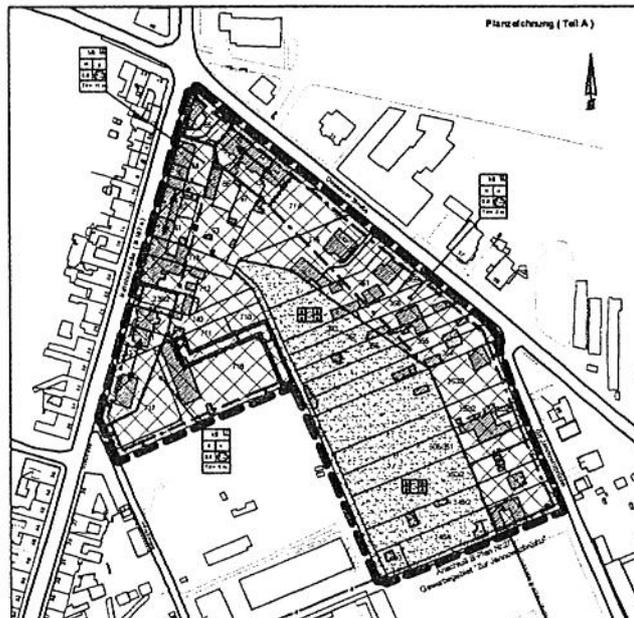


Bauleitplanung der Stadt Zerbst

SATZUNG Febr. 2005

Bebauungsplan Nr. 29

“ An der Bahnhofstraße / Dessauer Straße “



GeoBasis-DE / LVermGeo LSA [ALK2003] AZ.:A9/5928/03

Inhalt

- 1.0 Vorbemerkungen
 - 1.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 1.3 Übersichtskarte
- 2.0 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans
- 3.0 Flächennutzung, Landschaftspflege
- 4.0 Emissionen durch benachbarte Gewerbebetriebe
- 5.0 Öffentliche Erschließung
 - 5.1 Verkehrserschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Ordnungsamt
- 7.0 Landesbauordnung
- 8.0 Gesundheitsamt
- 9.0 Wasser-, Abwasser und Abfallwirtschaft, Altlasten
- 10.0 Bodenordnung, Denkmalpflege und Archäologie, Geologie, Geoinformation
- 11.0 Kosten

1.0 Vorbemerkungen

Verfahrensablauf

Am 26.02.2003 hat der Stadtrat der Stadt Zerbst aufgrund des Antrages der Fa. KmB Technologie, Gesellschaft für rationelle Fertigung mbH, Industrieweg 9, 39261 Zerbst, vertreten durch Herrn Klaus Krawinkel als Vorhabenträger, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 " An der Bahnhofstraße " gemäß §1 Abs.3 BauGB und §2 Abs.1 BauGB in öffentlicher Sitzung beschlossen (713/2003/IV).

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.03.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 23.05.2003 bis 10.06.2003 statt. Gegenstand war der B-Plan-Entwurf mit Begründung vom April 2003. Gleichzeitig wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens konnte durch das Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt- Zerbst aus Sicht des Sachgebietes Naturschutz und des Sachgebietes Immissionsschutz keine Zustimmung erteilt werden.

Durch das Amt für Bauordnung und Planung mit dem Sachgebiet Raumordnung und dem Sachgebiet Planung wurde der Plan-Entwurf abgelehnt bzw. in Frage gestellt.

Desweiteren gab es Bedenken eines an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Nachbarn.

Aufgrund der geäußerten Bedenken und Ablehnungen fanden am 22.07.2003 und am 05.08.2003 Besprechungen mit Vertretern des Landkreises, der Stadt Zerbst, des beauftragten Planungsbüros und dem Vorhabenträger statt.

Als Ergebnis aus den vorgenannten Beratungen erfolgte eine Überarbeitung des B- Plans mit einem erheblich erweiterten Geltungsbereich.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches von ca. 5050 m² auf ca. 36.550 m² ist eine neue Beschlußfassung erforderlich geworden.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst hat am 19.11.2003 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2003 beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde daraufhin für das Gebiet

- östlich der Bahnhofstraße
- südlich der Dessauer Straße
- nördlich des Gewerbegrundstückes Weimeister- Baustoffe und des Gewerbegebietes „Zur Jannowitzbrücke“

gemäß §1 Abs.3 und §2 Abs.1 BauGB aufgestellt und erhielt die Bezeichnung " An der Bahnhofstraße/ Dessauer Straße " .

Der Beschluß wurde gemäß §2 Abs.1 am 27.11.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes vom Oktober 2003 in der Zeit vom 08.12.2003 bis 19.12.2003 in Form einer öffentlichen Auslegung im Bau- und Ordnungsdezernat der Stadtverwaltung Zerbst durchgeführt.

Gleichzeitig wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussempfehlungen zur Abwägung des Beteiligungsverfahrens wurden am 26.05.2004 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat als Stellungnahmen der Stadt Zerbst beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Am 19.09.2002 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde, das RP Dessau, der Teilflächennutzungsplan der Stadt Zerbst genehmigt und durch die Bekanntmachung im Amtsboten der Stadt Zerbst am 31.10.2002 wirksam.

