

## **Begründung der Satzung**

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2  
der Stadt Zerbst für das Wohnungsbauvorhaben der Firma Leppen  
zwischen Käsperstraße und Schillerstraße.

### **1. Erforderlichkeit des Planaufstellungsverfahrens**

Das beplante Gebiet befindet sich im Kernbereich einer fast vollständig geschlossenen Bebauung. Es wird derzeit als Acker- und Gartenland genutzt.

Um eine Zersiedlung des Umlandes zu vermeiden, sollte die Möglichkeit genutzt werden, stadtkernnahe Bereiche zu verdichten. Das Baugebiet liegt

ca. 50 m vom südlichsten Teil der Stadtmauer entfernt und bietet sich für eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung an. Eine Bebauung nach § 34 BauGB ist jedoch nicht möglich, da die Erschließung des Baugeländes nicht gesichert ist. Desweiteren erschwert die z. T. disharmonische Bebauung im Umfeld eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Bebauungsplan. Der hohe Überbauungsgrad dieser Grundstücke würde heutigen Ansprüchen des Umwelt- und Naturschutzes und eines gesunden Stadtklimas nicht mehr entsprechen.

Aus diesen Gründen ist es notwendig, für die geplante Investition einen Bebauungsplan zu erstellen. Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1, Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1, des Einigungsvertrages vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) besteht die Möglichkeit, ein verkürztes Verfahren als Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen. Da durch den Investor kurzfristig 30 Wohnungen in Form von Eigenheimen und 2 - 3 Mietwohnungen errichtet werden sollen und die Stadt derzeit einen Fehlbedarf von ca. 1300 Wohnungen hat, berechtigt dies zur besonderen Dringlichkeit bei der Vorbereitung und Realisierung.

Die Firma Leppen, Niederlassung Zerbst, legt hierfür sämtliche Planungsunterlagen vor und erarbeitet gemeinsam mit der Stadtverordnetenversammlung die Satzung. Alle Kosten für Planungen sowie Realisierung der Erschließung und der Bebauung werden ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen. Damit sind die Voraussetzungen, die im § 246 a Abs. 1 Pkt. 1 bis 3 BauGB genannt sind, für die Durchführung eines vereinfachten Planaufstellungsverfahrens gegeben.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erstreckt sich in der Gemarkung Zerbst, Flur 30 über folgende Grundstücke:

Flurstück-Nr.: - 176, 1. Teil von 78/1 u. Teil von 174/3  
- Schneider - Wegerecht o. Kauf  
- 2. Teil von 78/1 - privates Bauland Fam. Voigt

Das im Satzungsbeschuß vom 24. 02. 1993 inbegriffene Grundstück 175 wurde durch den satzungsändernden Beschluß vom Juli 1993 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es zwischen den Eigentümern und der Firma Leppen zu keiner Einigung über die Kaufbedingungen kam.

Angrenzende Flurstücke sind: 225	Käspersstraße
	Schillerstraße
123/14	Schneider
74	Privatgrundstück
75	Privatgrundstück
76	Privatgrundstück
77	Privatgrundstück
78	Privatgrundstück
79	Privatgrundstück
80	Privatgrundstück
81	Privatgrundstück
78/2	Privatgrundstück
86/1	Privatgrundstück
182	Privatgrundstück
179	Privatgrundstück
178	Privatgrundstück
177	Privatgrundstück
174/1	Privatgrundstück
174/3	Privatgrundstück
174/4	Privatgrundstück
123/12	Privatgrundstück
123/3	Privatgrundstück

Für alle zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke wurden von der Firma Leppen zum Zweck der Bebauung das Vorkaufsrecht erworben. Für die Grundstücke

Flurstück-Nr. 78/1 und 174/3 (Schneider) wurde die Teilung der Grundstücke beantragt.

