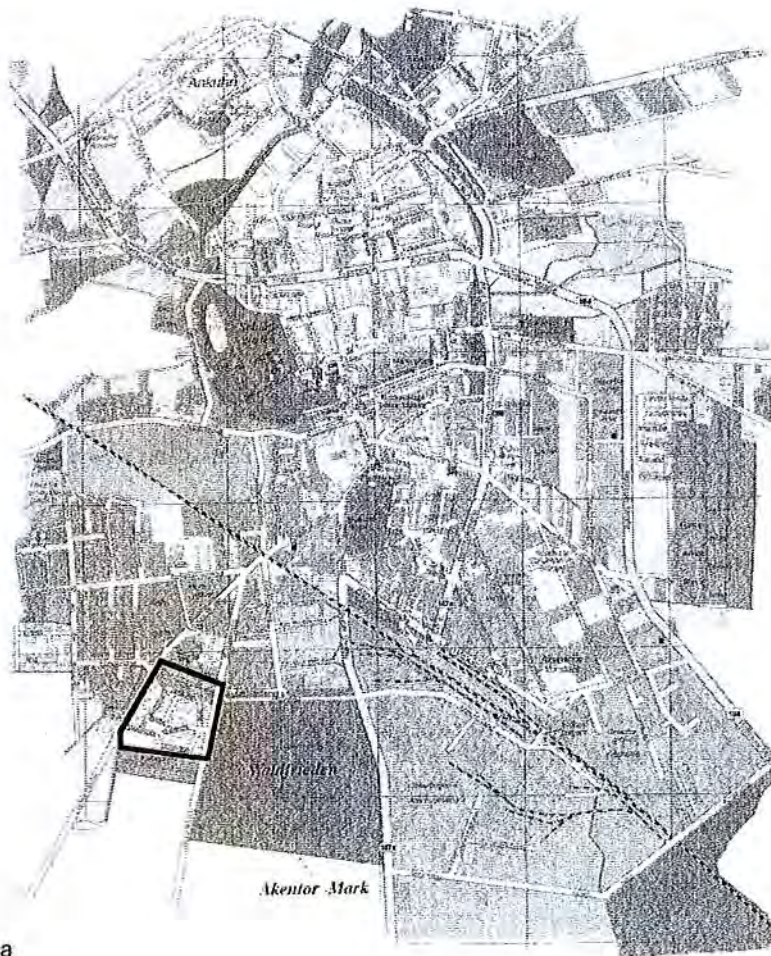


Begründung
zur
3. Vereinfachten Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke“
Lepser Straße / Paul-Kmiec-Straße



La

[© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, TOP 50, A18-223-2009-7]

Bearbeitung:

Stadtverwaltung Zerbst
Bau- und Ordnungsdezernat

Zerbst, März 2002

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25.-21102-AZE 51067/213.H
Dessau den.....
i. A. Tiesche
Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

Inhaltsverzeichnis:

Änderungen	3
1. Planaufstellung, gesetzliche Grundlage	3
2. Erfordernis der Planaufstellung	4
3. Geltungsbereich	4
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5. Planung unmittelbar angrenzender Gebiete des räumlichen Geltungsbereiches	5
6. Einführung in die vorbereitende Planung	5
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2 Bauvorschriften über Nebenanlagen	6
7.3 Bauvorschriften zur Gestaltung	7
7.4 Erschließung	7
7.5 Ver- und Entsorgung	8
7.5.1 Löschwasserversorgung	8
7.5.2 Abfallentsorgung	9
7.6 Gemeinbedarfsflächen	9
8. Zustand von Natur und Landschaft	9
9. Bodenordnende Maßnahmen	10
10. Bodenfunde	10
11. Kosten	10

Änderungen:

- A **Änderung der Zahl der Vollgeschosse von II-III auf I und der Geschossflächenzahl für die Flurstücke 25/144, 25/145, 25/146, 25/147, 25/148, 25/149, 25/150, 25/151, 25/152 des Bebauungsplanes Nr.2 „Steinstücke“**
 - B **Aufhebung der Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 BauO zur Einfriedung privater Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinstücke“ der Stadt Zerbst (§ 83 alt, geändert in § 87 und neu § 90 BauO)**
 - C **Aufhebung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nördlich der Paul-Kmiec-Straße**
 - D **Aufhebung der Festsetzungen 3.2 und 4.3 – Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
-

1. Planaufstellung, gesetzliche Grundlage

- A Auf der Grundlage der Gemeindeordnung vom 11. Juni 1997, der Bauordnung vom 09. Februar 2001, des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 und der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 hat der Stadtrat der Stadt Zerbst am 26.09.2001 die Aufstellung der 3. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke“ beschlossen.
- B Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. August 2000 gemäß Beschluss 235/2000 die Satzung der Stadt Zerbst zur Einfriedung privater Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Steinstücke“ aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10. November 2000 genehmigt. Da gänzlich auf eine Festsetzung für die Einfriedung privater Grundstücke verzichtet werden soll, wird die Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 8.1 nach 83 BauO aufgehoben.
- C Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.06.2000 gemäß Beschluss 208/2000 dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 „Steinstücke“ zugestimmt.
- D Die Festsetzungen 3.2 und 4.3 entsprechen nicht den Anforderungen des § 31 Abs. 1 BauGB.

2. Erfordernis der Planänderung

- A** Für den zu ändernden Bereich gab es seit 1995 verschiedene Eigentümer, die mit dem Konzept der Reihenhausbauung auf Vermarktungsschwierigkeiten gestoßen sind. Der derzeitige Investor sieht für die Fläche eine Bebauung mit Einfamilienhäusern als die beste Möglichkeit, einen zügigen Verkauf realisieren zu können. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern besteht weiterhin, dagegen stagniert der Markt für Doppel- und Reihenhäuser. Die unmittelbare Umgebungsbebauung des zu ändernden Bereiches ist auch vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, die eingeschossig erstellt worden sind. Die Bauweise der unmittelbaren Umgebung ist offen. Es ist für den zu ändernden Bereich eine Anpassung an die Umgebungsbebauung anzustreben, daraus ergibt sich eine Änderung der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl.
- B** Seit Inkrafttreten der Satzung wurden von den Grundstückseigentümern zahlreiche Anträge zur Befreiung von den Bestimmungen der Satzung gestellt. Die Satzung verhindert, dass Grundstückseigentümer ihr Grundstück entlang der Grundstücksgrenzen, vor allem aber im Bereich der Einfahrt einzäunen bzw. sichern können. Einschränkungen in der Tierhaltung (Versicherungsschutz), vor allem aber der mangelnde Schutz vor dem Betreten des Grundstücks durch Unbefugte sind die Folge. Die Befreiungsanträge haben weiterhin zum Inhalt, dass sich die Grundstückseigentümer in ihrer Privatsphäre wesentlich eingeschränkt fühlen (Art. 14 Grundgesetz), den Anträgen wurde zugestimmt. Die Satzung wurde vom Regierungspräsidium Dessau gemäß § 87 Abs. 3 Satz 2 BauO LSA am 10. November 2000 aufgehoben.
- C** Das mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grundstück 23/1 dient zur Erschließung des Grundstücks 340/21 als Zufahrt. Nach dem Erwerb beider Grundstücke durch einen Eigentümer entfällt die Notwendigkeit des Rechtes.
- D** Der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 beinhaltet Festsetzungen (3.2 und 4.3) zur „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Gem. § 31 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO können im B-Plan Ausnahmen vorgesehen werden. Diese Ausnahmen müssen jedoch nach Art und Umfang bestimmt werden. Der rechtskräftige B-Plan enthält keine Aussage zu den Ausnahmen, damit sind die Festsetzungen 3.2 und 4.3 nicht anwendbar und können aufgehoben werden. Im Bedarfsfall ist die Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung von Festsetzungen) zu prüfen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet „Steinstücke“ wird:

- im Norden von einem Mischgebiet innerhalb der Straßen „Lepser Straße“ und „Brauereiweg“
- im Süden durch eine vorhandene Kleingartenanlage
- im Osten durch die Parkanlage „Waldfrieden“
- im Westen durch ein vorhandenes Wohngebiet

begrenzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca.10 ha.