Im Teilflächennutzungsplan (seit 18.03.04 Flächennutzungsplan) ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen, wobei der dargestellte Innenbereich als private Grünfläche vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2, Satz1 BauGB entwickelt.

1.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtzentrums von Zerbst in südöstlicher Richtung.

Das Gebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch die "Dessauer Straße";

Im Osten: durch die Straße "Zur Jannowitzbrücke";

Im Süden: durch das Gewerbegebiet "Zur Jannowitzbrücke" (B-Plan Nr.27)
und durch das Gewerbegrundstück der Firma Weimeister-Baustoffe;

Im Westen: durch die "Bahnhofstraße"

Das Plangebiet umfaßt ca. 36.550 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zerbst:

Flur 32: Flurstücke 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67;

Flur 4: Flurstücke 239/2, 240, 241, 242, 347/2, 347/3, 348/3, 348/4, 349/2,
350/2, 352/2, 353/2, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361,
605/ 351, 606/ 351, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Vorhaben des Investors, seine Grundstücke an der Bahnhofstraße / Industriegeweg (Flst. 717, 718) bebauen zu können. Da dies nach §34 Abs.1 BauGB nicht möglich war, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung zu schaffen.

Um einen nachhaltigen Effekt für die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu erreichen, wurde das B-Plan- Gebiet im Norden bis zur "Dessauer Straße" und im Südosten bis zum Anschluß an das Gewerbegebiet "Zur Jannowitzbrücke" (B-Plan Nr. 27) ausgedehnt.

Insbesondere in der "Dessauer Straße" und der davon abzweigenden Straße "Zur Jannowitzbrücke" herrscht eine sehr uneinheitliche Bebauung vor.

Einige Gebäude in diesem Gebiet stammen aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Die jüngeren stammen aus den 90iger Jahren und sind auf der rechtlichen Grundlage des §34 BauGB errichtet worden.

Die Gebäude haben eins bis drei Geschosse und stehen in sehr unterschiedlichem Abstand zur Grundstücksgrenze.

Durch die Festlegung von Baugrenzen, Geschossigkeit und Traufhöhen soll zukünftig eine städtebauliche Ordnung erreicht werden.

Die Bebauung in der "Bahnhofstraße" ist geprägt durch eine weitestgehend erhalten gebliebene Blockrandbebauung, die nur im südwestlichen Teil des B-Plan- Gebietes in eine offene Bebauung aus der Nachkriegszeit übergeht.

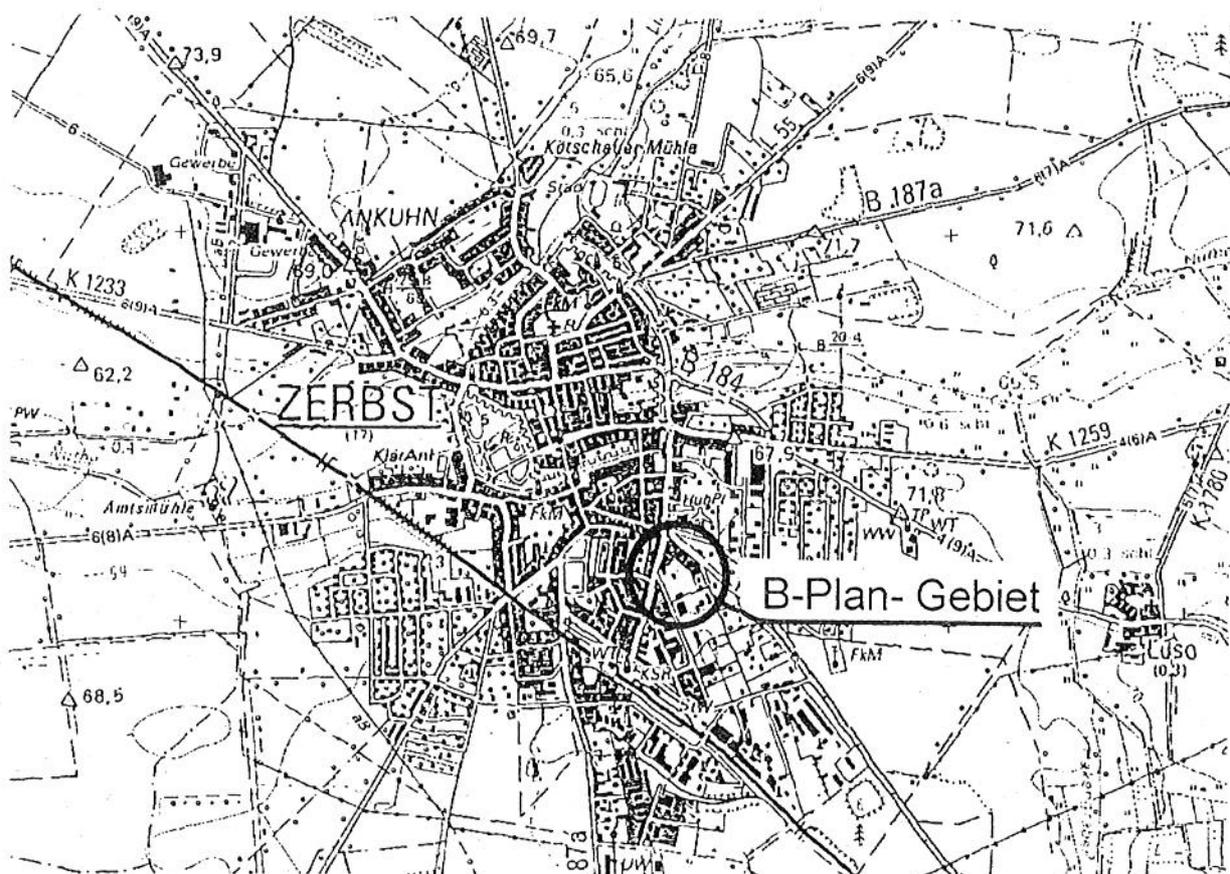
Durch die Festlegungen im Bebauungsplan sollen in der Bahnhofstraße die stadtbildprägende geschlossene Bebauung und die Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung) erhalten bleiben.