Neben den von der Firma Leppen erworbenen Grundstücken zählt die Fläche 2. Teil von 78/1 (Eigentum Fam. Voigt) mit zum Geltungsbereich. Dieser Teil des Grundstücks soll von der Familie in eigener Regie bebaut werden. Um dafür die Erschließung als auch die städtebauliche Angleichung an die Neubausiedlung zu sichern, wurde diese Fläche in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen. Familie Voigt und die Firma Leppen haben sich auf diese Verfahrensweise geeinigt. Eine schriftliche Vereinbarung dazu liegt der Verfahrensakte bei. Die Kosten werden jedoch einseitig durch die Firma Leppen getragen.

Gemäß § 19 BauGB ist für die in dem Gebiet vorgesehene Neueinteilung der Grundstücksflächen die Teilungsgenehmigung beim zuständigen Bauordnungsamt im Einvernehmen mit der Stadt Zerbst zu beantragen. Öffentliche Straßen und Wege werden von der Stadt Zerbst übernommen.

### 3. Beschaffenheit des Baugrundstücks

Das Baugebiet wird derzeit als Ackerland (Kleinflächen) und gärtnerisch genutzt.

Das Gelände ist eben. Die Baugrundverhältnisse sind lt. Stellungnahme des geologischen Landesamtes als gut zu bezeichnen (nichtbindiges Lockergestein).

Nach Bestätigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für die Genehmigungsplanung der Gebäude und Straßen jedoch Baugrunduntersuchungen empfehlenswert.

Nach Aussagen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/Wittenberg zum Flächennutzungsplan sind keine Altlasten in diesem Gebiet bekannt.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch schädliche Umwelteinflüsse, wie intensive Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe, sind nicht bekannt. Lärmemissionen der Eisenbahn werden durch vorgelagerte Bebauung stark abgeschwächt.

#### **4. Städtebauliche Einordnung**

Die umgebende Bebauung ist vorwiegend seit der Gründerzeit als geschlossene 2-3 geschossige Zeilenbebauung entstanden. Sie wurde in der Folgezeit durch Anbauten verdichtet.

Die Wohnfunktion ist häufig mit gewerblicher Nutzung verknüpft. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen, eine Änderung in Allgemeines Wohngebiet ist für den Standort der Wohnhäuser vorgesehen.

Für die städtebauliche Zielstellung zum neuen Baugebiet war maßgeblich, daß die Größenordnung der Straßenbebauung nicht überschritten werden darf. Die Lückenschließung an der Käspersstraße hat sich der umgebenden Bebauung anzupassen. Mit ihrer Lage im Krümmungsbereich der Straße kommt diesem Baukörper eine entsprechende Raumwirkung zu. Sowohl eine funktionelle als auch gestalterische Aufwertung des Gebäudes gegenüber der Wohnbebauung ist durchaus angebracht.

In Anlehnung an traditionelle Bauformen ist für alle Baukörper ein geneigtes Dach mit Ziegeleindeckung vorgesehen. Fassaden können sowohl Sichtmauerwerk- oder auch Putzoberflächen haben.

Zur Sicherung der Wohnqualität sowohl der alten als auch der neuen Bebauung ist ein hohes Maß an Grünflächen zu berücksichtigen. Die Versiegelung ist insbesondere im Straßenraum, durch Verkehrsflächen mit geringer Breite und Nutzung von Garageneinfahrten als Ausweichmöglichkeit minimiert.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben sieht überwiegend den Bau von Wohnungen als Doppel- oder Reihenhäuser vor. Angrenzend an die Käspersstr. ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Dabei soll das Erdgeschoß gewerblich genutzt werden. Büros oder/und Praxen eingerichtet werden.

Andere Nutzungsformen sind im Baugebiet nicht vorgesehen. Als Ausnahme sind jedoch Spielgeräte/Spielplätze oder Möglichkeiten zur Tierhaltung (z. B. Zwinger) mit einer Grundfläche von < 6 qm und einem Abstand von mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

Die Rückwand ist vollständig zu begrünen. Als Planungsmaßstab wurde die zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 herangezogen. Die tatsächlich erreichte Grundflächenzahl beträgt ca. 0,3 bis 0,5, einschließlich Nebengebäuden und Zufahrten.

