

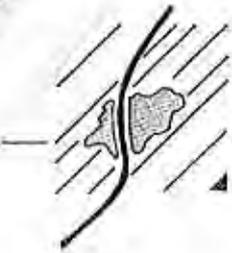


Bauleitplanung der Stadt Zerbst

BEBAUUNGSPLAN Nr.9

"Am Bauhof"

Satzung (11/99 u. 06/00)



Bauleitplanung der Stadt Zerbst

BEBAUUNGSPLAN Nr.9

"Am Bauhof"

Satzung (11/99)

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25.-21102-AZE 51063/9
Dessau, den. 10.05.2000
<i>Apfel</i> Regierungspräsidium Dessau Im Auftrage

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf

Übersichtskarte

- 1. Vorbemerkungen (vorauslaufende Planungen)**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Lage und Größe
 - 1.3 Städtebauliche Situation des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

- 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Inhalt und Festsetzungen
 - 2.2 Verkehrs- und Gestaltungskonzept, Erschließungsstraßen
 - 2.3 Grünordnerische Gestaltung

- 3. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

- 4. Altlasten**

- 5. Landschaftspflege**
 - 5.1 Naturhaushalt und Klima, Geologie
 - 5.2 Aktuelle Nutzung
 - 5.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen
 - 5.4 Ausgleichsproblematik
 - 5.5 Ausgleichsflächen

- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Denkmalschutz**

- 9. Immissionsschutz**

- 10. Kosten**

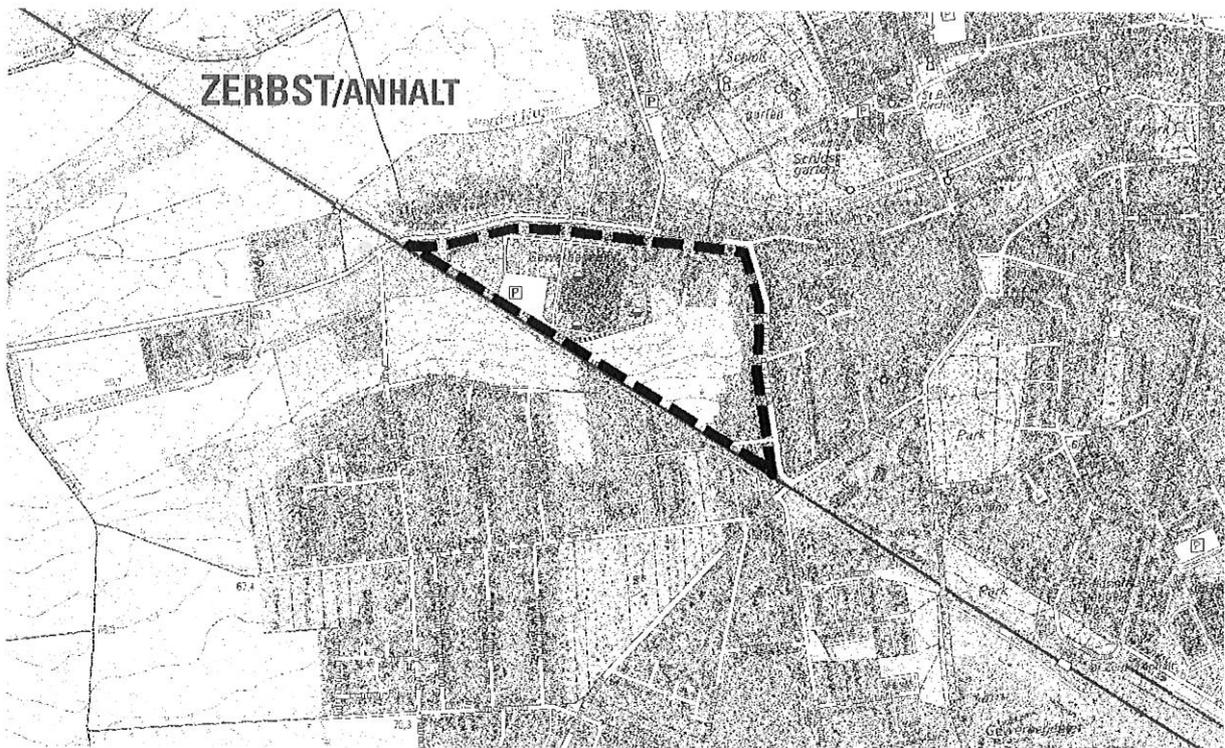
- 11. Hinweise der Deutschen Bahn**

**Teil 2:
Anlage / Belange von Natur und Landschaft**

Teil 1: Bebauungsplan

Bauleitplanung der Stadt Zerbst
Bebauungsplan Nr. 9 "Am Bauhof"
Satzung (11/99 u. 06/00)

Übersichtskarte



[TK 10/2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18-223-2009-7

1. Vorbemerkungen (vorauslaufende Planungen)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf wenige Teilbereiche, die im Maßstab 1:10.000 nicht flächenmäßig darstellbar sind, als gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie als Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Städtebauliche Varianten

Aufgrund der großen innerstädtischen Freifläche zwischen der Bahnstrecke nach Magdeburg und der bestehenden Bebauung an der *Friedensallee* und *Käsperstraße*, die sich für eine Bebauung aus städtebaulichen Gründen anbietet, hat die Stadt Zerbst verschiedene städtebauliche Konzepte für diesen Bereich erarbeitet. Die teils als Acker teils als Grabe- und Grünland genutzten Flächen sollen nun einer städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der nördliche Teilbereich der Fläche wird heute schon als Industrie- und Gewerbefläche genutzt (Zerbster Fleisch- und Wurstwarenfabrik), östlich angrenzend setzt sich die bestehende Bebauung *Am Bauhof* und an der *Käsperstraße* sowie an der *Friedensallee* fort. Die Nutzung hier wird durch eine typische Mischgebietsnutzung geprägt, da neben Wohnraum kleinere Handwerksbetriebe, Gaststätten und Dienstleistungen bestehen.

Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die bestehende Gemengelage und sichert die Nutzung bauplanungsrechtlich ab. Die rückwärtigen Freiflächen zur Bahnlinie hin werden heute als Acker, Grünland und Grabeland genutzt, siehe auch Nutzungskarte Landschaftsplan.

Die Umwandlung der Nutzung und der Bedarf an weiteren Bauflächen ist gegeben, da die angrenzenden Betriebe in einer Gemengelage liegen und derzeit keine Entwicklungsflächen besitzen. Hinzu kommen evtl. Nutzungskonflikte dieser Betriebe bei einer möglichen Erweiterung mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen und eingeschränkten Gewerbeflächen und die Überplanung des heutigen Bestandes sollen diese städtebaulichen Konflikte gelöst werden, gleichzeitig sollen neue Flächen für Betriebe, die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, geschaffen und städtebaulich neu geordnet werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Im Vorfeld der Planung ist ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich erstellt worden. Dabei kristallisierte sich die künftige Erschließung des Geländes als äußerst schwierig heraus, da sowohl im Bereich der *Käsperstraße* als auch im Bereich der *Friedensallee* eine geschlossene Bebauung vorhanden ist. Diese wird zwar in Teilbereichen durch kleine Erschließungsstraßen unterbrochen (Am Bauhof und Feldwegparzelle 232 im Süden), jedoch sind diese zu schmal für die Erschließung des gesamten Gebietes. Erschwerend kommt hinzu, daß das Plangebiet auf der westlichen Seite durch die Bahnstrecke und im nördlichen Bereich durch das vorhandene Fabrikgelände begrenzt wird, so daß eine Erschließung über diesen Bereich ausgeschlossen werden muß.

Es wurden daher zur Erschließung des Geltungsbereiches im Vorfeld des Vorentwurfes 6 Varianten erarbeitet, die folgende Erschließung der Bauflächen vorsahen:

1. Erschließung über die Straße Bauhof

Die Variante scheitert aufgrund der Dimensionierung der Straße und der daran unmittelbar angrenzenden Wohngebäude. Die Straße ist ca. nur 4,0-4,5 m breit, so daß ein entsprechender Ausbau zur Erschließung des Geländes notwendig gewesen wäre. Da aber die Wohngebäude unmittelbar an der Straße stehen, wäre eine Teilniederlegung von mehreren Gebäuden erforderlich geworden.

2. Erschließung über den südlichen Feldweg 232

Auch hier scheitert die Variante an der heutigen bestehenden Dimensionierung des Feldweges, da auch hier keine Ausbaumöglichkeiten ohne die Niederlegung mehrerer Gebäude bestehen.

3. Erschließung von der Käasperstraße entlang der Bahnstrecke

Diese Variante hat zwar den großen Vorteil, daß die geplante Erschließungsstraße über Freiflächen bzw. nicht genutzte Fläche verlaufen würde, jedoch würden erhebliche Kosten dadurch entstehen, daß die Erschließungsstraße erst nach ca. 350-400m die neuen Planbereiche erfaßt. Da die Fleisch- und Wurstwarenfabrik, an deren Grundstück die Erschließungsstraße verlaufen würde, bereits über die Käasperstraße angeschlossen ist, entstehen immense Kosten für ca. 350m Erschließungsstraße, an denen keine Grundstücke angeschlossen werden könnten. Hier ist der Kosten/Nutzen-Effekt äußerst fraglich.

4. Erschließung von der Friedensallee entlang der Bahnstrecke

Diese ursprünglich geplante Variante hat zwar den Vorteil auf bereits vorhandenen Feldwegen zu verlaufen, da hier noch Ausbaumöglichkeiten bestehen, jedoch sind auch hier ca. 150-200m Erschließungsstraße ohne Anbindung neuer Grundstücke. Hinzu käme die Niederlegung zweier Häuser im Bereich der Friedensallee. Eines der größten Probleme dieser Variante ist allerdings die Anbindung im Bereich der Friedensallee, da hier bereits 4 Hauptverkehrsstraßen sternförmig aufeinandertreffen, zuzüglich des Bahnüberganges in diesem Bereich. Eine weitere Anbindung ist daher aus verkehrstechnischer Sicht abzulehnen.

5. Anbindung über die Käasperstraße Höhe Gartenstraße

Die Erschließungsstraße sollte zwischen dem Verwaltungsgebäude der Fleisch- und Wurstwarenfabrik und dem östlich angrenzenden Wohnhaus nach Süden in das Plangebiet geführt werden. Die Stadt konnte bei dieser Variante keine Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern erzielen.

Neben den 5 o.a. Varianten kommen noch einzelne Variationen mit Einbahnstraßenregelungen u.ä. in Betracht.

Aufgrund dieser gravierenden Erschließungsprobleme hat sich die Stadt Zerbst für die jetzt vorliegende Fassung entschieden, da zum einen von den Kosten her eine äußerst effektive Erschließung erfolgen kann und nur ein Wohnhaus niedergelegt werden muß. Dem Eigentümer wird eine Entschädigung bezahlt oder ein entsprechendes Ersatzhaus-/grundstück zur Verfügung gestellt. Das Grundstück ist mittlerweile im Besitz der Stadt Zerbst.

Bzgl. baulicher Anlagen/Straßen entlang der Bahnstrecke sei auf Kapitel 11. verwiesen.

1.1 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr.9 "Am Bauhof" ist vom Stadtrat der Stadt Zerbst gefaßt worden. Durch die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sowie diverser Ortstermine und Vorgespräche ist das Bauleitplanverfahren Ende März/Anfang April 1996 gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB begonnen worden. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 02.01.1997 - 07.02.1997 durchgeführt. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen, die in der Planung berücksichtigt werden sollten, wurde eine erneute Offenlage gem. § 3(2) und (3) BauGB notwendig, da in Teilbereichen die Grundzüge der Planung betroffen sind. Der Satzungsbeschuß wurde am 26.01.2000 gefaßt.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt westlich von der Kernstadt Zerbst und ist ca. 17,0 ha groß. Es bestehen bereits mehrere bebaute Flächen im Geltungsbereich (Beschreibung von Süden nach Norden):

- Mischgebietsnutzung entlang der Friedensallee (beidseitig), wobei die Wohnnutzung überwiegt.
- Kleingärten im Süden des Plangebietes zwischen Bahnanlage und Häuser Friedensallee.
- Große Freifläche mit landwirtschaftlicher Nutzung im Zentrum des Plangebietes.
- Typische Mischnutzung im Bereich Straße Am Bauhof mit größeren Grünflächen und ehemals landwirtschaftlichen Randstrukturen, hier ehemaliger landw. Betrieb.
- Gewerbliche und industrielle Nutzung im Bereich der heutigen Fleisch- und Wurstwarenfabrik Zerbst.
- Große Gewerbeflächenbrache im Nordwesten des Plangebietes.
- Restfläche (nordwestlich) Kleingärten und Feldgehölze bzw. Brache.
- Wohn- und Mischgebietsnutzung nördlich des Plangebietes.
- Eisenbahnstrecke westlich.

