen Teilplans nimmt die Stadt Dessau-Roßlau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Bitterfeld/Wolfen; Zörbig ist Grundzentrum. Ein Grundzentrum wird dabei wie folgt definiert:

„Ziel 3 Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung.“

Folgende Erfordernisse der Raumordnung werden im Kapitel 3.1.3.2 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ für das Plangebiet bestimmt:

„Ziel 4 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.“

Darüber hinaus liegt der **Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“** vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 1. August 2018, in Kraft getreten am 29. September 2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29. September 2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28. August 2018, Stadt Dessau-Roßlau vom 29. August 2018). Dieser ist für die vorliegende Planung unbeachtlich.

Die vorliegende Planung betreffend, gibt es somit keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung der Flächen und Entwicklung zu einem Wohngebiet im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben stehen.

Gemäß den Stellungnahmen der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 10. Dezember 2019 und 15. September 2020 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 22 ist die vorliegende Planung aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der geplanten

Auswirkungen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen. Die Planung steht aber gemäß der Stellungnahme nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

3. Verfahren

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 15.12.2021 eingeleitet (Vorlage-Nr. 2021-BV-178.). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 im Amtsblatt Nr. 16/2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende 1. Änderung zu. Das Wohngebiet „Wilhelmstraße“ bleibt in seiner Grundstruktur und der Art der baulichen Nutzung unverändert bestehen.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Demzufolge war auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderung sind nur einzelne Behörden berührt, daher erfolgte nur die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden.

Der Stadtrat hat am 15.12.2021 den Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom November 2021 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 31.12.2021 bis zum 01.02.2022 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 23.12.2021 im Amtsblatt Nr. 16/2021 und im Internet auf der Stadtseite.

Es liegt eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2022 Hinweise zu ihrer Betroffenheit aufgrund der beabsichtigten Anbindung an die Strecke Zörbig-Stumsdorf durch die Verlegung eines neuen Industriestammgleises vom Technologiepark Mitteldeutschland gegeben.

Eine direkte Betroffenheit der Stadt Sandersdorf-Brehna wurde nicht ermittelt, da sich der Technologiepark Mitteldeutschland östlich außerhalb der Stadt Zörbig befindet und in ca. 9 km Entfernung zum Plangebiet liegt. Die beabsichtigte Verlegung eines Industriestammgleises innerhalb des Stadtgebietes Sandersdorf-Brehna wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Inwieweit die Aktivierung des Gleises innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Zörbig erfolgt und möglich ist, ist zu dem jetzigen Zeitpunkt der Planänderung und auch in absehbarer Zeit nicht ermittelbar und zudem von verschiedenen Faktoren wie eigentumsrechtliche Fragen,

Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit abhängig. Daher wird in der Ermittlung aller Belange und der Verhältnismäßigkeit, die Priorität der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Schaffung von Wohnraumangeboten innerhalb eines zur Verfügung stehenden innerstädtischen Flächenpotenzials gegeben. Die Wiederinbetriebnahme der Strecke ist weiterhin möglich, da diese außerhalb des Plangebietes liegt. Es erfolgen Ergänzungen in der Begründung unter Pkt. 9.3.

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 16.12.2021 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert.

Es liegt ein Einwand zur Änderung der Planung und der Herausnahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung 6.0 von der Eigentümerin der im Süden angrenzenden Gleisanlage vor. Dieser Einwand wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Nach derzeitigem Kenntnisstand zum baulichen Zustand der Strecke Stumsdorf-Zörbig ist die Wiederbelebung der Strecke mit großen Aufwendungen und Kosten verbunden, die zum Zeitpunkt der jetzigen Planänderung nicht vorliegen und beurteilt werden können. Auf der Strecke liegt der Güterverkehr über 32 Jahre und der Personennahverkehr über 20 Jahre zurück. Daher wird in der Ermittlung aller Belange und der Verhältnismäßigkeit, die Priorität der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Schaffung von Wohnraumangeboten innerhalb eines zur Verfügung stehenden innerstädtischen Flächenpotenzials in der Stadt Zörbig gegeben.

Des Weiteren ist anzunehmen, dass bei einer Wiederaufnahme des Zugbetriebs auf der eingleisigen Strecke die Frequentierung so gering sein würde, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der geltenden DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) berücksichtigt und die Schutzwürdigkeit gewährleistet werden kann.