Die Gebäudefläche überschreitet die Grundflächenzahl von 0,4 in keinem Fall.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ist bis maximal 0,6 gemäß § 18 Abs. 4 der BauNVO zulässig. Höher liegt die Grundflächenzahl beim Wohn- und Geschäftshaus, da hier die Bereitstellung von Parkplätzen eine erhöhte Versiegelung erfordert. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit wird bei Einfamilienhäusern eine Geschoßflächenzahl von durchschnittlich 0,3 erreicht.

Beim Wohn- und Geschäftshaus liegt sie bei etwa 0,6.

Einfamilienhäuser haben max. 2 Vollgeschosse.

Bei dem Gebäude an der Käspersstraße sind 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das letzte im ausgebauten Dachgeschoß ist.

Die Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes wird nicht mehr als 1 m überschritten.

## **7. Gestalterische Festsetzungen**

Der § 83 der Bauordnung läßt die Möglichkeit zu, Festsetzungen zur Baukörpergestaltung und auch zur Grundstückseinfriedung zu treffen.

Derzeit bemüht sich die Stadt Zerbst, ihr städtebaulich-architektonisches Erscheinungsbild, das sowohl durch die Zerstörungen des 2. Weltkrieges als auch spätere Abrißmaßnahmen und nachfolgende, an das historische Stadtbild unangepaßte Neubauten erheblich gelitten hat, schrittweise aufzuwerten.

Bei der Einordnung der Wohnsiedlung wird deshalb festgesetzt, daß die Dachneigung zwischen 30° und 50° betragen muß.

Eine Ausnahme gilt für Garagen u. a. Nebenanlagen.

Hier sind ausnahmsweise Flachdachlösungen zulässig.

Dachgaupen sind zur Gliederung der Dachflächen möglich.

Ihre Länge soll 2,2 m nicht überschreiten.

Einzäunungen der Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum nur zulässig, wenn ansonsten ein freier Zugang zum Hausgarten möglich ist (siehe zeichnerische Erklärung, Anhang zur Begrünung).

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtcharakters der Siedlung ist eine einheitliche Grundstückseinfriedung an zulässigen Stellen mit Holzlattenzäunen vorzunehmen. Bei Beteiligung aller betroffener Grundstückseigentümer kann auf die Einzäunung gänzlich verzichtet werden oder eine Eingrenzung durch Hecken erfolgen.

Grundsätzlich ist durch die Grundstückseinfriedung ein freundlicher und offener Charakter zu wahren.

## **8. Verkehrserschließung**

### **8.1. Straßen und Wege**

Die Hauptzufahrt für das Wohngebiet soll über die Schillerstraße erfolgen. Eine zweite Zufahrtsmöglichkeit besteht von der Käspersstraße. Sie ist jedoch beschränkt auf die Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses und die Durchfahrtsmöglichkeit im Havariefall. Eine Abgrenzung des Hauptwohnbereiches erfolgt mit klappbaren Pollern.