Die noch zu bebauende Fläche ist relativ eben, kleinere Geländeformen wie kleinere Geländekanten strukturieren den Bereich.

Die Nutzung der heutigen Freiflächen beschränkt sich auf Acker, Brachflächen und Kleingartennutzung.

1.3 Städtebauliche Situation des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

Die städtebauliche Situation der angrenzenden Bereiche ist derzeit geprägt durch eine typische Gemengelage, die u.a. stark konträre Nutzungen, hier Industriegebiet direkt angrenzend an Wohn- und Mischgebietsnutzungen, aufweist. Der gesamte Bereich der Bahnanlage ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erfaßt, wird aber als Bahnanlage gekennzeichnet. Die heutige Nutzungsvielfalt in dieser angrenzenden Gemengelage erfordert daher bei der Überplanung eine detaillierte Ausweisung und Begründung von neuen Bauflächen und Nutzungsarten, um eventuelle künftige städtebauliche Nutzungskonflikte auszuschließen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bauhof" wurde daher die Planung auf die umliegenden Nutzungen abgestimmt. Der Geltungsbereich muß trotz der aktuellen gewerblichen Nutzung sowie der Mischgebietsnutzung an der *Käserstraße* und *Friedensallee* als größere Baulücke im Innenbereich der Kernstadt gewertet werden. Aufgrund der Größe ist eine Beurteilung von künftigen Vorhaben nach § 34 BauGB kaum möglich, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine städtebauliche Neuordnung notwendig geworden ist. Da die Fläche bisher eine überwiegende landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung erfahren hat, hält die Stadt Zerbst eine Bebauung dieser Flächen für sinnvoll und vertretbar, zumal die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausgewiesen sind. Durch die Nutzung bestehender Baulücken und -flächen wird der Siedlungsdruck auf den Außenbereich vorerst abgepuffert und somit bestehende Reserveflächen (hier u.a. Gewerbebrachen, im westlichen Geltungsbereich) in der Innerortslage mobilisiert. Ökologisch sensible Flächen im Außenbereich können somit vor einer möglichen Bebauung gesichert werden.

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich selbst sieht wie folgt aus:

Westlich der Friedensallee:

Mischgebietsnutzung, geschlossene Bauweise mit fast ausschließlich 2-Vollgeschossen. Die straßenabgewandten Grundstücksbereiche werden als Gartenflächen genutzt, auf denen div. Nebenanlagen und Kleinbauten stehen. (u.a. Gärtnerei)

Südöstlich Käserstraße:

Ebenfalls typische Mischgebietsnutzung zur Straße hin, 1-2 Vollgeschosse, offene bis geschlossene Bauweise, ein wesentlich inhomogeneres Stadtbild als in der Friedensallee. Auf den rückwärtigen Grundstücken eher Wohnnutzung mit Gartenflächen.

Südwestlich Käserstraße:

Teils aktuelle gewerbliche und industrielle Nutzung, teils größere Gewerbebracheflächen, überwiegend größere lange und schmale Gebäudeformen mit unterschiedlichen Höhen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die einzelnen bestehenden Nutzungen sollen nun überplant und die große bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Ebene des Bebauungsplanes städtebaulich neu geordnet werden. Die künftige Flächenaufteilung ist das Ergebnis der städtebaulichen Voruntersuchung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich aufeinander abgestimmte Nutzungsabfolge zu erzielen, die in den nächsten Jahren eine sukzessive Ausweisung einzelner Baugebiete ermöglicht. Die städtebauliche Voruntersuchung, der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan berücksichtigen verschiedene aktuelle und

- 8 -

künftige städtebauliche Rahmenbedingungen, wie z.B die Schaffung von Gewerbeflächen, den Bau von Parkplätzen und die Sicherung und Ausweisung von Grünflächen. Da die Flächenausweisungen aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden, begrenzen sich die Abweichungen nur auf einzelne Teilbereiche, die auf FNP- Ebene nicht mehr darstellbar sind.

Zum Entwurf 2. Offenlage haben sich u.a. Änderungen im Bereich der Flurstücke 24/3, 24/5, 240/24, 25,26,27, 35/3 ergeben. Diese basieren in erster Linie auf Änderungswünsche der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die städtebauliche Neuordnung ist von Süden nach Norden wie folgt geplant:

- Bestandssicherung und Ausweisung von Mischgebietsflächen mit Optionen auf kleinere Erweiterungen bestehender Gebäude (Nr. 7 und 8).
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland / Hausgärten um den heutigen Bestand dieser hausnahen Flächen zu sichern. Die Nutzung wird in erster Linie durch Grabeland bzw. hausnahen Gärten geprägt, die den angrenzenden Grundstücken zu zuordnen sind.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, um den Bestand zu sichern und Neuausweisungen zu ermöglichen. Hingewiesen sei hier auf den Bedarf und der Bereitstellung von Flächen im innerstädtischen Bereich, die der lokalen Erholung dienen.
- Neuausweisung von Gewerbeflächen (Nr. 3 und 4), die zur Ansiedelung von nicht erheblich störenden Betrieben dienen.
- Neuausweisung von eingeschränkten Gewerbeflächen (Nr. 2, 5 und 6), die eine zusätzliche Pufferzone zwischen gewerblicher Nutzung und Mischgebietsnutzung darstellen.
- Neuausweisung und Bestandsüberplanung im Bereich der Industriefläche (Nr. 1), um vorhandene Betriebe zu sichern und die bestehenden Gewerbebrachflächen einer neuen Nutzung zu zuführen.
- Schaffung von Grünflächen, um bestehende Biotopstrukturen zu sichern und die Freiflächen grünordnerisch zu gestalten (Durch- und Begrünung der künftigen Gewerbeflächen).
- Erhalt sowie die Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff zu kompensieren.

Zum Entwurf hin ist die Nutzungsaufteilung im Plangebiet neu vorgenommen worden, um die Abstimmung und Verträglichkeit zu den angrenzenden bestehenden Nutzungen zu optimieren.

Im Bereich des Gewerbegebietes an der *Käspersstraße* ist nun eine Gewerbefläche anstelle eines Industriegebietes ausgewiesen, um die Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bebauung deutlich zu minimieren. In diesem 50m breiten und ca. 260m langen, parallel zur

- 9 -

Käspersstraße verlaufendem Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungseinschränkung zielt darauf ab, daß das Gelände der Fleisch- und Wurstwarenfabrik bei der künftigen Errichtung von Gebäuden so gestaltet wird, daß die zu der nördlich angrenzenden Nutzung verträglichen Nutzungsarten in dem vorgesehenen Bereich platziert werden. Das sind neben nicht lärm- und geruchsintensiven Betriebsbereichen in erster Linie Büro- und Verwaltungsgebäude. Bei einer möglichen Anordnung von Betriebsanlagen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß bei Gebäuden Lüftungen, Fenster und Türen sowie offene Bereiche nur nach Süden hin zulässig sind. Zur *Käspersstraße* hin dürfen nur geschlossenen Fassaden errichtet werden und die Gebäude müssen parallel zur *Käspersstraße* gestellt werden, so daß künftige Gebäude im Gewerbegebiet praktisch eine Eigenabschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung bewirken.

Mit diesen städtebaulichen Maßnahmen und Festsetzungen kann ein künftiger immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikt weitgehend minimiert werden. Darüber hinaus ist aber auch auf die einschlägigen Vorgaben des BImSchG im Rahmen der Bau- und Anlageneintragung hinzuweisen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch die Vorgabe der Hauptfrischrichtung, die sich nach dem Verlauf der *Käspersstraße* und den vorhandenen Gebäudestellungen orientiert. Diese Vorgabe im Gewerbegebiet 2 ermöglicht eine optimale Abschirmung der Nutzung zur nördlichen *Käspersstraße*.

Als zweite deutliche Veränderung im Plangebiet muß die Verbreiterung des Grüngürtels angesehen werden. Östlich des bestehenden Industriegebietes ist die Grüngürtelzone auf 20 - 25m verbreitert worden. Auch zur bestehenden Bebauung „*Am Bauhof*“ ist eine Grünzone geplant. Die Flächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen belegt. Eine fußläufige Verbindung vom *Bauhof* ins Plangebiet verläuft direkt an der geplanten Grünfläche.

Ziel dieser Ein- und Durchgrünung ist es, eine deutliche visuelle Abschirmung zwischen bestehender und geplanter Nutzung zu schaffen und eine Aufwertung des Umfeldes sowie des Kleinklimas im städtischen Innenbereich zu bewirken.

Zum **Entwurf 2. Offenlage** wurde der Grüngürtelpuffer im Bereich der Parzellen 24/24 und 25 noch einmal vergrößert und erweitert und im Bebauungsplan als private Grünflächen Zweckbestimmung Grabeland / Hausgärten ausgewiesen. Aufgrund verschiedener Anregungen der dortigen Bewohner besteht für eine Bebauung derzeit kein akuter Handlungsbedarf. Die jetzt örtlich genutzten Grünflächen sollen auch weiterhin als solche genutzt werden. Diese Änderung ist auch im Hinblick darauf mit in die Planung aufgenommen worden, daß sich im nordöstlichen Plangebiet eine Gärtnerei befindet, die teilweise noch Gewächshäuser und Anpflanzungskulturen in diesem Bereich betreibt. Zum **Entwurf 2. Offenlage** sind noch zwei weitere Teilbereiche geändert worden. Im Bereich der Parzelle 35/3 ist ebenfalls eine private Grünfläche Zweckbestimmung Grabeland / Hausgärten ausgewiesen worden, da diese Fläche bereits durch die Anwohner der *Friedensallee* genutzt werden. Zusätzlich hat die Ausweisung die Funktion einen Pufferstreifen zwischen dem Mischgebiet Nr. 8 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 6 zu gestalten. Eine weitere Änderung wurde im Bereich der Parzelle 26 bzw. 25 vorgenommen. Aufgrund der nördlich darüber liegenden Ausweisung der privaten Grünflächen hat sich der Zuschnitt des Gewerbegebiets Nr. 5 geändert und verkleinert. Die geplante Erschließungsstraße in nördlicher Richtung mit Wendeanlage wurde aus der Planung herausgenommen, so daß die Bebauung dieser Grundstücke ökonomisch wesentlich sinnvoller ist. Für den nördlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes Nr. 5 ist im Falle eines ungünstigen künftigen Grundstückszuschnittes ein Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, um hier diese hinterwärtigen Grundstücke für eine Erschließung zu sichern.

Im unmittelbaren Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße auf die *Friedensallee* sind im nördlichen Bereich Parkplätze mit vorgesehen sowie eine öffentliche Grünfläche mit Baumanpflanzungen, da in diesem Bereich die Notwendigkeit von Parkplätzen, auch im Bereich der *Friedensallee*, gegeben ist. Oberhalb des Parkplatzes ist ebenfalls eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland / Hausgärten ausgewiesen, da auch hier seitens der östlich angrenzenden Hausbewohner diese Nutzung weiterhin aufrecht erhalten werden soll. Durch die Änderung in diesem Innenbereich ist die Erschließungsstraße im Umfang bzw. im Verlauf geändert und verkleinert worden, so daß der Erschließungsaufwand auf ein Minimum gesenkt werden konnte.