Das zu ändernde Gebiet A befindet sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird umgrenzt:

- im Norden durch die „Querbreite“
- im Süden durch den Wohnweg „Steinstücke“
- im Osten durch den Wohnweg „Steinstücke“
- im Westen durch das Grundstück 25/110 mit öffentlichem Spielplatz.

Die Lage der Geltungsbereiche ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planunterlage

Es liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Steinstücke“ wurde am 26.02.1992 vom Regierungspräsidium Dessau genehmigt und ist am 07.07.1992 in Kraft getreten.

Planungsgrundlage bildet der Vermessungsplan im Maßstab 1:1000.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 01.03.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt. Die 1. vereinfachte Änderung trat am 15.03.1995 in Kraft.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 23.08.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt. Die 2. vereinfachte Änderung trat am 06.09.1995 in Kraft.

5. Planung unmittelbar angrenzender Gebiete des räumlichen Geltungsbereiches

Die unter Punkt 3 erläuterten angrenzenden Gebiete wurden in den Entwurf des Flächennutzungsplanes in ihrer jetzigen Funktion übertragen, sie bleiben also erhalten.

Das bedeutet, dass beispielsweise die vorhandene Parkanlage „Waldfrieden“ im Osten als „Grüner Abschluss“ des Wohngebietes dient. Das Wohngebiet endet im Süden mit einem Grünbereich, der einen passenden Übergang zu der angrenzenden Kleingartenanlage bildet (Bepflanzungsgebot unter Pkt. 8).

Das vorhandene Wohngebiet im Westen wird lediglich durch die „Lepser Straße“ vom Geltungsbereich getrennt und bildet einen fließenden Übergang.

Die Paul-Kmiec-Straße des Geltungsbereiches ist bereits einseitig bebaut und bildet mit seiner künftigen zweiseitigen Bebauung den nördlichen Abschluss innerhalb des Geltungsbereiches.

6. Einführung in die vorbereitende Planung

Für das Stadtgebiet Zerbst befindet sich ein Flächennutzungsplan in Arbeit, dessen Entwurf vom Stadtrat bestätigt wurde.

Regionalplanerisch wird die Stadt Zerbst als Mittelzentrum eingestuft, die Stadt übernimmt wichtige Verwaltungs- und Versorgungsfunktionen.

Die bereits im Planungsvorfeld durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass die Fläche des Bebauungsplanes gute Voraussetzungen für ein „allgemeines Wohnen“ bietet.

Es erfolgt eine Angliederung an die vorhandene städtische Bebauung.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA-Gebiet) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Planbereich unterteilt sich in Bereiche mit verschiedenen Festsetzungen:

- a) zwei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß für die Mehrfamilienhausbebauung
- b) ein Vollgeschoss für die Einzel- und Doppelhausbebauung

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um den Erfordernissen einer Wohnnutzung ausreichend zu entsprechen.

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur ist die offene Bauweise festgesetzt.

Ausnutzungskennziffer:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7; für die zweigeschossige Bebauung 1,0

Im Rahmen der 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird für die Flurstücke 25/144, 25/145, 25/146, 25/147, 25/148, 25/149, 25/150, 25/151 und 25/152 der Flur 1 die Zahl der Vollgeschosse von II-III (lt. rechtskräftigen B-Plan) auf I und die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,7 geändert.

Ausschlaggebend für diese Änderung (A) ist der Umstand, dass es für den zu ändernden Bereich seit 1995 verschiedene Eigentümer gab, die mit dem Konzept der Reihenhausbebauung auf Vermarktungsschwierigkeiten gestoßen sind.