Für die Ecke Bahnhofstraße/ Dessauer Straße soll durch die Festlegung einer geschlossenen Bauweise die Voraussetzung einer städtebaulich wünschenswerten Eckbebauung geschaffen werden (MI 2).

Die Festschreibung des vorhandenen Grünbereichs im Innern des B-Plan- Gebietes für die Nutzung als private Hausgärten wirkt sich positiv auf die Entwicklung von Flora und Fauna aus und dient ebenso der Erholung der Anlieger.

1.3 Übersichtskarte

Stadtplan Zerbst (Ausschnitt)



Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VukV Sachsen- Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt vom 31.03.2003, Erlaubnis- Nr.:LVermG/ D/ 129/ 2003.

2.0 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

In Abweichung von den nach §6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Tankstellen nach § 6, Abs. 2, Nr. 7 nicht zulässig;

Vergnügungsstätten nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3 sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

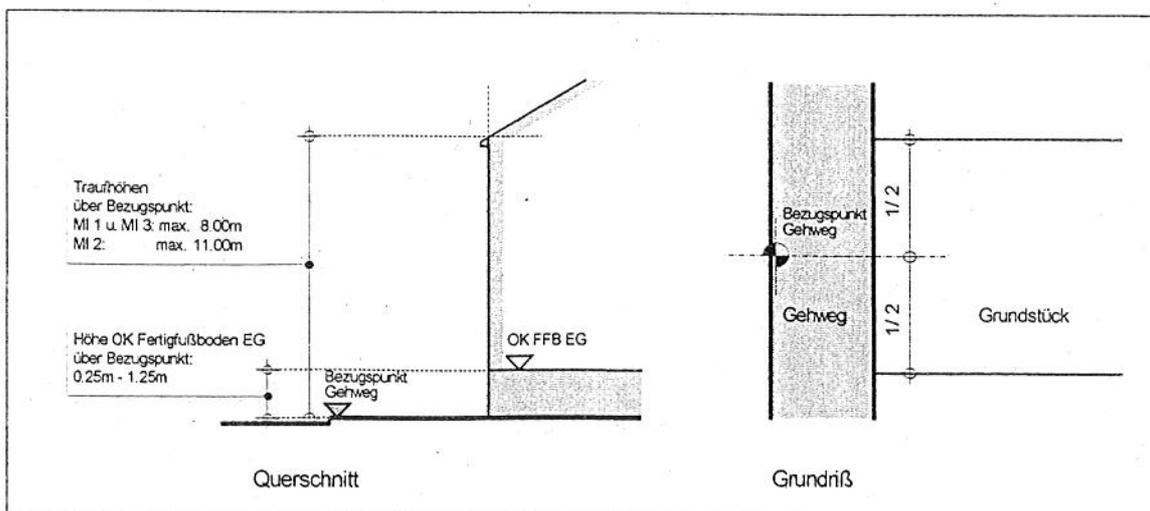
- Ausweisung eines Mischgebietes (MI) gemäß §6 BauNVO;
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

7. Abweichend von § 6, Abs. 2, Nr. 7 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig;
8. Abweichend von § 6, Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

- Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse - III VG am Eckbereich Bahnhofstraße/ Dessauer Straße, II VG auf der restlichen Fläche, der Bauweise - überwiegend offene Bauweise, kleiner Teilbereich in der Bahnhofstraße/ Ecke Dessauer Straße geschlossene Bauweise, die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoß- Fußbodenniveaus und der Traufhöhen über dem Bezugspunkt des anliegenden Gehweges (siehe Skizze), orientieren sich am Bestand der Bebauung innerhalb des B-Plan- Gebietes und nehmen den Charakter der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung auf.



- Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Stellung der Gebäude, letzteres nur in der Bahnhofstraße und einem Teilbereich in der Dessauer Straße, wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet, die die vorhandenen Ansätze festschreibt und für eine zukünftige Entwicklung sichert.
- Festsetzungen hinsichtlich der naturnahen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Festschreibung des innenliegenden Grünbereiches für die Nutzung als private Hausgärten und der Verwendung von wasserdurchlässigem Material, wenn Grundstücksflächen befestigt werden sollen, dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Gestalterische Festsetzungen bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen, um eine adäquate Gestaltung für die jeweilige Doppelhaushälfte bzw. für die jeweilige Gebäudeeinheit bei Hausgruppen zu erreichen, Festlegung auf bestimmte Dachformen und Dachneigungsbereiche, Festlegung der Gestaltung von Einfriedungen und zum Sichtschutz von Müllbehälterstandplätzen, bewirken ein ruhiges und dem Gebäudebestand angepaßtes Erscheinungsbild.
- Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (§ 6, Abs. 2, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO), um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung zu vermeiden und um Nutzungskonflikte mit zulässigen Gewerben - z.B. Geschäften des täglichen Bedarfs - zu verhindern.
- Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 6, Abs. 2, Nr. 7 BauNVO), um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Emissionen des Tankstellenbetriebes zu vermeiden.

3.0 Flächennutzung, Landschaftspflege

Geplante Nutzung

Die Gesamtfläche des B-Plan- Gebietes beträgt ca. 36.550 m².
Davon sind 23.580 m² reine Mischbaufläche.

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich folgende Flächenberechnung:

| Art der Nutzung | GRZ | Grundstücksfläche | zulässige Grundfläche |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| MI | 0,6 | 23.580,00 m ² | 14.148,00 m ² |
| Zulässige Überschreitung nach § 19, Abs. 4, Satz 2, BauNVO: (bis max. GRZ 0,8) | | | 4.716,00 m ² |
| Planung gesamt | 0,8 | 23.580,00 m ² | 18.864,00 m ² |

Die zulässige Überschreitung nach §19, Abs.4, Satz 2, BauNVO bezieht sich auf:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des §14, BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Landschaftspflege und Schutzmaßnahmen

Im Innenbereich des B-Plan- Gebietes befindet sich eine Grünfläche, die als Grabeland für private Hausgartennutzung der Anlieger festgeschrieben ist.

Ein ehemaliger Graben (Flurstück 716) hat sich als Grünfläche entwickelt und ist als solche zu erhalten.

Der Graben selbst ist lt. Aussage des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt- Zerbst nicht mehr wasserführend und hat sich, wie oben erwähnt, zu einer Grünfläche entwickelt. Es bestehen seitens der unteren Naturschutz- und unteren Wasserbehörde sowie des UHV Nuthe/ Rossel keine diesbezüglichen Forderungen. Ein beiderseitiger Schutzstreifen als Gewässerschonstreifen ist demnach nicht erforderlich.

Innerhalb des Flurstücks 718 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Diese Maßnahme dient einerseits der landschaftspflegerischen Maßnahme als Ausgleich einer Bebauung des Flurstücks 718 und andererseits dem Nachbarschutz der angrenzenden Grundstücke.

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für das gesamte B-Plan- Gebiet getroffen:

- a) Grundsätzlich sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch die Hausgartenflächen (Grabeland) überdeckt sind, gärtnerisch anzulegen. Davon sind mind. 30% mit Gehölzen der Auswahlliste der textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Dabei ist festgesetzt,

- daß pro 500m² der oben definierten Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenauswahlliste mit einem Stammumfang ab 10 – 12cm zu pflanzen ist.
- daß pro 5 Pkw- Stellplätze entweder ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16- 18cm zu pflanzen ist, oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus 10 Sträuchern, 2x verpflanzt, vorzunehmen ist.

- b) Flächen für Garagen- und Carportzufahrten, nicht überdachte Pkw- Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- c) Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Gehölze mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen. Dabei ist ein Gehölz pro 2m² zu pflanzen.

Die Pflanzenauswahl für sämtliche Pflanzmaßnahmen ist gemäß der Artenauswahlliste nach Punkt 2.7.5 der textlichen Festsetzungen zu treffen.

Die Begrünung der Grundstücksflächen hat spätestens in der 2. Pflanzperiode (November - April) nach Abschluß von Baumaßnahmen zu erfolgen.

Alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Die vorgenannten Maßnahmen und Festsetzungen gelten bei Neuerrichtung und Änderung von baulichen Anlagen.

Die obere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß ein bestehendes oder einstweilig sichergestelltes Naturschutzgebiet von der Planung nicht berührt ist.

Nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfungen sind für ausgewählte bauplanungsrechtliche Vorhaben Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen; ein UVP- Bericht gemäß §2a BauGB ist für dieses B- Plan- Gebiet nicht erforderlich.

4.0 Emissionen durch vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe

Das B-Plan- Gebiet ist entsprechend den Darstellungen im FNP als Mischbaufläche ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Arztpraxen und landwirtschaftliche Gebäude; es überwiegt die Wohnnutzung. Außerhalb des Plangebietes befindet sich in südlicher Richtung die Fa. Weimeister Baustoffe.