Durch die Vergrößerung des Grüngürtels sind die östlich angrenzenden geplanten Gewerbeflächen in der Fläche verkleinert worden. Neben der Reduzierung ist auch die Art der Nutzung umgewandelt und differenziert worden. **Wohnen** ist im geplanten Bereich **nicht mehr zulässig**, da sich eine geplante Wohnnutzung zum einen mit der angrenzenden Industrienutzung und zum anderen mit der Eisenbahnhauptstrecke aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht verträgt. Diese Einschränkung wird daher auch für Betriebswohnungen festgesetzt. Die Flächen entlang der Eisenbahntrasse werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei die Firstrichtung der künftigen Gebäude vorgegeben wird. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der Baukörper entsprechend der Längsachse den vorgegebenen Firstrichtungen anzupassen. Durch diese Anordnung der Gebäude kann ein passiver Schallschutz für den gesamten östlichen Geltungsbereich erzielt werden.

An die Gewerbegebiete grenzen im Übergang zu den Mischgebieten der *Käserstraße* und *Friedensallee* eingeschränkte Gewerbegebiete an. Auch hier sind mit Rücksicht auf das angrenzende Mischgebiet (überwiegend Wohnen) entsprechende Nutzungseinschränkungen gemacht worden. Zum Beispiel Ausschluß von Betrieben, die ein hohes Verkehrsaufkommen bewirken, wie z.B. Logistikbetriebe oder Speditionen. Diese Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht dringend erforderlich, um die Zufahrtsstraßen zum Plangebiet von einem übermäßigen Verkehrsaufkommen freizuhalten und nicht nachhaltig die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Die Aufteilung der künftigen Nutzungsabfolge sowie die Verdichtung der Bebauung passen sich den gegebenen Geländebedingungen bzw. städtebaulichen Rahmenbedingungen in derweise an, daß die Baudichte von Westen nach Osten hin abnimmt. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild kann somit deutlich minimiert werden. Hinzu kommen umfangreiche Anpflanzungsmaßnahmen, die eine Eingrünung der künftigen Baugebiete sicherstellen. Zu diesen Maßnahmen muß auch der Erhalt der Baumallee im Bereich *Friedensallee* und *Käserstraße* gezählt werden, da diese den Straßenraum prägen und die Bebauung bereits jetzt vollständig eingegrünt ist.

2.1 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind festgesetzt:

- Ausweisung von **Mischgebietsflächen** (MI Nr. 7 und 8) im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (1.2.1.1).

- Ausweisung von **Gewerbeflächen** (GE Nr.3-4) im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen (1.2.1.2).
- Ausweisung von **eingeschränkten Gewerbegebieten** (GEE Nr. 2, 5-6), in denen Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, zulässig sind. (1.2.1.3).
- Ausweisung einer **Industriefläche** (GI Nr. 1) im Sinne § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (1.2.1.4).
- Ausweisung von **Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün**, Dauerkleingärten, Grabeland und Hausgärten, um den Innerortsbereich zu durchgrünen und Flächen für die Erholung bzw. Freizeit auszuweisen. (1.2.5.1-1.2.5.3).
- Festsetzung von gegenüber den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung reduzierten **Grundflächenzahlen** in Teilbereichen, um einer zu starken baulichen Verdichtung entgegen zu wirken und eine weitgehende Durchgrünung zu erzielen, um damit die Lebens- und Wohnqualität im besiedelten Bereich zu erhöhen (1.2.2.2).
- Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** (II) und der **Bauweise** (offene und geschlossene Bauweise), um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes zu sichern und die Höhenentwicklung von Baumassen den umliegenden baulichen Anlagen anzupassen (1.2.2.3; 1.2.3.1; 1.2.3.2)
- Festsetzung der **Traufhöhe** in Teilbereichen, um eine unverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden (1.2.2.4).
- Festsetzung der **Dachfarbe**, um die visuelle Beeinträchtigung des Stadtbildes zu verhindern (9.1).
- Festsetzung der **Stellung der Gebäude** durch Vorgabe der **Hauptfirstrichtung**, um eine lärmschutzreduzierende Wirkung zu erzielen, hier Bahnstrecke und Wohnnutzung (1.2.3.5).
- Erschließung der Baugrundstücke über geplante Straßen, die möglichst eingriffsminimierend zu planen sind (1.2.4.1)
- Festsetzung und Abgrenzung von **Fußwegen**, um den Straßenraum sicherer für die Verkehrsteilnehmer zu gestalten und fußläufige Verbindungen zwischen einzelnen Gebieten zu schaffen(1.2.4.3.2).
- Festsetzung zur Bindung für **Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9(1)25 BauGB, um den besiedelten Bereich aus ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht positiv zu gestalten und gliedernde Grünzonen in das künftige Baugebiet zu integrieren (1.2.6.3; 1.2.6.4).
- Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung von Stellplätzen** (Pkw) und die **Begrünung von Nebenanlagen** mit Kletterpflanzen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren (6.1; 6.5).
- Gestalterische Festsetzungen bei der **Errichtung von Holzzäunen**, um bestimmten Tierarten eine ungehinderte Wanderung zwischen Teillebensräumen zu ermöglichen (9.2).

- 12 -

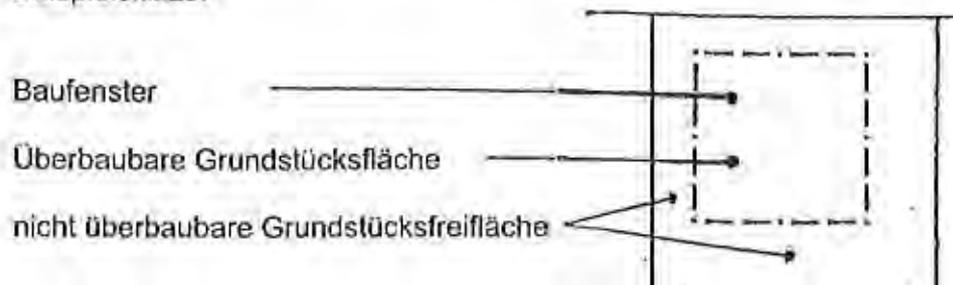
- Festsetzung zur Verwendung des **Niederschlagswasser als Brauchwasser**, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren (6.7).
- Festsetzungen zur **Eingrünung der Außenwände von Garagen** und sonstigen Nebenanlagen sowie Angaben über die Mindestbepflanzung von Grundstücksfreiflächen, um die Durchgrünung auf den Baugrundstücken im Plangebiet zu sichern (6.5; 9.2).
- Festsetzung zur **Begrünung von Gebäudeaußenseiten** bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, um eine Durchgrünung der Innerortslage und Sekundärlebensraum zu schaffen (6.6)
- Festsetzung von Flächen zum **Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen (5ff.)
- Festsetzung von **Geh-, Fahr-, Wege- und Leitungsrechten** im Bereich des Gewerbegebietes 5, um die Erschließung der nordöstlichen Flächen, die bei einer ungünstigen Grundstücksaufteilung nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen wären, zu gewährleisten.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen sind aus dem Anhang (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag) entwickelt und in den Bebauungsplan integriert worden. **Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2).**

Dem Hinweis der Bahn, daß evtl. zu planende Gebäude in den Industrie- bzw. Gewerbeflächen einen Bebauungsabstand von 20m zur Gleismitte des nächst möglichen Gleises haben sollten, wird durch Eintragung auf der Plankarte entsprochen. Darüber hinaus wird hingewiesen, daß im Rahmen von einzelnen Bauanträgen Abstimmungsgespräche mit der Bahn getätigt werden sollten. Die geplanten Baugrenzen halten den geforderten Abstand schon ein, bis auf wenige Ausnahmen, hier Verweis Bauantrag. Die Zulässigkeit von geplanten Nutzungen in der Bauverbotszone müssen im Rahmen des Bauantrages und in Abstimmung mit der Deutschen Bahn bestimmt werden. Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan sind seitens der Deutschen Bahn keine konkreten Vorgaben gemacht worden.

Aufgrund einiger Abgrenzungen und Darstellungen in der Plankarte wird ergänzend aufgeführt, das bauliche Anlagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen, also im **Baufenster = überbaubare Grundstücksfläche**, zulässig sind. Die Flächen außerhalb des Baufensters werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen oder auch als Grundstücksfreifläche bezeichnet.

Beispielskizze:



2.2 Verkehrs- und Gestaltungskonzept der Erschließungsstraßen

Im Rahmen der Diskussion zum Bebauungsplan stellte die Erschließung und ein künftiges Verkehrskonzept für den gesamten Bereich ein zentrales Problem dar, siehe Kapitel 1. Ziel der geplanten Erschließung ist es daher,

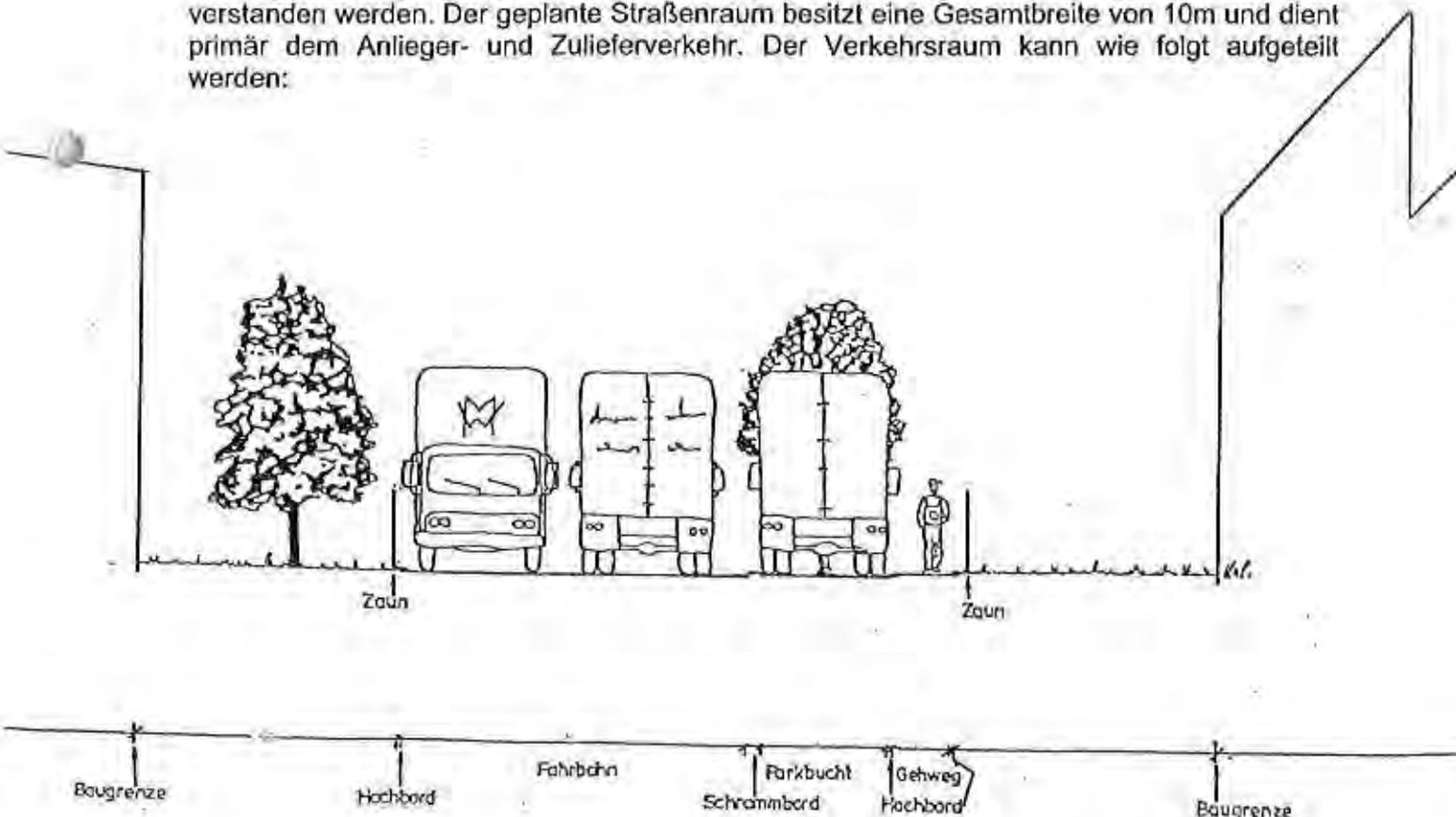
- die Vermeidung von zusätzlichem Durchgangsverkehr in dem Bereich östliche Käasperstraße.
- Konzentration und Lenkung des An- und Zulieferverkehrs der Gewerbebetriebe über den Bereich Gartenstraße.
- Asphaltierung der *Friedensallee* und *Käasperstraße* um die Lärmbeeinträchtigung deutlich zu senken.