Für die zukünftige Nutzung der Gleisanlage ist grundsätzlich, bei einer beabsichtigten veränderten Nutzung als bisher, darauf hinzuweisen und für die Eigentümerin zu beachten, dass neben der immissionsschutzrechtlichen Bewertung ggf. auch eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung erforderlich wird, da diese dann keine eisenbahnrechtliche Nutzung mehr ist. Daher sind in diesem Rahmen und bei Wiederaufnahme auch die lärmtechnischen Auswirkungen auf die Umgebung und Bebauung zu betrachten, da im Umfeld neben der vorliegenden Planung bereits gewachsene, schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist.

Die Gleisanlagen sind nicht von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 betroffen. Bei einer Wiederaufnahme würden somit keine Beeinträchtigungen entstehen.

4. Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt im bebauten Gebiet von Zörbig zwischen der Wilhelmstraße im Norden und den vorhandenen derzeit brachliegenden Bahnanlagen im Süden. Im Westen begrenzen die Radegaster Straße und im Osten die Victor-Blüthen-Straße das Plangebiet.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den zugehörigen Verkehrsflächen fest.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens bezieht sich nur auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit den folgenden Flurstücken

1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783 und 1784 der Flur 5 der Gemarkung Zörbig. Es umfasst eine Größe von 1,8 m².

Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der

Stadt Zörbig.

5. Darstellungsform

In der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbauungsplan zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 wird mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert.

6. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Im Rahmen der Umsetzung der Planung und bei der Erstellung von Genehmigungsplanungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde festgestellt, dass die immissionsschutzrechtliche Festsetzung Nr. 6 aufgrund der bestehenden Anforderungen an die schutzbedürftigen Räume und auch der seit der Beendigung des Zugbetriebes (Güterverkehr) im Jahr 1990 und (Personenverkehr) im Jahr 2002 fehlenden und perspektivisch zeitlich absehbaren Nutzungen auf den südlich angrenzenden Bahngleisanlagen unverhältnismäßig und nicht umzusetzen ist.

7. Planinhalte der Änderung

Textliche Festsetzung 6.0

Die textliche Festsetzung 6.0 wurde getroffen, um die Lage des zukünftigen Wohngebietes und der schutzwürdigen Nutzungen nördlich der vorhandenen Bahngleise zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die evtl. ausgehende, aber nicht prognostizierbare Lärmbeeinträchtigung von evtl. zukünftigen Bahnbetriebsnutzungen zu berücksichtigen.

TF 6.0 Innerhalb der WA-Teilgebiete sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109- 1 in den Gebäuden so anzuordnen, dass diese nicht an der Südfassadenseite liegen.

Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau legt Mindestanforderungen an den Schallschutz fest, um sicherzustellen, dass die Bewohner der Gebäude keinen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt sind. Der Teil 1 der DIN 4109 (DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau) bezieht sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen“. Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Im Zuge der Erstellung von Bauantragsunterlagen für das WA-TG 1 wurde nun festgestellt, dass die Erfüllung der Anforderung an die Ausrichtung der Räume bzw. die Grundrissorientierung innerhalb der Gebäude entsprechend der DIN nicht umzusetzen ist. Daher erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit der erforderlichen Ermittlung der betroffenen Belange.

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befinden sich nicht betriebsbereite Gleisanlagen (Flurstück 1522, Gemarkung Zörbig, Flur 5), die im Privateigentum, per rechtskräftigem Bescheid stillgelegt aber noch gewidmet sind. Sie gehören zu der Teilstrecke Zörbig km 14,730 – Stumsdorf km 19,880. Die Teilstrecke wird seit dem Jahr 1990 für den Güterverkehr und seit 2002 für den Personenverkehr nicht genutzt. Es liegt auch bis zum Dezember 2021 keine Nutzungs- und Betriebsbeschreibung der Eigentümerin vor, da diese nur für die Bereitstellung der Gleisanlagen zuständig ist und nicht für die Nutzung. Interessierte Nutzer für die Infrastruktur sind bis dato nicht bekannt.