In einer früheren Untersuchung wurden Schallmessungen bzgl. der Lärmemissionen auf die Flurstücke 717 und 718 des Investors durchgeführt (Nr. G/ 02- 168 vom 20.11.2002). Das vorliegende Prüfergebnis, das dem RP Dessau, Abt. Immissionsschutz zur fachtechnischen Stellungnahme vorgelegt worden ist, räumt die ursprünglichen Bedenken aus. Danach sind keine negativen Auswirkungen des Baustoffhandels auf die o.g. Flurstücke hinsichtlich Schallemissionen zu erwarten.

Auf die Grundstücke in der "Dessauer Straße" und "Zur Jannowitzbrücke" sind diesbezüglich ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Entfernung von der dortigen Baugrenze bis zur Fa. Weimeister die gleiche ist, wie zu den Flurstücken 717 und 718. Vorteilhaft wirkt sich hier der zwischen den Grundstücken der Fa. Weimeister und den für die Bebauung vorgesehenen Baufeldern in der "Dessauer Straße / Zur Jannowitzbrücke" liegende Grünstreifen aus.

Das südlich anschließende Gewerbegebiet "Zur Jannowitzbrücke" (B-Plan Nr.27) beherbergt überwiegend Maschinenbau- und Zulieferbetriebe für die Fahrzeugindustrie. Diese Firmen sind Neubauten oder modernisierte Bauten, mit entsprechenden Einrichtungen für die Einhaltung von zul. Emissionswerten, so daß mit schädlichen Auswirkungen auf die Mischnutzung im B-Plan- Gebiet nicht zu rechnen ist.

Dieser Sachverhalt wird in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes insofern bestätigt, daß immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht bestehen.

Im Norden und Westen wird das B-Plan- Gebiet durch die "Dessauer Straße" und die "Bahnhofstraße" als Ortsdurchfahrt der B 187 a begrenzt. Die nördlich und westlich anschließende Bebauung ist vergleichbar mit der im B-Plan- Gebiet bestehenden und auch zukünftig zulässigen Bebauung und ist ebenfalls Mischbaufläche.

5.0 Öffentliche Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des B- Plan- Gebietes für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr erfolgt ausschließlich über die das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßen "Bahnhofstraße", "Dessauer Straße", "Zur Jannowitzbrücke" und "Industrieweg".

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Zur Bewahrung der erforderlichen Sichtfelder in den jeweiligen Einmündungsbereichen "Bahnhofstraße / Industrieweg", "Bahnhofstraße / Dessauer Straße" und "Dessauer Straße / Zur Jannowitzbrücke" sind die Baugrenzen entsprechend von der Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßen. Sollten Zufahrten auf hintere Grundstücke bzw. Grundstücksteile erforderlich werden, so sind sie in ihren Abmaßen, den erforderlichen Wenderadien und ihren zulässigen Belastungen so auszulegen, daß sie für ein 3- achsiges Müllfahrzeug mit einem Gesamtgewicht bis 27 to geeignet sind. Außerdem müssen sie den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen (§ 5 BauO- LSA).

Die Anforderungen für Rettungsfahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes und des Rettungsdienstes an Straßen und Wendemöglichkeiten sind bei Ausführung nach vorgenannten Kriterien erfüllt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Deutsche Telekom

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle im B-Plan- Gebiet befindlichen Grundstücke an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Bisher nicht angeschlossene Grundstücke werden auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers bzw. des Hausbesitzers angeschlossen.

Sind weitere Hausanschlüsse geplant, sollten die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen mit denen der Deutschen Telekom koordiniert werden.

In diesem Fall ist die Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg/ BBN 24, Alt Dellnau 4, 06842 Dessau, Telefon 0340- 2100- 653 möglichst 6 Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Wassergesellschaft Börde- Westfläming mbH, Magdeburg

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz.

Die im B- Plangebiet zulässigen Gewerbe sind ausnahmslos an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Das B-Plangebiet ist in der Bahnhofstraße und in der Dessauer Straße mit Trinkwasser versorgt.

Für das Flurstück 718 ist eine trinkwasserseitige Erschließung erforderlich. Diese Erschließung sieht die Verlegung einer Trinkwasserleitung mit Anbindung im Industriegeweg vor, an die dann die Hausanschlüsse angeschlossen werden können.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der WBW mbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlußgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die WBW mbH.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. mit der WBW mbH vorab abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind durch die WBW mbH bestätigen zu lassen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Zudem ist der WBW mbH die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Die Trinkwasserversorgung ist erst mit dem Abschluß des Erschließungsvertrages sichergestellt.

Das Anbringen von Schieber- und Hydrantenschildern ist von den Eigentümern der Grundstücke und Gebäude zu dulden.

Der Anschluß von Gebäuden ist durch den jeweiligen Grundstücks- bzw. Hauseigentümer separat zu beantragen.

Leitungsrechte im Bereich von Privatstraßen sind durch Grundbucheintragung zu sichern.

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA).

Entsprechend dem Vertrag vom Mai 1999 zwischen der Stadt Zerbst und der WBW mbH ist die allgemeine Grundversorgung mit Löschwasser im B- Plangebiet gesichert.

Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend den hydraulischen Verhältnissen erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Leitungsnetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder notfalls eingestellt werden.

Abwasserzweckverband Zerbst

Das B-Plangebiet verfügt in der Bahnhofstraße und in der Dessauer Straße über einen Schmutzwasserkanal.

Für die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Baufläche auf Flurstück 718 ist die Erschließung durch einen Erschließungsträger erforderlich.

Diese Erschließung sieht die Verlegung einer Schmutzwasserleitung in der Zufahrt zu den Flurstücken 717 und 718 mit Anbindung im Industriegeweg vor.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem AWZ ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlußgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den AWZ.

Die Schmutzwasserableitung ist erst mit dem Abschluß des Erschließungsvertrages sichergestellt.

Die Projektierung der Kanalgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Schachtanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. mit dem AWZ vorab abzustimmen.

Ein koordinierter Trassenplan der Kanalverlegung und ein Regelprofil sind durch den AWZ bestätigen zu lassen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Zudem ist dem AWZ die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

Der Anschluß von Gebäuden ist durch den jeweiligen Grundstücks- bzw. Hauseigentümer separat zu beantragen.

Leitungsrechte im Bereich von Privatstraßen sind durch Grundbucheintragung zu sichern.

Stadtwerke Zerbst – Stromversorgung Zerbst GmbH (SVZ)

Die Stromversorgung ist für das gesamte geplante Gebiet gesichert.

Von den betroffenen Grundstücken sind nahezu alle an die Stromversorgung angeschlossen.

Zum Zwecke weiterer Anschlüsse ist der SVZ eine formelle „Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz“ über eine eingetragene Elektroinstallationsfirma mit Angabe der Objektlage, gewünschter Inbetriebnahmeterrmin, Angaben über die anzuschließende Kundenanlage, Antragsteller, Leistungsbedarf und Netzzrückwirkungen zu übergeben. Der Anschlußnehmer hat die Anschlußkosten und den Baukostenzuschuß zu tragen.

Stadtwerke Zerbst – Fernwärme

Eine Versorgung des B-Plan-Gebietes mit Fernwärme ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

Erdgas Mittelsachsen GmbH

Ein Großteil der betroffenen Grundstücke ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen. Ein Anschluß weiterer Grundstücke bzw. die Änderung und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen für geplante Baumaßnahmen ist gesichert und im Bedarfsfall durch den jeweiligen Grundstücks- bzw. Hauseigentümer zu beantragen.

Die Vorschriften des DVGW- Regelwerkes sind bei geplanten Baumaßnahmen zu beachten. Vorsichtsmaßnahmen bei Schachtungen in der Nähe von Versorgungsleitungen sind zu beachten. In Bereichen, in denen mit Leitungen gerechnet werden muß, darf nur von Hand gearbeitet werden.

Es muß auch mit geringen Tiefenlagen gerechnet werden.

Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut werden; für eventuelle Reparaturen muß die Zugänglichkeit mit entsprechender Technik gewährleistet bleiben.
Ein Schachtschein muß bei geplanten Tiefbauarbeiten rechtzeitig beantragt werden.

Löschwasserversorgung

Der Löschwassergrundschatz ist durch die vorhandenen Unterflurhydranten Nr. 319 mit 1084 l/min. bei 1,5 bar an der Ecke "Bahnhofstraße/ Industriegeweg" und den Unterflurhydranten Nr. 6 mit 890 l/min bei 1,5 bar an der Ecke "Dessauer Straße / Jannowitzbrücke" gesichert.

Weitere Hydranten befinden sich vor dem Krankenhaus (560 l/min) und vor der Firma Weimeister Baustoffe (708 l/min).

Grundsätzlich gilt der Vertrag der WBW mbH mit der Stadt Zerbst zur Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes, soweit dies technisch möglich ist.

Die Feuerwehr der Stadt Zerbst ist darüber hinaus mit modernen Tanklöschfahrzeugen mit einem Fassungsvermögen bis zu 2.500L ausgestattet, die für den 1. Löschangriff eingesetzt werden können.

6.0 Ordnungsamt

Die Stadt Zerbst ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist deshalb mit Bombenblindgängern zu rechnen.

Tiefbauarbeiten können durch das Technische Polizeiamt (TPA) Magdeburg oder in deren Auftrag baubegleitend betreut werden.

Für diesen Fall werden Arbeitskarten (2-fach), aus denen Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung ersichtlich sind, eine Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke, sowie aktuelle und vollständige Grundbuchauszüge benötigt.

Sollte die Baubegleitung durch den o.g. Kampfmittelbeseitigungsdienst erwünscht sein, ist eine frühzeitige Information des Technischen Polizeiamtes erforderlich.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist in jedem Fall nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 05.Mai 1995 zu verfahren.

7.0 Landesbauordnung

Bei der Planung von baulichen Anlagen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S.50) einzuhalten.