Für das Plangebiet selbst gilt, daß im Bebauungsplan ausschließlich die Straßenbegrenzungslinien angegeben werden, da die eigentliche Straßenraumgestaltung erst auf Ebene der Erschließungs- und Ausbauplanung erfolgt. Folgende Elemente können im Straßenraum untergebracht werden: Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, Radwege, Böschungen, Stützmauern, Fahrbahnteiler, öffentliche Parkplätze, Parkstreifen, Parkbuchten.

Im Geltungsbereich sind folgende Straßenbaumaßnahmen geplant:

1. Erschließung des "Innenbereiches" mittels einer 10,0m breiten Erschließungsstraße, die jeweils im Westen mit einer Wendeanlage gem. EAE 85 endet. Im Bereich der Straße sollten entsprechende Stellplätze geschaffen werden.
2. Schaffung von fußläufigen Verbindungen, die im Süden so breit angelegt werden müssen (5m), daß im Falle eines Brandes u.ä. die Rettungsfahrzeuge auch über die fußläufigen Verbindungen fahren können.

Die folgende Empfehlung muß als **Vorschlag einer künftigen Gestaltung** der Planstraßen verstanden werden. Der geplante Straßenraum besitzt eine Gesamtbreite von 10m und dient primär dem Anlieger- und Zulieferverkehr. Der Verkehrsraum kann wie folgt aufgeteilt werden:



Eine visuelle Gliederung des Straßenraumes wird durch Baumanpflanzungen entlang der Planstraßen vorgenommen.

Die geplante Erschließungsstraße (Fahrbahnbereich) sollte eine Breite von 6,5m einnehmen, da hier der Begegnungsverkehr zwischen Lastzügen möglich sein muß. Die Fußgängerbereiche beschränken sich jeweils auf eine Breite von 1,25m bis 1,0m einseitig der Straße, wobei hier auf einer Straßenseite eine räumliche Trennung durch einen breiten Pflanzstreifen vorgenommen werden sollte. Im Bereich der Einmündung zur *Friedensallee* hin sollte auf den Pflanzstreifen verzichtet werden, da hier der Einmündungsbereich aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen frei bleiben muß. Eine visuelle Gliederung des Straßenraumes wird durch 4 Baumanpflanzungen je laufende 100m Planstraße vorgenommen.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg werden primär im östlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesen, um in diesem Bereich die Belange dieser Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen und zu sichern.

Verkehrsflächen, die für den landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt sind, nehmen eine untergeordnete Rolle ein.

Aufgrund der geplanten Wendeanlagen ist das Baugebiet derzeit nur über eine Erschließungsstraße erreichbar. Die Planung sieht aber vor, daß in Notfallsituationen die Baugebiete auch über die fußläufige Verbindung über den an der Bahnlinie verlaufenden Feldweg zur westlichen Wendeanlage erreichbar ist. Die Verbindungen mit 5 bzw. 4m Breite sind ausreichend für Rettungsfahrzeuge dimensioniert. Um das Durchfahren von unberechtigten Fahrzeugen zu verhindern, sind zum Baugebiet hin entsprechende Kippfosten anzubringen.

Hinweis Straßenverkehrsamt:

Baumaßnahmen, die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen, sind beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Die Genehmigung des Baulastträgers der Straße (Sondernutzung) ist einzuholen.

Hinweis Hoch- und Tiefbauamt:

Der räumliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen und im südlichen Bereich durch die Kreisstraße K 1243 tangiert.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes über die Käspersstraße (K 1243) macht im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung eine Anbaugenehmigung an o. g. Kreisstraße erforderlich.

Dabei ist die EAHV 93 zu beachten.

2.3 Grünordnerische Gestaltung

Folgende Bereiche werden wie folgt gestaltet:

1. Im Bereich zur bestehenden Gleisanlage sind auf Teilflächen Pflanzungen festgesetzt, wobei die bestehenden Anpflanzungen erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Hier sind die Sicherheitsabstände und Wuchshöhen der Gehölze zum Bahnanlage unbedingt zu beachten.

- 15 -

2. Auf Teilflächen der Gewerbegebiete sind Pflanzflächen vorgesehen, die eine optische Trennung und Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen bilden und somit wesentlich die Wohnqualität im Mischgebiet sichern.
3. Festsetzungen zum Erhalt des alten Baumbestandes entlang der Parzelle 5/6 sowie Festsetzung von Ergänzungspflanzungen, um auch hier eine optische Trennung und Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungen zu bilden.
4. Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um die wertvollen Bereiche zu sichern und neue Flächen deutlich aufzuwerten (Fläche 1 - 6).

Hinzu kommen folgende textliche Festsetzungen:

- Die wasserdurchlässige Befestigung von Rad- und Gehwegen, Garagenzufahrten, Hof- und Lagerflächen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden.
- Die Grünflächen des Verkehrsbegleitgrün sind extensiv zu pflegen sowie mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, 1 Laubbaum/30m².
- Die Sicherung von bereits bestehenden Biotopstrukturen, hier Böschungsbereiche und Gehölze.
- Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke mit eingestreuten Laub- und Obstbäumen im Abstand von 20m in Teilbereichen des Plangebietes.
- Pflanzung von einzelnen Obstbäumen
- Mind. 10% der Verkehrsfläche sind als Grünfläche zu gestalten und je lfd. 100m Planstraße sind mind. 4 Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
- Pflanzung von mind. 1 großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze.
- Außenwände von Garagen und Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.
- Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder mit Spalierobst zu begrünen.
- Einfriedigungen sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Wandermöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen. Mauersockel sind unzulässig.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

3. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Leitungsnetz. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität erforderlich ist. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Sammler in die Kläranlage Zerbst.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen, wobei Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert werden sollte. Wird Niederschlag gesammelt, bedarf dies gem. § 5 WG LSA einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Versickerung hat unter Beachtung von ATV- Blatt 138 zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes „Bauhof“ wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag auf den jeweiligen Investor übertragen. Aufgrund des dort vorhandenen hohen Grundwasserstandes ist ein Feuerlöschbrunnen anzulegen.

Hinweis Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH WBW:

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann gesichert werden. Da wir TVO-gerechtes Trinkwasser liefern müssen, ist das Mitführen von Löschwasser nicht möglich. Hierzu bedarf es einer anderen Lösung.

Die innere und äußere Erschließung sind durch den Investor vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Ob eine äußere Erschließung erforderlich ist, hängt vom Wasserbedarf ab. Das Sie noch keine Angaben darüber machen konnten, wieviele Gewerbe sich ansiedeln werden, sind von uns keine Informationen zur äußeren Erschließung möglich. Bei der äußeren Erschließung würde es sich um einen Neuanschluß an die Ringleitung DN 400 handeln.

Bei Bekanntwerden des Wasserbedarfes ist eine Abstimmung mit unserem Unternehmen erforderlich, um zu entscheiden, ob eine äußere Erschließung notwendig ist. Wir werden Ihnen einen Erschließungsvertrag anbieten, auf dessen Grundlage eine spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsanlage durch unser Unternehmen erfolgen kann.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsabdeckung usw. mit dem Leiter unsere Abteilung Investitionen, Herrn Hübner (Tel. 0391/5967375), abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan ist uns zur Bestätigung vorzulegen. Außerdem ist unserem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluß der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen. Zur Klärung der Anschlußfragen und der Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Mitarbeiter in Burg, Herrn Iltner (Tel. 03921/988205).

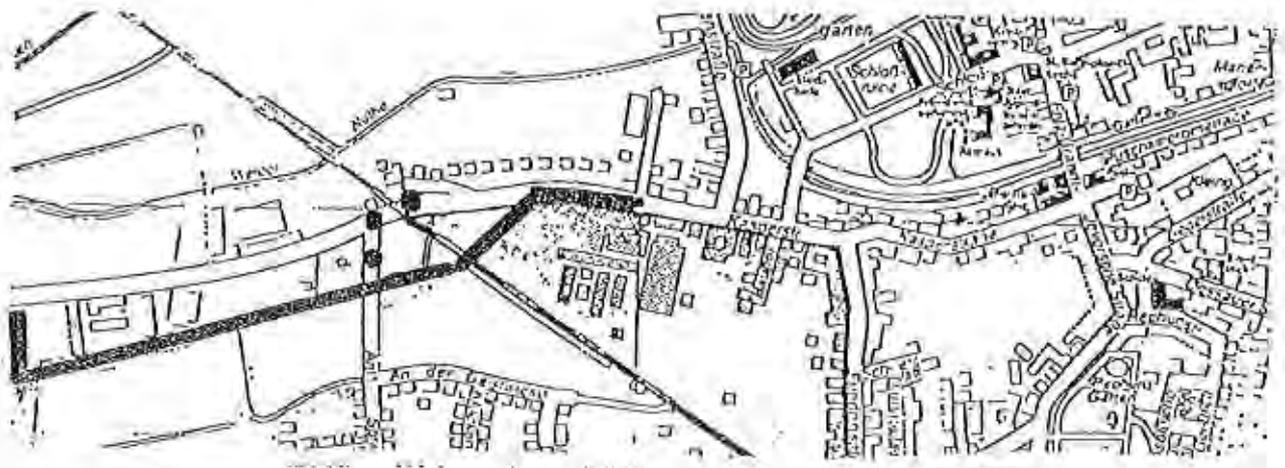
Hinweis Deutsche Telekom AG:

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 63/23, PF 2100, 39096 Magdeburg, Telefon (0391) 585 8730, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zur Fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der NL 1 Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Rs SuN, Telefon (0391) 585- 5741, mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Hinweis: Die EMS als Dienstleister der Gasstadtwerke Zerbst plant, im Auftrag der Gasstadtwerke Zerbst, einen Gashochdruckanschluß im Plangebiet zu bauen. Die angedachte Trassenführung ist der nachfolgenden Planskizze zu entnehmen.



nachrichtliche Übernahme aus der Stellungnahme der EMS vom 15.04.1996

Hinweis Hygieneinstitut Sachsen-Anhalt:

Weiterhin ist zu beachten, daß die Überwachung von Einrichtungen der Wassergewinnung und Abwasserbeseitigung, dazu zählen auch Leistungssysteme, laut Bundes-Seuchengesetz (BSeuchG §§ 11, 12) dem zuständigen Gesundheitsamt obliegt.

Die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVWG Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sind einzuhalten und keine Bindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 18a) „..... ist Abwasser so zu beseitigen, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird....“; das schließt die Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens, Grund- und Oberflächenwassers mit ein.

Es wird darauf hingewiesen, daß Regenwasser durch Kontamination mit Ölen/ Fetten und anderen Gefahrenstoffen zu Abwasser wird, und als solches dem Abwassersystem zuzuleiten ist.

Die Bauausführungen der Abwasserleitungen sind entsprechend der DIN 19453 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und- leitungen“ vorzunehmen.

Um eine negative Beeinträchtigung des Erdreiches/Grundwassers durch Abwasser zu verhindern, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19452 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Zur Eingriffsminimierung, bezogen auf die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes, wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Begrenzung der Versiegelung durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Stell- und Hofflächen
- die Brauchwassernutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen,

Hinzu kommen umfangreiche Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung und zur Begrenzung der Abflußverschärfung beitragen.

Ebenfalls mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, wobei die Einschränkung "in geeigneten Fällen" mit in die Formulierung aufgenommen wurde. Die abschließende Prüfung einer gezielten Versickerung erfolgt somit auf Bauantragsebene, da die künftige Verdichtung der Baugrundstücke und der dadurch resultierende Abflußbeiwert bzw. die Sickerfähigkeit des Untergrundes auf der jetzigen Planungsebene nicht genau bestimmt werden können. Aufgrund der künftigen Gestaltung der Baugrundstücke (Aufschüttungen oder Abtragungen wasserdurchlässige Befestigungen) kann diese Problematik nicht abschließend auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. Daher erscheint es sinnvoll, die Gesamtproblematik auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu lösen, wo die eindeutigen Vorgaben des Wassergesetzes zu beachten sind.