Die Teilstrecke Zörbig km 14,730 – Stumsdorf km 19,880 ist aufgrund folgender Faktoren nur mit großen Aufwendungen wiederherstellbar oder zum Teil gar nicht umsetzbar:

- Durch den Verkauf des bisherigen Bahnhofsgebäudes einschließlich der Abstell- und Rangiergleise an eine Privatperson sowie deren rechtskräftiger Entwidmung ist kein Personenverkehr und Güterbewegung mehr möglich.
- Es erfolgte ein Rückbau des Bahnübergangs „Stumsdorfer Straße“ in km 17,08 durch Dritte mit Zustimmung der DB Netz AG.
- Im Zuge der Bahnsteigneugestaltung und Modernisierung der Infrastruktur wurde der Bahnhof Stumsdorf abgebunden.
- Eine Anbindung der Teilstrecke im Bahnhof Stumsdorf (Gleisstrecke Leipzig-Magdeburg) besteht seit 2020 durch den Rückbau der Weichenanlage sowie des Einfahrtsgleises 3 nicht mehr. Eine neuerliche Einbindung in das Durchfahrtsgleis (zulässige Fahrtgeschwindigkeit 160 km/h ist äußerst unwahrscheinlich und bedarf eines Planfeststellungsverfahrens. Die Reaktivierung des Einfahrtsgleises 3 ist baulich nicht mehr möglich.
- Der gesamte Streckenabschnitt befindet sich für eine Wiedernutzung in einem schlechten und absolut nicht betriebsbereiten Zustand.
- Mit Bescheid des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.04.2021 erfolgte die Genehmigung zur dauernden Einstellung des Betriebs der Teilstrecke Zörbig km 14,730 – Stumsdorf km 19,880.

Für die zukünftige Nutzung der Gleisanlage ist grundsätzlich, bei einer beabsichtigten veränderten Nutzung als bisher, darauf hinzuweisen und für die Eigentümerin zu beachten, dass neben der immissionsschutzrechtlichen Bewertung ggf. auch eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung erforderlich wird, da diese dann keine eisenbahnrechtliche Nutzung mehr ist (z. B. Schüttgutverladung). Daher sind in diesem Rahmen auch die lärmtechnischen Auswirkungen auf die Umgebung und Bebauung zu betrachten, da im Umfeld bereits gewachsene und schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist.

Zur Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände des angrenzenden Wohngebietes zu den vorhandenen Gleisanlagen wurde ein 6,0 m breiter Sicherheitsraum berücksichtigt, der nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 einbezogen worden ist. Des Weiteren hat die südliche Baugrenze einen Mindestabstand von 8 m innerhalb der festgesetzten WA-Teilgebiete 1 und 2 sowie an der engsten Stelle innerhalb des festgesetzten WA-Teilgebietes 3 einen Mindestabstand von 7 m. Somit wird ein Abstand von mindestens 13 m bzw. 14 m zur verbliebenen Gleisanlage gewährleistet.

Im Bebauungsplan können gemäß Forderungen des Baugesetzbuches nur Festsetzungen mit bodenrelevantem Bezug erfolgen. Eine prognostische schalltechnische Untersuchung kann aufgrund fehlender Nutzungen als Bemessungsgrundlage nicht erfolgen. Somit hat die bisherige textliche Festsetzung 6.0 keine rechtliche Grundlage.

Zur Vermeidung von eventuell zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen ist festzuhalten, dass ein zukünftiger Nutzer der Gleisanlagen die umgebende und schutzwürdige Bebauung sowie

vorhandene verbindliche Bauleitpläne und deren Festsetzungen gemäß § 15 BauNVO zwingend und umfassend zu berücksichtigen hat.

Die textliche Festsetzung 6.0 wird auf der Planzeichnung rot markiert und durchgestrichen.

Weitere Änderungen der Planinhalte erfolgen nicht.

In einem bereits im Jahr 2004 durchgeführten B-Plan Änderungsverfahren zur Schaffung von Baurecht in dem Wohngebiet „Jeßnitzer Straße“ (B-Plan Nr. 4 der Stadt Zörbig) wurden die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der Berücksichtigung des Zugbetriebes auf dem gleichen Streckenabschnitt bereits formal geprüft. Die wesentlich zur Entscheidung zu berücksichtigenden Träger öffentlicher Belange hatten schon zum damaligen Zeitpunkt, unter Berücksichtigung der angestrebten Stilllegung der Bahnstrecke, ihre Zustimmung zu der Änderung der betreffenden inhaltlichen Festsetzung unwiderruflich erteilt. Der Beschluss und die entsprechenden Stellungnahmen der TöBs sind als Anlage beigefügt.

Der B-Plan erhielt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zörbig Nr. 09/2004 am 10.09.2004 seine Rechtskraft. Nach dem Rechtsverständnis der hiesigen Verwaltung kann es daher keine differenzierte bzw. abweichende Betrachtung bzw. Bewertung der Sachlage zu der gewünschten Streichung der textlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzung im B-Plangebiet Nr. 22 Wohngebiet „Wilhelmstraße“ geben.