Bei Änderung von Vorschriften der BauO LSA gilt für die Planung und Ausführung von baulichen Anlagen die jeweils gültige Fassung.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei bis fünf Wohnungen ist auf dem Baugrundstück eine Spielfläche für Kleinkinder, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen eine Kinderspiel- und Freizeitfläche bereitzustellen und zu unterhalten. Ein Teil dieser Fläche ist als Spielfläche für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes anzulegen.

Zur Versorgung des B-Plan- Gebietes mit Kinderspiel- und Freizeitflächen werden die Spiel- und Freizeitflächen im Rephuns- Garten (Entfernung ca. 500m) und in der Grünanlage am Bahnhof (Entfernung ca. 600m) mit herangezogen (§ 9, Abs. 3- 5, § 11, LBO- LSA).

Beim Bau der vorgenannten Anlagen ist die DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen" zu beachten.

8.0 Gesundheitsamt

Schutz des Trinkwassers

Bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 345, DVGL Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ zu achten. Es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Vor Inbetriebnahme von neu verlegten Trinkwasserleitungen (auch Hausinstallationen) ist gemäß der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) eine Freigabe beim Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt- Zerbst zu beantragen.

Besonnung der Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung von Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind diese so zu gestalten, daß eine ausreichende Besonnung von Wohn- und Kinderzimmern gewährleistet ist. Die in der Fachliteratur beschriebenen Untersuchungsergebnisse belegen, daß Sonnenstrahlung den Luftaustausch fördert und günstige psychologische Wirkung auf den Menschen hat. Es wird für Wohn- und Kinderzimmer ein Tageslichtquotient von 2- 3 % empfohlen (Verhältnis zwischen Beleuchtungsstärke an einem Messpunkt und der Beleuchtung einer horizontalen Fläche im Freien in Prozent). Die anzustrebende Sonnenscheindauer sollte für diese Räume mindestens 90 – 120 Minuten betragen, bezogen auf den 8. Februar.

Maschineneinsatz und Arbeitszeiten

Bei Baumaßnahmen sind Maschinen einzusetzen, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm- VO, 15. BImSchV) entsprechen.

Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

9.0 Wasser-, Abwasser und Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer I. u. II. Ordnung gemäß WG- LSA und auch keine Anlagen des Hochwasserschutzes.

Um eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Bebauung möglichst gering zu halten, sind Festlegungen getroffen, die eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen nur mit wasserdurchlässigem Material zulassen (Ökopflaster, wassergebundene Flächen o.ä.).

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

Sind Grundwasserabsenkungen wegen Baumaßnahmen erforderlich oder andere wasserwirtschaftliche Benutzungen vorgesehen, ist dafür die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist nur bedingt möglich. Der Grundwasserspiegel liegt je nach Jahreszeit bei ca. 1,00m – 2,50m unter GOK, zeitweise kann er auch höher liegen.

Im Einzelfall wird der Nachweis erbracht, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist.

Eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in diesem Fall über die Regenwasserkanalisation der Stadt Zerbst unter der Voraussetzung der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 4, 5, 6 und 11 WG- LSA.

Das Sammeln von Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hat nach §§ 163- 167 WG- LSA so zu erfolgen, daß Verunreinigungen der Gewässer nicht zu besorgen sind.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS- LSA) vom 25. Jan. 1996 (GVBl. LSA S. 58) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Abwasser

Die obere Behörde für Abwasser weist darauf hin, daß die Entsorgung des anfallenden Abwassers im Bereich des Plangebietes über das bestehende öffentliche Abwassersystem zur zentralen Kläranlage (hier: Kläranlage der Schulte Umwelttechnik GmbH) erfolgt und damit dem Abwasserbeseitigungsplan I „Nordwestliche Elbe-Rossel-Nuthe“ entspricht.

Bei der Errichtung von Gewerbebetrieben ist sicherzustellen, daß die Entsorgung von gewerblichem Abwasser in das öffentliche Schmutzwassersystem vorgenommen wird. Unterliegen die Betriebe dem Geltungsbereich der Indirekteinleiterverordnung des Landes Sachsen- Anhalt, so ist zusätzlich zum Einleitervertrag ein Antrag auf Indirekteinleitererlaubnis beim Landkreis als untere Wasserbehörde zu stellen.

Abfallwirtschaft/ Bodenschutz

Entsprechend den Regelungen im §30 AbfG LSA vom 10.03.1998 (GVBl. LSA Nr.11 vom 13.März 1998, S.112) sowie im §18 Abs.1 BodSchAG LSA vom 02.April 2002 (GVBl. LSA Nr. 21 vom 08.04.2002, S.213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt- Zerbst.

Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen bzw. Verunreinigungen aufgeschloßen werden, die schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. 1998 Teil I, Nr. 16, S. 502) sind, und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 3 Kreislauf- wirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG vom 27.09.1994, BGBl. II 1994, zul. geändert durch Art. 2 G vom 25.01.2004) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt der Landkreisverwaltung Anhalt- Zerbst, unverzüglich zu informieren.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Bauschutt/ Bodenaushub ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde (Landkreis Anhalt- Zerbst) unter Beachtung des KrW-/ AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen.

Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. (LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)

Gemäß §5 Abs. 2 und 4 KrW-/ AbfG sind Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des §6 dieses Gesetzes zu verwerten, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Nach §5 Abs. 5 entfällt die Pflicht zur Verwertung, wenn die Beseitigung die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Gemäß Erlaß des MRLU LSA vom 26. Oktober 2000 ist die stoffliche Verwertung von Abfällen > Z1 (Einbauklasse 2) im Sinne der Technischen Regeln zu dokumentieren. Die Technischen Regeln haben u.a. das Ziel, einheitliche Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (Boden, Straßenaufbruch, Bauschutt, etc.) aufzustellen.

In Abhängigkeit von festgestellten Schadstoffgehalten wird in den Technischen Regeln der zu verwertende Boden Einbauklassen zugeordnet (Z0 – Z2 Verwertung, > Z2 Deponierung).

Die für die Dokumentation notwendigen Daten sind unverzüglich dem Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt zwecks Aufnahme in das Kataster der großräumigen Bodenkontaminationen formlos anzuzeigen.

Das LAGA- Merkblatt „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr.20) ist mit Erlaß des MRLU LSA vom 26.Oktober 2000 für verbindlich erklärt worden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes liegt auf dem Flurstück Nr. 65, Flur 32, lt. Umweltanalyse des Landkreises die Altlastenverdachtsfläche 15 151 067 5 3829. Es handelt sich um die ehemalige Tankstelle in der Bahnhofstraße Nr.1.

Da eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser vorlag, wurde die ehemalige Tankstelle im Dezember 1999 größtenteils zurückgebaut. Ein Tank verblieb nach entsprechender Sicherung im Boden. Dieser wurde gereinigt und verfüllt. Die Ausweitung des Grundwasserschadens ist nicht eingekreist.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst erfolgte eine Wiederholungsbeprobung des Grundwassers nur im Jahre 2000 und ergab eine starke Abnahme der Schadstoffkonzentration. Die TÜV- Protokolle sämtlicher Beprobungen befinden sich bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst. Ein Sickerwassereintrag und damit ein Transport gelöster Schadstoffe aus dem ungesättigten Bodenbereich in den Grundwasserleiter ist wegen der nahezu vollständig versiegelten Oberfläche der ehemaligen Tankstelle so gut wie ausgeschlossen. Durch Verdünnungseffekte und biologische Abbauvorgänge wird eine weitere Schadstoffreduzierung erfolgen.

Bei einer Entsiegelung von Bodenflächen ist die verbliebene Schadstoffbelastung erneut zu prüfen. In diesem Fall ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren.

Eine Kennzeichnungspflicht in der Planzeichnung nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB für „erheblich belastete Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen“ ist nicht erforderlich. Das betroffene Flurstück wird jedoch als Altlastenverdachtsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Einer mischgebietstypischen Nutzung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, steht lt. Erläuterungsbericht des FNP nichts entgegen.

Das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Zerbst weist keine weiteren Altlastenverdachtsflächen (ALVF) innerhalb des B- Plan- Gebietes aus.

10.0 Bodenordnung, Kultur- und Denkmalpflege, Geologie, Geoinformation

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß §45 ff BauGB bzw. eine vereinfachte Umlegung nach §80 ff BauGB werden nicht durchgeführt.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Innerhalb des B- Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmale bekannt geworden.

Im südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gebiet ist ein germanisches Brandgräberfeld entdeckt worden, dessen tatsächliche Ausdehnung nicht bekannt ist.

Das Landesamt weist darauf hin, daß die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplans führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind generell auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt § 9 Abs.3 DenkmSchG- LSA im Falle der unerwarteten Freilegung von archäologischen Funden oder Befunden hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale ist gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG- LSA durch den jeweiligen Vorhabenträger zu ermöglichen.

Landesamt für Geologie und Bergwesen

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen- Anhalt (LAGB) plant und unterhält im Bereich des B- Plan- Gebietes keine Anlagen.

Geologische Belange beeinträchtigen das Vorhaben nicht.

Über früher stattgefundene bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 BBergG (Bundesberggesetz) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert am 21.08.2002 durch Art. 38 des Dritten Gesetzes zur Änderung verfahrensrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 60, S. 3322) ist im Geltungsbereich des B- Plans nichts bekannt.

Mit Bergschäden oder anderen altbergbaubedingten Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes. Das Amt weist darauf hin, dass nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen- Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Vermessungs- und Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.g. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Das Landesamt weist zusätzlich darauf hin, dass bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen darauf hingewiesen wird, dass der verantwortliche Träger von Baumaßnahmen dafür zu sorgen hat, dass im Falle einer Gefährdung von Vermessungs- und Grenzmarken die erforderliche Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt wird.

11.0 Kosten

Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Zerbst und dem Vorhabenträger geregelt.

Die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind bis auf wenige Ausnahmen an alle erforderlichen Medien und öffentlichen Straßen angeschlossen.

Zerbst, im Febr. 2005

bearbeitet:


Martin Schulz
Dipl.- Ing. (FH), Freier Architekt