Auf die Brauchwassernutzung als eingriffsminimierende Maßnahme wird eindeutig die Priorität auf Ebene der Bauleitplanung gesetzt, da sie unabhängig von den Untergrundverhältnissen durchgeführt werden kann. Die Aufnahme der gezielten Versickerung des Niederschlagswassers hingegen erfordert geohydrologische Untersuchungen des Untergrundes (Sickermöglichkeiten, Berechnung der Restmenge bei der Brauchwassernutzung, Qualität, künftige Verdichtung des Baugrundes, Bodenabtrag usw.), wobei in der Planphase des Bebauungsplanes keine abschließende Bewertung vorgenommen werden kann.

Westlich des Flrst. 25/1 befindet sich eine Quelle.

Hinweis der Deutsche Bahn AG:

Wir machen bereits darauf aufmerksam, daß alle Arten von Abwasser nicht auf und über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden dürfen.

Für die Bereiche, die mit wassergefährdeten Stoffen umgehen, sind Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, insbesondere §§ 163- 168 Wassergesetz für das Land Sachsen- Anhalt (WG LSA) vom 31.8.1993 (GVB1. LSA Nr: 38/1993 S. 477) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (VAWS LSA) vom 25.01.1996 einzuhalten.

Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaues durchzusetzen. Für geplante Instandsetzungs- bzw.

- 19 -

Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften bei unserer Dienststelle eine Genehmigung einzuholen. (§ 28, 31 Wasserhaushaltsgesetz).

Hinweis Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen:

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:

- | | |
|------------------|----------------------------|
| - Wohngebiete | 800 l/min bis 1600 l/min |
| - Mischgebiete | 800 l/min bis 1600 l/min |
| - Gewerbegebiete | 1600 l/min bis 3200 l/min. |

Die Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist gesetzliche Pflichtaufgabe der Stadt. Das Löschwasser muß mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

In einem Abstand von 100- 150 Meter müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke vorhanden sein. Dabei ist dem Einbau von Überflurhydranten der Vorzug zu geben. Die Hydrantenstandorte sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen.

- Arbeitsblatt W 331, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.
- § 43 BauO LSA

Die im Plan vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Umfahrkeit des gesamten Wohngebietes auf den Verkehrswegen sind so zu bemessen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t befahren werden können.

Im Bereich der Zufahrten sollten im wesentlichen folgende Mindestanforderungen eingehalten werden:

- eine Fahrspurbreite von 3 m,
- eine Fahrspurbreite von 5 m in Kurven,
- ein Kurvenradius von 10,5 m und eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m,
- eine Durchfahrtshöhe von 3,5 m.

Da die notwendige Löschwasserversorgung für den Grundschatz im Bereich Friedensallee bzw. an Teilbereichen der Käserstraße aus den vorhandenen Rohrleitungsnetz ausgeschlossen ist, sind durch den Erschließungsträger geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung durchzusetzen.

Als alternative Löschwasserentnahmestellen gelten unter bestimmten Voraussetzungen z.B. die Errichtung eines Feuerlöschbrunnens, eines Feuerlöschteiches, ein Feuerlöschbehälter oder ein offenes Gewässer. Der Löschbereich von max. 300m ist einzuhalten. Dazu ist sich mit dem Brandschutzprüfer in Verbindung zu setzen.

4. Altlasten

Hinweis LK Anhalt-Zerbst:

Auf der Fläche sind die Flurstücke 297 und 298 (Fleisch- und Wurstwaren GmbH) als Altlastenverdachtsflächen mit relativ geringer Belastung registriert.

5. Landschaftspflege

Aufgrund der verschiedenen kleinräumigen Nutzungsformen im Plangebiet kommen auf engstem Raum eine Vielzahl von Biotopstrukturen sowie anthropogen überformte Flächen vor. So weist der überwiegende Geltungsbereich keine besonderen Biotopstrukturen auf. Die Flächen sind verbaut, versiegelt oder gärtnerisch gestaltet, wobei keine ökologisch wertvolleren Besonderheiten kartiert werden konnten. Ein Großteil der Innenflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich der Gleisanlage konnten sich thermophile und heliophile Pflanzenarten ansiedeln, die auf den offen gelassenen Flächen optimale Standortbedingungen gefunden haben. Hinzu kommen verschiedene Sukzessionsbereiche mit Gehölzaufwuchs, die aber eher auf den Randbereichen und Böschungen vorkommen.

Ein Großteil der Gleisanlage unterliegt einer intensiven Nutzung, in diesen Bereichen ist der Boden vegetationslos und nur die Randbereiche sind durch einzelne Krautsäume geprägt.

Die nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch eine Laubbaumallee geprägt, die das Landschafts- und Ortsbild maßgeblich gestaltet. Diese Struktur sowie kleinere Bäume und Sträucher werden in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzt, da jegliche Zerstörung dieser Strukturen einen deutlichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild darstellen würde.

Im Geltungsbereich befinden sich u.a. auch verwilderte Kleingärten, die teilweise kaum noch genutzt werden und daher eine hohe Zahl an Pflanzenarten aufweisen. Zusammen mit den brachliegenden Flächen der ehemaligen Gleisanlage im Norden bilden sie die ökologisch wertvollen Bereiche im bzw. am Plangebiet, wobei man aus fachlicher Sicht deutliche Einschränkungen machen muß, da dieser Flächen sehr kleinflächig ausfallen.

Die Stadt Zerbst hält eine Überbauung der Flächen aus folgenden Gründen für vertretbar:

1. Die Fläche muß aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der bisherigen Nutzung als Innenbereich beurteilt werden, so daß eine Überplanung dieses Gebietes aus Gründen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden einer Neuplanung, verbunden mit entsprechendem Landschaftsverbrauch im Außenbereich, vorgezogen werden sollte.
2. Der hohe Anteil an bisher versiegelter Fläche sowie die starke Inanspruchnahme der Fläche im Bereich der Kleingärten, spricht aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen ebenfalls für eine Bebauung.
3. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbebetrieben, die derzeit in der Gemengelage keine Expansionsmöglichkeiten besitzen. Durch die Überplanung können Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.
4. Rand- und Böschungsbereiche sowie landschafts- und ortsbildprägende Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt und durch weitere Anpflanzungen ergänzt.

5.1 Naturhaushalt und Klima, Geologie

Die Fläche ist bis auf wenige Strukturen stark anthropogen überprägt. Neben der Fläche der Gleisanlage mit den einzelnen Stadien natürlicher Sukzession, der offengelassenen Kleingärten im südlichen Bereich sowie wenige Bereiche mit Gehölzen und der Laubbaumallee kommen keine weiteren erwähnenswerten Biotopstrukturen vor. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als vertretbar zu

beurteilen, zumal die kleinflächigen wertvollen Strukturen zum Erhalt festgesetzt werden können.

Aus klimatischer Sicht ist der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Zusammen mit den östlich angrenzenden Wiesenflächen und zahlreichen Gehölzstrukturen besitzen sie eine wichtige lokalklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsfläche. Die geplante Bebauung stellt zwar eine zusätzliche Beeinflussung des Kleinklimas dar, jedoch können diese durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Da bereits jetzt schon der Versiegelungsgrad im Plangebiet sehr hoch ist, kann die Beeinflussung des Kleinklimas nur in Form von Kaltluftstaus eintreten, die aber aufgrund der Planung und künftigen Nutzungsarten nicht zu erwarten sind.

In bezug auf die am Standort zu erwartenden Untergrundverhältnisse können folgende Ergänzungen getroffen werden:

1. Zu erwartendes Profil:

(Mächtigkeiten): 1,0- 2,0 m holozäne Sande, z. T. Lehm, Humus
0- 4,0 m pleistozäne Sande mit schluffigen Zwischenlagen, von Nord nach Süd abnehmende Mächtigkeit
3,0- 5,0 m Geschiebemergel, im Südteil oberflächennah anstehend

2. Grundwasserverhältnisse:

- Oberfläche: stellt sich zwischen 1,5 und 3,0 unter Gelände ein, im Südteil unterhalb des Geschiebemergels im gespannten Zustand
- generelle Abflußrichtung: von Ost nach West
- Geschüttheit: ungünstig, im Südteil mittel
- Regenwasserversickerung: im Südteil eingeschränkt (Staunässe möglich)

Weitere Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen), sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054, deren Ergebnisse (entsprechend Lagerstättengesetz) dem Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Arbeitsstelle Magdeburg, zur Kenntnis zu geben sind.

Hinweis:

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

Hinweis Kampfmittelbeseitigungsdienst:

Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so informieren Sie den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen- Anhalt oder Ihre Gemeinde/ Stadtverwaltung bzw. die nächste Polizeidienststelle.

5.2 Aktuelle Nutzung

Die genaue Beschreibung der aktuellen Nutzung ist aus dem Text und der Bestandskarte des landesplanerischen Fachbeitrages zu entnehmen.

Hinweis Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg:

Die große Ackerfläche ist bezüglich ihrer Lage nur mit erhöhten Aufwendungen nutzbar. Eine Verlagerung erscheint sinnvoll und würde dem Zweck des Bebauungsplanes weitestgehend

- 22 -

entsprechen. Verlagerung oder dauerhafte Umnutzung hätten keine Existenzbedrohung zur Folge.

Die Ruderalflächen im Untersuchungsgebiet sind in erster Linie anthropogen bedingt, hier primär die Gleisanlage, und weisen eine für diese Bereiche typische Vegetation auf. Aufgrund der trockenen Standortverhältnisse stellen diese Flächen ein wichtiges Sekundärbiotop für Tiere und Pflanzen dar.

Die Gehölzbestände konzentrieren sich u.a. auf die gärtnerisch gepflegten Flächen der Mischgebiete, wobei der Anteil an Zier- und Nadelgehölzen sehr hoch ist. Die Bereiche östlich der Fleisch- und Wurstwarenfabrik weisen weitere Gehölz- und Laubbaumbestände auf.

5.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Eine genaue Eingriffsbewertung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt aus landschaftspflegerischer Sicht im Anhang, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Folgende eingriffsminimierenden Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen und dem Ersatz- bzw. Ausgleich vorzuziehen:

- Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Rad- und Gehwegen, Hofflächen.
- Die Verwendung des anfallenden Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser.
- Extensivierung der öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Je vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Außenwände von Garagen und Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen.
- Gebäudeaußenseiten sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen.
- Begrünung von Stellplätzen für Abfallbehälter.
- Gestaltung der Einfriedigungen in Verbindung mit Laubgehölzen und Kletterpflanzen sowie Ausschluß von Mauersockeln.
- Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sowie die anteilige Pflanzung von Laubbäumen und -sträuchern.

5.4 Ausgleichsproblematik

Die Stadt Zerbst verfolgt mit der Planung das Ziel, eine größere Freifläche in der Innerortslage wieder einer baulichen Nutzung zu zuführen bzw. die heutige Nutzung zu ändern. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut und wird als Mischgebiet oder Gewerbefläche genutzt.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren, setzt die Stadt Zerbst die Priorität auf Schließung bestehender Baulücken in der Innerortslage, bevor neue Landschaftsbereiche (Außenbereich) erschlossen und verbraucht werden.

Generell gilt es zu prüfen, ob bei Freiflächen und Baulücken innerhalb der Ortslage der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt wird. Das betreffende Grundstück muß durch die umgebene vorhandene Bebauung so geprägt sein, daß aus seiner Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale im Sinne des Einfügens (gem. § 34(1) BauGB) entnommen werden können. In diesem speziellen Fall geht die Stadt daher nicht von einem sogenannten *Außenbereich im Innenbereich* aus, in dem eine gesonderte städtebauliche Entwicklung unabhängig von der Umgebung möglich wäre, sondern von einem Vorhaben, daß sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird durch Erhalt der bestehenden Strukturen sowie entsprechende gestalterische Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Stadt geht trotz der Größe des Plangebietes davon aus, daß der Bereich mit Neu- und Überplanung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt wird, der Eingriff aber aufgrund der großen Fläche und vorhandenen Biotopstrukturen ausgeglichen werden muß. Der Ausgleichsbedarf wird direkt Vorort durch eingriffsminimierende Maßnahmen und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Die Stadt Zerbst sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen vor:

Fläche 1: Anpflanzung dreier Feldgehölze laut Plankarte, 30 Sträucher und 10 Laubbäume je Feldgehölz, Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1,5m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen.