In die Gesamtbetrachtung zu der Entscheidung der Stadt Zörbig die im B-Plan befindliche immissionsschutzrechtliche Festsetzung zu streichen sollte auch eine Bewertung der historischen Nutzung des Streckenabschnittes in den zurückliegenden 5 Jahrzehnten Berücksichtigung finden. Zu DDR-Zeiten galt der betreffende Streckenabschnitt schon nicht als eine Hauptverkehrs- sondern eine Nebenstrecke, welche nicht vorrangig dem Durchleiten von Zügen gewidmet war (zwischen den Bahnhöfen Bitterfeld und Stumsdorf und darüber hinaus), sondern der Abwicklung des Zielverkehrs diente. Darunter zählte der Stückguttransport in die Ortschaft Zörbig sowie gelegentlich die Anfahrt von Ganzzügen mit Schüttgütern für welche am Bahnhof Zörbig eine LKW-Verladung erfolgte. Demzufolge fand auch in dieser Zeit in der Regel kein Nachtbetrieb statt, sondern vorrangig die Nutzung in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr, bis auf 2 Personenzüge, welche bereits vor 06:00 Uhr pendelten. Die Verkehrsdichte der Zugbewegungen belief sich während der noch intensiven Zeit der Nutzung im Personen- und Güterverkehr auf 10 Personen-, bis max. 5 Güterzüge pro Tag.

Textliche Festsetzung 5.3

Es erfolgt eine textliche Korrektur bzw. Klarstellung zu den Ausführungen der textlichen Festsetzungen 5.3 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 22.

TF 5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P sind Strauchhecken ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muss nach der Entwicklungspflege dauerhaft mindestens eine Höhe von 1,5 m aufweisen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Pflanzraster: 1,50 m x 1,50 m

Die textliche Festsetzung 5.3 bleibt bestehen und wird nicht verändert. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist das Anpflanzgebot P, dem die textliche Festsetzung 5.3 zugeordnet ist, mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt und vermaßt. Das Anpflanzgebot bleibt ebenfalls unverändert.

In den textlichen Ausführungen in der Begründung wurde aber ein Mindestmaß von 5,00 m genannt. Dies muss richtigerweise heißen, dass ein Mindestmaß von 3,00 m für das Anpflanzgebot P festgesetzt wird.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes umfassen die textlichen Festsetzungen und die Planinhalte der Planzeichnung. Sie besitzen somit bindenden Rechtscharakter. Die Klarstellung ist redaktionell und berührt die Grundzüge der Planung und der Planinhalte nicht.

7.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Zörbig.

8. Flächenbilanz

Es erfolgt keine Änderung der festgesetzten Flächen innerhalb des Änderungsgebietes.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Natur und Landschaft

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

9.2 Belange der Bevölkerung

Die Planänderung hat aufgrund der Rücknahme der textlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzung positive Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung, da die zulässigen baulichen Anlagen in ihrer Grundrissgestaltung zukünftig flexibel gestaltet werden können und eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden erfolgen kann. Aufgrund der fehlenden Nutzungsabsichten, der schwierigen Verhältnisse die Bahngleise wieder in Betrieb zu nehmen sowie die Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Bebauungen bei Wiederinbetriebnahme sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

9.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung und durch die Rücknahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung als positiv zu bewerten, da die zulässigen baulichen Anlagen in ihrer Grundrissgestaltung zukünftig flexibel gestaltet werden können und eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden erfolgen kann.

Der Technologiepark Mitteldeutschland befindet sich östlich außerhalb der Stadt Zörbig und östlich der Autobahn A 9 sowie in ca. 9 km Entfernung zum Plangebiet. Die beabsichtigte Verlegung eines Industriestammgleises durch den Technologiepark Mitteldeutschland innerhalb des Stadtgebietes Sandersdorf-Brehna wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Inwieweit die Aktivierung des Gleises innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Zörbig erfolgt und möglich ist, ist zu dem jetzigen Zeitpunkt der Planänderung und in absehbarer Zeit nicht ermittelbar.

Eine Wiederinbetriebnahme der Strecke kann aber unter Beachtung einer eigentums-, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung hinsichtlich örtlicher Gegebenheiten und der

bereits umgebenden Bebauung ggf. möglich sein, da die Gleisanlage außerhalb des vorliegenden Plangebietes liegt.

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in der Fassung der des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten mit der in dieser Begründung genannten Änderungen unverändert fort.