Der derzeitige Investor sieht für die Fläche eine Bebauung mit Einfamilienhäusern als die beste Möglichkeit, eine zügigen Verkauf realisieren zu können. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern besteht weiterhin, dagegen stagniert der Markt für Doppel- und Reihenhäuser.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung des zu ändernden Bereiches ist auch vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, die eingeschossig erstellt worden sind.

Die Bauweise der unmittelbaren Umgebung ist offen. Es ist für den zu ändernden Bereich eine Anpassung an die Umgebungsbebauung anzustreben, daraus ergibt sich eine Änderung der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche dahingehend verändert, dass der Abstand zwischen der östlichen Grundstücksgrenze, angrenzend an Wohnweg C (Straße „Steinstücke“) und der östlichen Baugrenze von 8,0 m auf 5,0 m reduziert. Damit erweitert sich die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 100 qm.

7.2 Bauvorschriften über Nebenanlagen

Bei der Festsetzung der Baugrenzen ist beabsichtigt, aus verkehrlichen und ortsplannerischen Gründen in den nicht überbaubaren Bereichen zwischen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO auszuschließen.

(siehe Pkt. 4 der Textlichen Festsetzungen)

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 beinhaltet Festsetzungen (3.2 und 4.3) zur „ausnahmsweisen“ Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Gem. § 31 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO können im B-Plan Ausnahmen vorgesehen werden. Diese Ausnahmen müssen jedoch nach Art und Umfang bestimmt werden. Der rechtskräftige B-Plan enthält keine Aussage zu den Ausnahmen. Damit sind die Festsetzungen 3.2 und 4.3 nicht anwendbar und werden mit der 3. Vereinfachten Änderung aufgehoben.

7.3 Bauvorschriften zur Gestaltung

Im Bereich der Wohnwege soll der Verkehrsraum durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und der Anordnung von Stellplätzen so gestaltet werden, dass neben dem Aspekt der Verkehrsberuhigung die Aufenthaltsfunktion auf der Straße erhöht wird.

Bei der Baugestaltung sollen die Gestaltungsprinzipien im Vordergrund stehen. Die Wirkung der Einzelgebäude sollte dem Ortsbild untergeordnet sein, d.h. sich in die „Siedlungsgemeinschaft“ einfügen, unter dem Gesichtspunkt der Maßstäblichkeit der Bebauung. (siehe Bauvorschriften über Gestaltung nach § 83 BauO; neu § 90 BauO).

Ergänzend zur Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes wurde am 23.04.1997 die Satzung zur Einfriedung der privaten Grundstücke beschlossen (in Kraft getreten am 22.01.1998). Mit der Satzung sollte verhindert werden, dass Grundstückseigentümer ihr Grundstück entlang der Grundstücksgrenzen, vor allem aber im Bereich der Einfahrt einzäunen bzw. sichern können. Einschränkungen in der Tierhaltung (Versicherungsschutz), vor allem aber der mangelnde Schutz vor dem Betreten des Grundstücks durch Unbefugte war die Folge.

Seit Inkrafttreten der Satzung wurden von den Grundstückseigentümern zahlreiche Anträge zur Befreiung von den Bestimmungen der Satzung gestellt.

In den Befreiungsanträgen kam außerdem zum Ausdruck, dass sich die Grundstückseigentümer in ihrer Privatsphäre wesentlich eingeschränkt fühlten (Art. 14 Grundgesetz).

Ausgehend von den Befreiungsanträgen, denen vom Fachausschuss zugestimmt wurde und dem Entwicklungsstand des Wohngebietes, faßte der Stadtrat am 30.08.2000 den Beschluss zur Aufhebung der Satzung zur Einfriedung. Die Genehmigung dazu wurde am 10.11.2000 vom RP Dessau erteilt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.2000(235/2000/IV) wurde gleichzeitig die Änderung bzw. Aufhebung der textlichen Festsetzung des B-Planes (Nr. 8.1.) zur Einfriedung befürwortet. Auf diese Festsetzung kann komplett verzichtet werden, da bei Betrachtung des städtebaulichen Gesamtbildes des Wohngebietes festgestellt werden muß, dass die unterschiedlichen Formen und Höhen der Einfriedungen nicht störend wirken.