Fläche 2: Anpflanzung eines Feldgehölzes laut Plankarte, 10 Sträucher und 1 Laubbaum, Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1,5m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen.

Fläche 3: Erhalt der Obstbäume und Ergänzung durch Neuanpflanzungen, es gilt je 75m² Grundfläche auf der kein Obstbaum steht, einen standortbewährten Hochstammobstbaum zu pflanzen.

Fläche 4: Anpflanzung einer Streuobstwiese, je 150m² Grundfläche gilt es einen bewährten hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen. Die Unterkultur ist als extensives Grünland zu pflegen, 2x Mahd pro Jahr, Düngung ist unzulässig.

Fläche 5 : Div. Eingrünungsflächen Gemäß Planzeichen 13.2.1 PlanzV gelten für die Anpflanzungsflächen im Bereich der Gewerbegebietsflächen folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke, zweireihig, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5m, zwischen den Hecken 1-1,2m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50% betragen, je 20m gilt es einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 16-18cm), der Anteil an Koniferen darf 10% nicht übersteigen. Arten siehe Pflanzliste Ziffer 7.

Fläche 6 : Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke, vierreihig. Pflanzabstand zwischen den Reihen 3m, zwischen den Hecken 1- 1,2m, der Anteil dornenbewerter Arten soll 50 % betragen, je 15m gilt pro Heckenreihe einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang 16- 18 cm), der Anteil an Koniferen darf 10 % nicht übersteigen. Die Bäume sind zwischen den Reihen versetzt zu bepflanzen. Arten siehe Pflanzliste Ziffer 7.

In einem Streifen von 10m zu den angrenzenden privaten Grünflächen Zweckbestimmung Grabeland/Hausgarten gilt es anstelle der großkronigen Laubbäume Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen. Mit dieser Einschränkung soll eine stärkere Verschattung der Grabeland- und Hausgartenfläche im Norden und Osten der Anpflanzungsfläche verhindert werden.

Hinweis Deutsche Bahn AG Aufwuchsbeschränkung:

Bestimmte Räume sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten (Streifen von 6m Breite parallel zur äußersten Gleismitte). Mit zunehmenden Abstand vom Gleis können Gehölze mit größerer Wuchshöhe stehen. Bäume über 25m Höhe Mindestabstand von der Gleismitte 25m, Bäume 10 bis 25 m Höhe Mindestabstand von der Gleismitte 12m und Sträucher Mindestabstand 8m von der Gleismitte. Das Freihalten der erforderlichen Sichtflächen an Bahnübergängen ist einzuhalten. Ein ausreichender Abstand der Gehölzanpflanzung von dem Bahnbetrieb dienenden Kabeltrassen ist einzuhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2m zur Kabeltrasse einzuhalten und Kabeltrassen selbst dürfen nicht überpflanzt werden. Einhaltung der Sicherheitsabstände von Oberleitungen, Speiseleitungen und Freileitungen.

Mit denen in den textlichen Festsetzungen aufgeführten **dornenbewerten Arten** sind Sträucher und Gehölze gemeint, die einen erhöhten Dornenanteil aufweisen (z.B. Schlehe, Weißdorn, Rosen, Brombeeren usw.).

6. Flächenbilanz

Um die Aufteilung der späteren Nutzungsarten zu verdeutlichen, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

(Planimetriert auf der Kartengrundlage 1:1000)

Gesamtnutzung			
Art der Nutzung	GRZ	Fläche	max.mögliche Versiegelung
Mischgebiete		(3,03)	(2,43)
Nr.7	0,6	1,53	1,22
Nr.8	0,6	1,50	1,21
Gewerbegebiet (eingeschränkt)		(3,03)	(2,43)
Nr.2	0,8	1,15	0,92
Nr.5	0,6	1,37	1,10
Nr.6	0,6	0,51	0,41
Gewerbegebiet		(1,71)	(1,36)
Nr.3	0,6	1,03	0,82
Nr.4	0,6	0,68	0,54
Industriegebiet			
Nr.1	0,8	5,46	4,37
(davon ca. 3,6ha Bestand Gebäude + Betriebsflächen)			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)			
Fläche 1 Feldgehölz		0,09	
Fläche 2 Feldgehölz		0,01	
Fläche 3 Gehölzstruktur		0,08	
Fläche 4 Streuobstwiese		0,32	
(Fläche 5		0,30	
(Div. Eingrünungen auf den Grundstücken)			
Fläche 6 Ein- und Durchgrünung		0,61	
Grünflächen (Kleingarten/Grabeland)		1,61	
Verkehrsbegleitgrün		0,03	
Straßen		(0,30)	
Bestand		0,08	
Planung		0,22	0,20
Parkplatz		0,05	
Fußgänger		0,07	
Feldweg		0,08	
Gesamt		16,64	7,19 (Neuversiegelung)

In den Mischgebieten mit einer Gesamtfläche von 3,03 ha ist eine maximale Versiegelung von 2,43 ha möglich. Da die überwiegende Fläche bereits bebaut ist, wird sich die zusätzliche Versiegelung auf kleine Teilbereiche beschränken, so daß mit einer maximalen Neuversiegelung in den Mischgebieten von höchstens 0,5 ha zu rechnen ist.

In den geplanten Gewerbegebieten (GE) mit einer Gesamtgröße von 4,75ha ist eine maximale Versiegelung von 3,79 ha möglich. Bei der Industriefläche mit einer Gesamtgröße von 5,46 ha können maximal 4,37 ha versiegelt oder bebaut werden, wobei der Bestand an versiegelter Fläche derzeit ca. 3,6 ha beträgt. Der reale Versiegelungswert ist nur schwer abzuschätzen, dürfte aber deutlich niedriger sein, zumal ein Großteil der Fläche durch

- 26 -

Lagerflächen, Parkplätzen, Hallen und Nebenanlagen nur teilweise versiegelt wird. Hinzu kommen verschiedene eingriffsminimierende Maßnahmen, die einen größeren Versiegelungsgrad verhindern. Im Bereich des Industriegebietes ist ein Großteil der Fläche bereits versiegelt, eine zusätzliche Versiegelung ist daher auszuschließen.

Demgegenüber werden 1,42 ha Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Planung aufgenommen, ein unmittelbar räumlicher und funktionaler Ausgleich ist zum Geltungsbereich ist möglich. Hinzu kommen die Grünflächen Dauerkleingärten sowie umfangreiche im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen, den den Eingriff vorort minimieren und ausgleichen.

Im Laufe des Verfahrens hat sich der Geltungsbereich im Umfang leicht reduziert, die Bahntrasse ist aus dem Geltungsbereich heraus genommen werden, hier besteht kein akuter Handlungsbedarf.

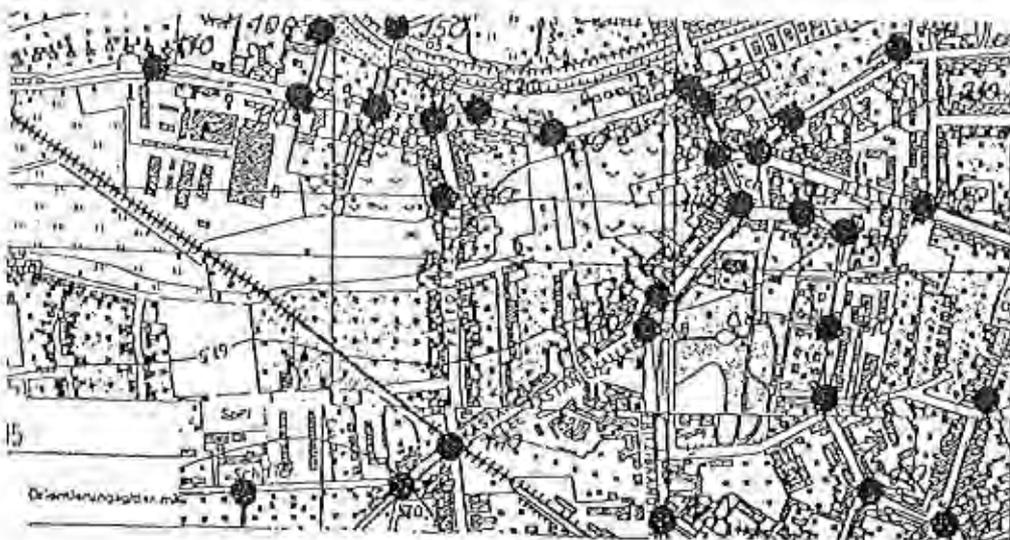
7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist gem. §§ 45 ff erforderlich. Die Stadt bemüht sich, in Abstimmung mit den Grundstückseignern und Pächtern, angemessene Ersatzflächen zu finden und bereit zustellen.

Hinweis Katasteramt Dessau:

Im Bebauungsgebiet befinden sich geodätische Festpunkte (Anlage).

Entsprechend dem Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (GVB1. LSA Nr. 20/1992) § 5 und § 19 ist die Gefährdung dieser Punkte unverzüglich anzuzeigen sowie die Veränderung oder Beseitigung dieser Punkte ordnungswidrig.



(1 Kopie TK 1:10000 m. Darstell. d. geodätischen Festpunkte; Anlage zur Stellungnahme Katasteramt)

Hinweis für die Garagen am Bauhof:

Gemäß den Nachmessungen eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ist die öffentliche Verkehrsfläche derzeit an keiner Stelle kleiner als 6,00m. Demnach liegt die vordere Garagenseite auf der Flurstücksgrenze. Gemäß der Stellungnahmen einiger Bürger besteht wohl eine Ausnahmegenehmigung für die nach außen schlagenden Garagentore, jedoch fehlt eine Eintragung im amtlichen Katasternachweis.

8. Denkmalschutz

Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Amt zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu schützen (§20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Hinweis Regierungspräsidium Dessau:

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen zur vorgelegten Planung folgende Einwände: Das Vorhaben berührt ein archäologisches Denkmal. Veränderungen an Denkmalen sind zu dokumentieren. Unter Beachtung des nachstehenden Absatzes kann aus Sicht der oberen Denkmalschutzbehörde dem Vorhaben zugestimmt werden.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

9. Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind bei der Anordnung der einzelnen geplanten Nutzungen die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Abstufung übernommen worden. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt somit eine Zonierung von Industriegebiet über Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet zu Mischgebiet. Bis auf einen Teilbereich harmonisiert die vorgesehene Nutzung auch mit den angrenzenden Nutzungen zum Geltungsbereich.

Ausnahme bildet die Mischnutzung nördlich der Käspersstraße, die an das bestehende Industriegebiet mit der Fleisch- und Wurstwarenfabrik grenzt. Konkrete Daten zur Immissionssituation liegen derzeit nicht vor.

Es handelt sich hier um eine klassische Gemengelage- hier traditionelle gewerbliche Nutzung mit angrenzender Mischgebietenutzung in Form von kleineren Betrieben, Betriebsgebäude Abwasserzweckverband, Kindergarten, Gaststätten und Wohnnutzung. Unabhängig davon ist in Gebieten, wo emittierende und schutzbedürftige Nutzungen zusammentreffen (Gemengelage), vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen. Aufgrund der städtebaulichen Situation vorort ist die strenge Anwendung immissionsschutzrechtlicher Richtwerte für Lärm und Gerüche in diesem Teilbereich nur eingeschränkt möglich. Bei den problematischen Bereichen (Käspersstraße) überplant der Bebauungsplan den heutigen Bestand (Fleisch- und Wurstwarenfabrik), ein möglicher Immissionskonflikt bestand schon vor der Bauleitplanung. Aus diesem Grund wird auch auf das immissionsschutzrechtliche bzw. baurechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen, bei dem der Betrieb im Industriegebiet, wie bisher auch ohne Bebauungsplan, die verschiedenen Richtlinien und Grenzwerte beachten und nachweisen muß.