Für den Anliegerverkehr ist bei nur 30 Wohnungen eine gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Pkw's ausreichend. Die Hauptachse des Wohnweges, die von der Schillerstraße bis zur Käspersstraße führt, ist als Anliegerstraße Typ 4 (AS 4) ausgebildet. Der eigentliche Fahrstreifen ist 3 m breit. Der angrenzende einseitige Fußweg ist 1,75 m breit und so ausgebildet, daß er für Ausweichmanöver von sich begegnenden Fahrzeugen befahren werden kann. Die Trennung der Verkehrsflächen erfolgt deshalb durch eine gepflasterte Rinne. Diese Rinne dient gleichzeitig als optische Kennzeichnung der Hauptachse.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über befahrbare Wohnwege. Sie sind ohne zusätzliche Fußwege bis zu einer Wohnungszahl von 10 zulässig (AW 1). Als Ausweichmöglichkeiten kommen hier die privaten Garageneinfahrten in Frage. Eine Einzäunung unmittelbar an der Grundstücksgrenze vor der Eingangsfront ist deshalb unzulässig (siehe Pkt. 7). Fahrzeugbegegnungen können durch Ausweisung als Einbahnstraße aber auch ganz ausgeschlossen werden, da eine ringförmiger Anschluß an die Anliegerstraße erfolgt. Für Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind Fahrspurbefestigungen ausreichend. Der Gebäudezugang (Fußweg) ist entsprechend den Festlegungen der Bauordnung über Zugänge für die Feuerwehr in einer Breite von 1,25 m zu befestigen. Die Fahrgeschwindigkeit im gesamten Planbereich beträgt weniger als 30 Km/h. Durchgangsverkehr ist unzulässig, bis auf Fahrräder und Fußgänger. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist nicht mit der Entstehung einer bedeutsamen Fußgänger- oder -Radfahrerverbindung zu rechnen, da keine städtischen Funktionsbereiche dadurch besser erschlossen werden. Als Straßenbelag sind Pflasterungen vorgesehen, die eine Teilversickerung von Regenwasser zulassen und die einzelnen Straßenfunktionen kennzeichnen. Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken auszuweisen. An der Käspersstraße 6 sind im Bereich Parkflächen angeordnet. Sie sind den Gewerbeflächen zugewiesen.

## 8.2. Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen. Pro Einfamilienhaus steht eine Garage und ein Stellplatz davor zur Verfügung. Im Wohn- und Geschäftshaus sind 3 kleinere Wohnungen geplant, denen im Hof 4 Stellplätze zugeordnet sind. Der Geschäftsteil des Gebäudes beherbergt Büros mit einer Netto-Nutzfläche von ~ 90 m<sup>2</sup>. Dafür sind 4 Stellplätze vorgesehen und im Plan Teil A eingetragen.

## 9. Technische Ver- und Entsorgung

### 9.1. Abwasser

Für das gesamte Gebiet ist ein Anschluß an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Zerbst Bereich Käspersstraße geplant. Das Leitungsnetz ist im Planteil A eingetragen. Abwasser und Regenwasser sind getrennt abzuleiten. Für Regenwasser gilt der Grundsatz, möglichst viel örtlich zu versickern.

## **9.2. Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr erfolgt durch den städtischen Entsorgungsbetrieb. Alle Grundstücke sind von den Fahrzeugen Typ 5achsiger erreichbar. Die Entsorgung erfolgt entsprechend den Festlegungen der Ortssatzung.

## **9.3. Wasserversorgung**

Durch die MAWAG wird die Wasserversorgung des Wohngebietes zugesichert. Der Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz erfolgt, sowohl in der Schillerstraße als auch in der Käspersstraße.

## **9.4. Elektroversorgung**

Der zuständige Versorgungsbetrieb ist die Energieversorgung Magdeburg (EVM).

Der Bau einer zusätzlichen Trafostation ist für dieses Gebiet nicht erforderlich. Der Anschluß erfolgt an den vorhandenen Trafo in Zerbst, Schillerstraße.

## **9.5. Gasversorgung**

Das Gebiet wird mit Stadtgas/Erdgas versorgt. Die neue Leitung wird im Bereich Käspersstraße an das vorhandene Netz angeschlossen.

## **9.6. Telekommunikation**

Der Bereich ist durch das Leitungsnetz der Telekom bisher nicht erschlossen. Mit der Sanierung und Erweiterung des Ortsnetzes wird auch der Anschluß für dieses Wohngebiet vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt können Zwischenlösungen, z. B. Funktelefone, bereitgestellt werden.

## **10. Umwelt- und Naturschutz**

### **10.1. Umweltschutz**

Das Baugebiet ist durch Emissionen nicht wesentlich belastet. Im Winter können Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Rauchgase veralteter Heizanlagen in der Umgebung auftreten. Sie überschreiten jedoch nicht die allgemeinen Durchschnittswerte.