7.4 Erschließung

Die äußeren Erschließungsanlagen „Brauereiweg“ und „Lepser Straße“ bilden die Grundlage für die innere Erschließung. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgte nach dem Konzept der „verkehrsberuhigten Wohnstraßen“. Das innere Erschließungssystem geht von der Bildung verkehrsberuhigter Quartiere bzw. Zonen aus, die über die ausgebauten Planstraßen A (Steinstücke) und Planstraße B (Querbreite) angeschlossen wurden.

Die Breite der öffentlichen Flächen bei den verkehrsberuhigten Wohnwegen beträgt 5,50 m, so dass beim niveaugleichen Ausbau für die Verkehrsteilnehmer eine nutzbare Fläche von 5,0 m zur Verfügung steht. Dieser Raum reicht aus, um Gestaltungs-

7.5.2. Abfallentsorgung

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11/11998) regeln die öffentlich – rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluß- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung.

Alle bei Baumaßnahmen und der Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Nicht wiedereinsetzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft zu verbringen.

Die Ablagerung der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf einer dafür zugelassenen Deponie des Landkreises Anhalt-Zerbst zulässig.

Zentrale Abfallcontainerstellplätze sind unter Berücksichtigung der gelben und blauen Tonnen ausreichend zu bemessen.

7.6 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich ist eine Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Spielplatzfläche für Kinder im Alter von 6-12 Jahren ist ca. 1.800 m² groß.

Der Spielplatz liegt im südlichen Teil des Plangebietes und ist mit einer ausreichenden Umzäunung versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die verkehrsberuhigten Bereiche ebenfalls eine Spiel- und Aufenthaltsfunktion haben.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

8. Zustand von Natur und Landschaft

Nach dem Naturschutzgesetz soll auf den Zustand von Natur und Landschaft eingegangen und die Ziele sowie Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Mit der Ausführung des Bebauungsplanes sind Veränderungen in der Gestaltung und Nutzung von Grünlandflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in diesem Bereich verändern, jedoch nicht nachteilig beeinträchtigen.

Zum Schutz des vorhandenen Bestandes und zur Vorbeugung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

ERHALTUNGSGEBOT

1. Landschaftsprägende Bäume sind zu erhalten.

BEPFLANZUNGSGEBOT

2. Die Grenze zur im Süden angrenzenden Kleingartenanlage wird durch einen mit einheimischen Gehölzen bepflanzten Grünstreifen markiert.
3. Der öffentliche Bereich wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen begrünt.
4. Entlang dem „Brauereiweg“ (öffentliches Grün) ist eine Ersatzpflanzung von Obstbäumen für die ehemals vorhandenen Kirschbäume vorgenommen worden.
Baumart: Birne „Gräfin von Paris“ / „Madam Verte“ / Apfel „Großer Bohnapfel“

5. Im westlichen Teil der Flurstücke 25/118, 25/119, 25/120, 25/121, 25/122 und 25/143 der Flur 1 wurde durch die Eigentümer ein 5 m breiter Grünstreifen angelegt (privates Grün).
In diesem Bereich wurde die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit einer Pflanzstreifenbreite von 2,0 m im Abstand von 1,50 m zum Nachbarn vorgenommen. Angepflanzt wurden einheimische Laubgehölze mit einer Pflanzgröße 60 – 100 cm. Als Heckengröße sind 1,80 m vorgesehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Für Wege und Straßen wurden die als Gemeinbedarf festgelegten Flächen in Anspruch genommen, deren Eigentümer die Stadt Zerbst war. Es wurden keine bodenordnenden Maßnahmen nötig.

10. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten des zu ändernden Teilbereiches ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gem. § 9 Abs. 3 Denkm. SchG im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen.

11. Kosten

Da die Erschließungsmaßnahmen und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen abgeschlossen sind entstehen der Stadt Zerbst keine Kosten.

März 2002