Die Fleisch- und Wurstwarenfabrik unterliegt schon jetzt nach Bundesimmissionsschutzgesetz der Genehmigung und ständigen Überprüfung bzgl. Lärm und Geruch. Geruchsemissionen werden durch die Anwendung von Biofiltern kompensiert, Lärmemissionen spielen aufgrund der geschlossenen Produktionshallen nur eine untergeordnete Rolle. Es wird darauf hingewiesen, daß die DBAG nicht für Schäden (Lärm, Erschütterung, USW) haftet, die durch den gegenwärtigen oder geänderten Eisenbahnbetrieb entstehen.

- 28 -

Bei den zu überplanenden Freiflächen sind die geplanten Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung so abgestuft, daß diese unmittelbar an die bestehende Nutzung angrenzen können und Beeinträchtigungen soweit wie möglich verhindert werden.

Zum Entwurf sind noch einige Änderungen vorgenommen worden, die wie folgt aussehen:

1. Geplante Mischgebiete sind aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, da dort eine Wohnnutzung nach BauNVO zulässig wäre. Diese ist aber aus immissionschutzrechtlichen Gründen für diesen Bereich nicht tragbar, da der erforderliche Abstand zum bestehenden Industriebetrieb (Fleisch- und Wurstwarenfabrik) deutlich unterschritten wird.
2. Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten zur angrenzenden bestehenden Mischgebietenutzung, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zugleich sind Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen wie Speditionen oder Paketdienste o. ä. nicht zulässig, um die Belastung auf der künftigen Erschließungsstraße auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.
3. Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des bisher als Industriefläche ausgewiesenen Grundstückes. Durch diese Abstufung mit restriktiven Maßnahmen gegenüber dem Industriegebiet soll die nördlich angrenzende Nutzung geschützt werden. Im nordwestlichen Gewerbegebiet sind bei den geplanten Gebäuden die Lüftungen, Fenster und offene Bereiche nur nach Süden hin für zulässig erklärt worden. Lichtkuppeln müssen geschlossen sein. Zur Käasperstraße hin dürfen nur noch geschlossene Fassaden errichtet werden, Ausnahmen bilden hier lediglich Fassaden von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie feststehende Fensterflügel, da von diesen Bereichen keine Lärmbeeinträchtigung auf die nördlich angrenzenden Nutzungen ausgeht.
4. Ausweisung von Gewerbeflächen an der Bahntrasse, in denen eine Wohnnutzung für unzulässig erklärt worden ist. Es wären aufwendige Lärmschutzmaßnahmen für wenige Wohnungen notwendig, um die Grenzwerte der TA Lärm bzw. des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten.

Mittels der Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan versucht die Stadt Zerbst den bestehenden städtebaulichen Konflikt zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung zu lösen und Perspektiven aufzuzeigen, die verschiedene Nutzungsansprüche in der Gemengelage ermöglichen.

Der durch den Eisenbahnverkehr verursachte Lärm hat für den Bebauungsplan eine nur indirekte Bedeutung, da im Bereich der Bahntrasse keine geplante Misch- oder Wohnbaufläche mit überwiegender Wohnnutzung vorgesehen sind. Der Bebauungsplan sieht als geplante Nutzung Industrie- bzw. Gewerbefläche vor und gibt für die Bereiche die Stellung der künftigen Gebäude vor (Firstrichtung), um somit eine Abschirmung zu dem übrigen Geltungsbereich zu erzielen. Somit kann die heutige Lärmbeeinträchtigung auf die Mischgebietenutzung an der Friedensallee deutlich gemindert werden.

10. Kosten

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Zerbst voraussichtlich Kosten für die Bereiche

- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Straßenausbau
- Straßenbeleuchtung
- Ausbau der Fußwege
- Grünordnung und Pflege der Flächen

Die Erschließung des Gebietes wird einem Erschließungsträger übertragen und gemäß § 124 BauGB vertraglich geregelt.

11. Hinweise der Deutschen Bahn

Stellungnahme v. 18.11.1999 zur Eintragung des Bebauungsabstandes von 20m entlang der Bahnstrecke Trebnitz-Leipzig

Nachdem nunmehr in die Unterlagen die Gleisachsen der elektrifizierten Strecke Trebnitz-Leipzig eingetragen wurden, haben wir festgestellt, dass der Planeinschrieb „ein Bebauungsabstand von 20m zur Gleismitte des nächstgelegenen Gleises ist einzuhalten“ nicht für einen bestehenden nicht befestigten Weg zutrifft. Dieser Weg wird lt. Rücksprache mit dem Bauamt Zerbst zur Erschließung der bestehenden Kleingärten genutzt. Da entsprechend der Vorschrift für das Entwerfen von Bahnanlagen (DS 80001) zwischen Schiene und Strasse ein Abstand von 14,35m zur Vermeidung von Einwirkungen durch von der Strasse abkommenden Fahrzeugen und deren Ladung einzuhalten ist fordern wir, dass mit der Erschließung des Gebietes 4 auf dem Flurstück 290 eine Einfriedung in Richtung Bahngelände zu erfolgen hat.

Zu den erforderlichen Abständen bei Anpflanzungen siehe Seite 24.

Teil 2: Anlage/Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Zerbst, 30.06.2000



[Handwritten signature]
Behrendt
*Bürgermeister

Zerbst, Tabarz und Linden, Februar/November 1999

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geogr. Mathias Wolf
Bearbeiter L-Plan: Dipl.-Biologin E. Albertz

[Handwritten signature]

Anlage : Kostenbilanz und Auflistung Hydranten

- 30 -

Kostenbilanz (Schätzung) für den Bebauungsplan „Am Bauhof“

Fuß- und Radwegbau: 205m (Ausbaubreite ca. 4m)	á 180,- DM	36.900,-
Parkplatz / Stellplätze: 450m²	á 130,- DM	58.500,-
Erschließungsstraßen (ohne Wendeanlagen): 210m - Straßenraum 10,5m:	á 300,- DM	33.600,-
Pflanzmaßnahmen im Straßenraum: 15 Laubbäume	á 300,- DM	4.500,-
Wasserleitungen im öffentlichen Straßenraum: 210m	á 180,- DM	37.800,-
Abwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum: 210m	á 400,- DM	84.800,-
Pflanzmaßnahmen im Bereich der Flächen gem. § 9 (1)20 BauGB - Liefern, Pflanzvorbereitung, Pflanzen und Pflegen (5 Jahre) von Bäumen (Stll. 12-14 cm) - Liefern, Pflanzvorbereitung, Pflanzen und Pflegen (5 Jahre) von Sträuchern	868 á 10,-DM	8680,-
Im Bereich der Fläche G: 66 Laubbäume und Laubsträucher	á 300,- DM	19.800,-
Hinzu kommen Kosten u.a. für		
- Vermessung		ca. 10.000,-
- Straßenbeleuchtung		ca. 12.000,-
- Planungs- und Bauleitungskosten		ca. 40.000,-

Hydrantenliste der Stadt Zerbst

Ort	Ifd.Nr. Straße	Hausnummer / Beschreibung	DN		Typ	Restdruck		Datum
			Nr.d. Hydr.	1/min		1/min	bar	
Zerbst	1 Adolf-Otto-Straße	rechts neben Nr. 26	100	95	UH	150	254	14.11.95
Zerbst	2 Adolf-Otto-Straße	rechts neben Nr. 2 b	100		UH	150	254	14.11.95
Zerbst	3 Albertstraße	bei Nr. 23	100	105	UH	179	267	01.12.95
Zerbst	4 Altbuchstand	neben Einfahrt Getr-w.	80	81	UH	2	260	06.11.95
Zerbst	5 Altbuchstand	bei Nr. 1	350	78	UH	1100	1180	06.11.95
Zerbst	6 Altbuchstand	bei Nr. 9	350	79	UH	1100	1180	06.11.95
Zerbst	7 Altbuchstand	in Kurve KIK	350	80	UH			
Zerbst	8 Altbuchstand	gegenüber Nr. 20	350	82	UH	1040	1110	06.11.95
Zerbst	9 Altbuchstand	neben Nr. 24 - 26	100	83	UH	210	360	06.11.95
Zerbst	10 Alte Brauerei	vor Nr. 14	100	232	UH	240	338	30.11.95
Zerbst	11 Alte Brücke	vor der Sparkasse	200	41	UH	617	724	15.11.95
Zerbst	12 Alter Teich	bei Nr. 9	80	48	UH	120	180	15.11.95
Zerbst	13 Am Obstmüstergarten	bei Nr. 1	100	198	UH	240	270	09.11.95
Zerbst	14 Am Obstmüstergarten	bei Nr. 25	100	199	UH	230	260	09.11.95
Zerbst	15 Am Plan	gegenüber Nr. 1	150	226	UH	900	1130	09.11.95
Zerbst	16 Am Plan	zwischen Nr. 11 u. 13	150	227	UH	1040	1260	09.11.95
Zerbst	17 Am Springberg	bei Nr. 15	100	208	UH	450	510	09.11.95
Zerbst	18 Am Springberg	im Garten von Nr. 43	80	209	UH	270	310	09.11.95
Zerbst	19 Am Teufelstein	bei Nr. 1	100	216	UH	370	450	06.12.95
Zerbst	20 Am Teufelstein	bei Nr. 7	100	217	UH	350	410	06.12.95
Zerbst	21 Am Teufelstein	bei Nr. 13	100	218	UH	410	520	06.12.95
Zerbst	22 Am Teufelstein	bei Nr. 18	100	219	UH	380	420	06.12.95
Zerbst	23 Am Waldfrieden	bei Nr. 7	100	220	UH	537	820	05.12.95
Zerbst	25 Am Waldfrieden	bei Nr. 18	100	222	UH	550	830	05.12.95
Zerbst	26 Am Waldfrieden	bei Nr. 23	100	223	UH	543	861	05.12.95
Zerbst	27 Amtsmühlenweg	gegenüber Kindergarteneingang	400	200	UH	1030	1230	09.11.95
Zerbst	28 Amtsmühlenweg	bei Nr. 56	100	201	UH	730	1030	09.11.95

Waldstraße 9 b in 39288 BURIG
Tel. 988 206 FAX 988 205

Zerbst 29	Amtsmühlenweg	bei Nr. 68	100	202	UH	112	145	30.11.95
Zerbst 30	Amtsmühlenweg	bei Nr. 112	100	203	UH	98	135	15.11.95
Zerbst 31	An der Fohlenweide	bei Nr. 1	80	58	UH	551	685	15.11.95
Zerbst 32	An der Fohlenweide	bei Nr. 13	80	59	UH	530	660	15.11.95
Zerbst 33	An der Fohlenweide	vor Nr. 26	80	60	UH	58	110	15.11.95
Zerbst 34	An der Geistwiese	gegenüber Nr. 10	400	205	UH	1250	1310	15.11.95
Zerbst 35	An der Geistwiese	Ecke Klockengassenbr.Nr. 22 und 20	400	206	UH	1250	1310	15.11.95
Zerbst 36	An der Geistwiese	Kreuzung Dohlenweg/Geistwiese	100		UH	762	1136	15.11.95
Zerbst 37	Bäckerstraße	zwischen Nr. 12 u. 14	100	257	UH	870	1100	30.11.95
Zerbst 38	Bahnhofstraße	gegenüber Nr. 30	150	101	UH	393	510	14.11.95
Zerbst 39	Bahnhofstraße	gegenüber Nr. 64	150	102	UH	805	1023	14.11.95
Zerbst 40	Bahnhofstraße	Ecke K.-M.-Str.	150	103	UH	835	998	14.11.95
Zerbst 41	Bahnhof	gegenüber Nr. 8 a	80	33	UH	124	226	15.11.95
Zerbst 42	Biasser Straße	gegenüber EV	300	86	UH	880	1010	06.11.95
Zerbst 43	Biasser Straße	neben Ratio, jetzt Sägew.- u. Fördert.	200	87	UH	1000	1200	06.11.95
Zerbst 44	Biasser Straße	hinter Waldfrieden rechts	300	88	UH	1050	1200	06.11.95
Zerbst 45	Biasser Straße	li. Giebel Wäscherei, re. Straßenseite	150	84	UH	990	1200	06.11.95
Zerbst 46	Biasser Straße	Hundeplatz	100	136	UH	440	550	06.11.95
Zerbst 47	Bolzengasse	neben Nr. 22	80	147	UH	90	90	06.11.95
Zerbst 48	Bonscher Weg	rechts neben Nr. 8	200	119	UH			
Zerbst 49	Bonscher Weg	auf Betriebsgelände	100	273				
Zerbst 51	Braueriweg	Ecke Lepser Straße	400	183	UH	1041	1140	15.07.96
Zerbst 52	Braueriweg	Lepser Str. u. Finkenweg	400	184	UH	1050	1160	17.11.95
Zerbst 53	Braueriweg	neben Torinfahrt Brauerei, links	100	185				
Zerbst 54	Breite	Roter Garten, gegenüber Nr. 12	200		UH	840	930	15.11.95
Zerbst 55	Breite	bei Nr. 15	200	43	UH	850	949	15.11.95
Zerbst 56	Breite	bei Nr. 45	200	44	UH	820	930	15.11.95
Zerbst 57	Breite	Ecke Weinberg	200	45	UH	800	910	15.11.95
Zerbst 58	Breite Straße	Ecke Markt	200	233	UH			
Zerbst 59	Breite Straße	Ecke Kupfergasse	200	234	UH			
Zerbst 60	Breite Straße	bei Nr. 17	150	235	UH			