Für die neu zu errichtenden Häuser ist eine emissionsarme Heizungsart, entsprechend den geltenden Bestimmungen des Bundesemissionsschutzrechtes, vorgeschrieben. Durch die vorgesehene Nutzung werden schädliche Emissionen an Staub, Lärm, Abwasser- und Abfällen weitestgehend ausgeschlossen. Als Obergrenze für die zulässigen Lärmpegel gelten die Richtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die für Wohngebiete im Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN tags 55 dB und nachts 40 dB als Richtwerte angibt.

Eine Beeinträchtigung des Wohnbereichs im Rahmen der Mischnutzung angrenzender Bauflächen, z. B. der PGH Fahrzeugdienst Zerbst, ist in geringem Umfang möglich. Die jetzige Betriebsweise überschreitet jedoch nicht die Grenzwerte für Wohngebiete.

Die Einleitung von Abwässern erfolgt entsprechend den örtlichen Satzungen.

## 10.2. Naturschutz

Das derzeit bewirtschaftete Grünland (Gärten und Ackerland) wird durch die Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen beeinträchtigt. Zur Minimierung des Eingriffs sind die befestigten Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt worden (siehe Pkt. 8). Im Verkehrsraum sind zur räumlichen Gliederung Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ihre Standorte sind im Planteil A gekennzeichnet.

Die Grundstücke verfügen über Vor- und Hausgärten. Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Begrünung ist in der Satzung eine Bepflanzung von 20 % der Grundfläche mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zulässig sind sowohl Zier- als auch Obstgehölze. Vorrangig wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Sorten empfohlen.

Die verbleibende nicht befestigte Grundstücksfläche kann als Nutz- oder Ziergarten angelegt werden. Für das Wohn- und Geschäftshaus sind, wenn diese Mindestanforderungen nicht erfüllbar sind, Ersatzpflanzungen in Form von Straßenbegleitgrün für die verbleibende Fläche, die nicht auf dem Grundstück realisiert werden kann, vorzunehmen. Pro 50 m<sup>2</sup> angefangene Fläche ist dann 1 Baum, Stammdurchmesser 12 cm, an einer von der Stadt bestimmten Stelle, in der dort festgeschriebenen Baumart anzupflanzen. Für die erforderlichen Pflegemaßnahmen in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung der Bäume ist ein Pflegesatz an die Stadt zu entrichten.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl am Wohn- und Geschäftshaus ist durch Fassadenbegrünung auszugleichen. Spielflächen für Kleinkinder sind entsprechend den Festsetzungen der Bauordnung § 9 nicht erforderlich, können aber gegebenenfalls auf den Grundstücksflächen errichtet werden. Für ältere Kinder sind Spielplätze im nahegelegenen Bereich Käspersstraße/Schloßgarten in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung vorhanden.

## 11. Realisierung des Vorhabens

Die Bauunternehmen Leppen GmbH verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das neue Wohngebiet in O-3400 Zerbst, Käspersstraße/Schillerstraße, lt. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Stadt Zerbst, selbst durchzuführen.

Eine vertragliche Regelung mit der Stadt Zerbst, in Form eines Durchführungsvertrages, ist zur Zeit in Vorbereitung. Die Realisierung des Vorhabens wird innerhalb des Jahres 1993, nach Vorliegen der Genehmigung des o. g. VE-Plans und der Baugenehmigung, begonnen. Das Bauvorhaben endet innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn, im Jahr 1995.

Die Baufläche am östlichen Gebietsrand, die nur durch Baugrenzen gekennzeichnet ist, wird vom Grundstückseigentümer Herrn Voigt als Eigenbedarfsfläche einbehalten und individuell bebaut.

Die Firma Leppen hat sich durch Vorverkaufsverträge, die mit Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollzogen werden, die Eigentumsrechte für alle anderen betroffenen Grundstücke gesichert.