ZE_HYDRA

Stadterwaltung Zerbst

29.07.96
 Liste_Zerbst

Ordnungsamt
 Schloßfreiheit 21
39261 Zerbst

Zerbst 61	Breite Straße	Am Giebel bei Nr. 36	100	236	UH	1120	1250	0,50	08.11.95
Zerbst 62	Breite Straße	Stadtmauer, Turm	200	237	UH	1130	1270	0,50	08.11.95
Zerbst 63	Breite Straße	Stadtmauer, Turm Gartenstraße	150	238	UH	850	1100	0,50	08.11.95
Zerbst 64	Breitestein	vor Nr. 56	150	260	UH	870	1200	0,50	08.11.95
Zerbst 65	Breitestein	gegenüber Nr. 19 u. 21	150	261	UH	860	1100	0,50	08.11.95
Zerbst 66	Breitestein	vor Nr. 28	150	262	UH	770	970	0,50	08.11.95
Zerbst 67	Breitestein	vor Nr. 12	150	263	UH	1130	1290	0,50	08.11.95
Zerbst 68	Breitestein	vor Nr. 22	100	264	UH	880	1210	0,50	08.11.95
Zerbst 69	Breitestein	vor Nr. 48	150	259	UH	1100	1200	0,50	08.11.95
Zerbst 70	Breitestein	Weg zum Wieckhaus	150	258	UH	544	662	0,50	16.11.95
Zerbst 71	Breitestein	Kindergarten vorm HE	150	244	UH	342	454	0,50	16.11.95
Zerbst 73	Breitestein	neben Nr. 62	100	245	UH	570	745	1,00	16.11.95
Zerbst 74	Brüderstraße	Ecke Markt	100	246	UH	714	860	0,20	16.11.95
Zerbst 75	Brüderstraße	Mittelstreifen bei Nr. 16	100	247	UH	85	135	0,50	14.11.95
Zerbst 76	Brüderstraße	Mittelstreifen bei Nr. 28	80	211	UH	557	770	0,50	14.11.95
Zerbst 77	Brüderstraße	gegenüber Francozeum	100		UH	535	698	0,00	14.11.95
Zerbst 78	Brunnenweg	bei Nr. 5 a	100		UH	810	920	0,50	14.11.95
Zerbst 79	Coswiger Straße	vor Einfahrt Aral-Tankstelle	100		UH	210	290	0,20	14.11.95
Zerbst 80	Coswiger Straße	Wendeschleife Autohaus Honda	100		UH	235	315	0,50	14.11.95
Zerbst 81	Coswiger Straße	links vorm Haupteingang E-Center	100	1	UH	200	269	0,50	14.11.95
Zerbst 82	Dessauer Straße	gegenüber Nr. 1	100	2	UH	180	269	0,50	14.11.95
Zerbst 83	Dessauer Straße	bei Nr. 23	100	3	UH	195	470	0,50	14.11.95
Zerbst 84	Dessauer Straße	bei Nr. 23 b	100	4	UH	890	975	0,50	14.11.95
Zerbst 85	Dessauer Straße	bei Nr. 37	150	5	UH	1010	1150	1,40	15.11.95
Zerbst 86	Dessauer Straße	bei Nr. 47	150	6	UH	350	450	0,00	14.11.95
Zerbst 87	Dessauer Straße	Bocke Jannowitzbrücke	200	7	UH	740	950	0,50	08.11.95
Zerbst 88	Dessauer Straße	bei Haus d. Handwerks	200	8	UH	660	860	0,20	08.11.95
Zerbst 89	Dessauer Straße	v. d. Stadtfichten, links Nr. 100	100		UH				
Zerbst 90	Dessauer Straße	links Kreuzung Jeyersche Straße	200		UH				
Zerbst 92	Dobritzer Straße	bei Nr. 34 a, Gasabfüllstelle	200	127	UH				
Zerbst 93	Dobritzer Straße	gegenüber Nr. 29	200	128	UH				

Zerbst	94	Dobritzer Straße	bei Nr. 45	100	129	UH	640	880	0,20	08.11.95
Zerbst	95	Dobritzer Straße	bei Nr. 108	80	130	UH	520	710	0,20	08.11.95
Zerbst	96	Dobritzer Straße	bei Nr. 107, Gravierwerkst.	80	131	UH	170	240		08.11.95
Zerbst	97	Dobritzer Straße	links neben 108	80	134	UH	150	190		08.11.95
Zerbst	98	Dobritzer Straße	Ecke Mozartstr. (Müllcontainerstand)	80		UH	430	600	0,50	08.11.95
Zerbst	99	Dobritzer Straße	vor Haus Nr. 8	80	126	UH	440	620	0,50	08.11.95
Zerbst	100	Dobritzer Straße	Lidl-Markt, Telefonzelle	150	274	UH	900	1160	0,50	08.11.95
Zerbst	101	Dohlenweg	bei Nr. 17	100	204	UH				
Zerbst	102	Feuerberg	links neben Nr. 13	100	164	UH	190	370		04.12.95
Zerbst	103	Feuerberg	bei Nr. 42	100	165	UH	175	285		04.12.95
Zerbst	104	Feuerberg	neben Nr. 55	100	166	UH	170	280		04.12.95
Zerbst	105	Feuerberg	vor Nr. 46	100	124	UH	180	275		04.12.95
Zerbst	106	Finkenweg	rechts neben Nr. 13	100	186	UH	850	1027	1,50	17.11.95
Zerbst	107	Frauentorplatz	bei Nr. 4	80	53	UH	90	110		17.11.95
Zerbst	108	Friedensallee	bei Nr. 34	100	176	UH				
Zerbst	109	Friedensallee	bei Nr. 54	100	177	UH				
Zerbst	110	Friedensallee	bei Nr. 74	150	178	UH	960	1020	1,20	09.11.95
Zerbst	113	Friedensallee	ehemals Eingang Gastst. Waldfrieden	150	181	UH	1100	1250	1,50	09.11.95
Zerbst	114	Friedensallee	gegenüber Nr. 121	150	182	UH				
Zerbst	115	Friedensallee	bei Nr. 2	100	174	UH				
Zerbst	116	Friedensallee	zwischen Nr. 22 u. 24	100	175	UH				
Zerbst	117	Friedensallee	Ecke Paul-Krmiec-Straße	150		UH	990	1240	1,30	09.11.95
Zerbst	118	Friedensallee	vor Haus Nr. 90	150		UH	880	1190	1,20	09.11.95
Zerbst	119	Friedrich-Naumann-Straß	gegenüber Nr. 21	150	270	UH	540	710		15.07.96
Zerbst	120	Friedrich-Naumann-Straß	gegenüber Nr. 43	125	271	UH	520	680	1,30	14.11.95
Zerbst	121	Friedrich-Naumann-Straß	bei Nr. 36	125	272	UH	560	700	1,10	14.11.95
Zerbst	122	Friedrich-Naumann-Straß	gegenüber Haus Nr. 29	125		UH	560	700		14.11.95
Zerbst	123	Friedrich-Naumann-Straß	vorn Haus Nr. 36	125		UH	510	660		14.11.95
Zerbst	124	Fritz-Brandt-Straße	Eingang Gartenweg	200	9	UH	443	620		01.12.95
Zerbst	125	Jeversche Straße	gegenüber Gastst. Rephuns Garten	150	10	UH	83	133		14.11.95
Zerbst	126	Fritz-Brandt-Straße	bei Nr. 64	100	11	UH				

Zerbst 145	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 3	100	89	UH	306	420		06.12.95
Zerbst 146	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 9	100	90	UH	275	350		14.11.95
Zerbst 147	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 21	100	91	UH	306	415		14.11.95
Zerbst 148	Karl-Marx-Straße	neben 45	150	92	UH	710	765	1,10	14.11.95
Zerbst 149	Karl-Marx-Straße	bei Nr. 49	150	93	UH	784	943	1,00	15.11.95
Zerbst 150	Karlstraße	bei Nr. 12	100	240	UH	260	290		15.11.95
Zerbst 151	Käspersstraße	gegenüber Nr. 1	80	23	UH	330	450		06.12.95
Zerbst 152	Käspersstraße	gegenüber Nr. 11	125	24	UH	350	450		06.12.95
Zerbst 153	Käspersstraße	bei Nr. 27	125	25	UH	340	460		06.12.95
Zerbst 154	Käspersstraße	bei Nr. 35	125	26	UH	350	450		13.11.95
Zerbst 155	Käspersstraße	bei Nr. 47	125	27	UH	340	470		06.12.95
Zerbst 156	Käspersstraße	bei Nr. 67	80	28	UH	230	570		06.12.95
Zerbst 157	Käspersstraße	gegenüber Nr. 32	80	29	UH	240	610		06.12.95
Zerbst 158	Käspersstraße	neben KA, Nr. 34	400	30	UH	1260	1380	2,00	13.11.95
Zerbst 159	Käspersstraße	bei Nr. 54	100	31	UH	1200	1320	2,00	13.11.95
Zerbst 160	Käspersstraße	bei Nr. 74	400	32	UH	1200	1360	2,00	13.11.95
Zerbst 161	Kastanienallee	bei Nr. 8 a	100	213	UH	310	360		13.11.95
Zerbst 162	Kastanienallee	bei Nr. 20	100	214	UH	79	171		29.11.95
Zerbst 163	Kastanienallee	gegenüber Gastst. Kastanieneck	100	215	UH	121	221		30.11.95
Zerbst 164	Kirschallee	Nähe Betonmischanlage	350	76	UH	480	640	0,50	06.11.95
Zerbst 165	Kirschallee	vor Ration, jetzt Sägew.-u.Förderf.	80	77	UH	200	350		06.11.95
Zerbst 166	Kirschallee	Tankstellengebäude neb. Trafostation	150	37	UH	1130	1162	1,30	06.11.95
Zerbst 167	Kirschallee	Tankstellengebäude/Tivolivweg	150	38	UH	260	360		06.11.95
Zerbst 168	Kirschallee	Tankstellengebäude an der B 184	150	39	UH	1200	1200	1,50	06.11.95
Zerbst 169	Klappgasse	Giebel neben Nr. 1	100	239	UH				
Zerbst 170	Kloockengassenbreite	bei Nr. 27	100	207	UH				
Zerbst 171	Kloosterhof (großer)	bei Nr. 13	100	47	UH	470	670		05.12.95
Zerbst 172	Kloosterhof (kleiner)	gegenüber Nr. 26	80	46	UH	470	670		05.12.95
Zerbst 173	Köttschauer Mühle	bei Nr. 72	100	143	UH	236	322		15.07.96
Zerbst 174	Kreuzstraße	gegenüber Nr. 14	80	148	OH				
Zerbst 175	Kreuzstraße	gegenüber Nr. 42	150	149	OH	20	147		04.12.95