1. ÄNDERUNG

Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Zerbst/Anhalt

Quartier "Markt / Jüdenstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

 \bigcirc

Stand: Juni 2018
SATZUNG

Inhalt

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Zielstellung	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
	3.1. Verfahrensgrundsätze	5 5
	3.3. Regionalplanung	
4.	Verfahren	7
	Örtliche Ausgangssituation	
	5.1. Bebauung und Nutzung	
6.	. Planinhalt	11
	6.1. städtebauliches Konzept 6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen 6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 6.2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6.2.3 Denkmalschutz 6.2.4 Verkehrsfläche 6.2.5. Fläche für die Abwasserbeseitigung 6.2.6 Hauptversorgunsgleitungen 6.2.7 Begrünung, Erhalt von Bäumen	1112121213
7.	. Auswirkungen der Planung	13
	7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz	14
8.	. Flächenbilanz	14
9	Darstellungsgrundlage	14

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 24.08.2016 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.09.2016 im Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 38 Quartier Markt/Jüdenstraße" in Kraft getreten.

B-Plan Nr. 38 wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die vorliegende 1. Änderung wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, vom Umweltbericht nach § 2a sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 abgesehen.

Die 1. Änderung wurde durch den Stadtrat Zerbst/Anhalt in seiner Sitzung am 27.06.2018 als Satzung beschlossen.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der historische Altstadt der Stadt Zerbst/Anhalt. Es wird begrenzt:

- im Osten durch den historischen Markt,
- im Westen durch die Jüdenstraße,
- im Norden durch mehrgeschossige Wohnbebauung (Markt / Bäckerstraße / Jüdenstraße und
- im Süden durch historische Marktbebauung sowie mehrgeschossige Wohnbebauung der Breiten Straße (B 184).

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst die Flurstücke 450 und 472 sowie Teile des Flurstückes 458 der Flur 24 in der Gemarkung Zerbst. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 8.170 m².

Es ist Bestandteil des Sanierungsgebietes und gehört zum archäologischen Flächendenkmal sowie zum Bombenabwurfgebiet (Kampfmittelverdachtsfläche) und ist im Altlastkataster des Landkreises unter der Katasternummer 13838 erfasst. Zudem ist der Marktplatz ein Denkmalbereich (Platzanlage) nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Abbildung 1 – Luftbild Stand 2010(Quelle: Google Earth)



2. Planungsanlass und Zielstellung

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 a BauGB ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer attraktiven Wohnlage direkt im Stadtzentrum. Die ungeordnete Bebauung entlang der Jüdenstraße war von Leerstand und Zerfall geprägt. Diesen städtebaulichen Missstand ließ die Stadt durch Abriss beseitigen. Ziel der Rückbaumaßnahme war die Schaffung von begehrtem innerstädtischem Bauland.

Mit der Bebauung am Markt kann eine Baulücke geschlossen und somit die historische Raumkante wieder hergestellt bzw. geschlossen werden.

Somit dient die vorliegende Planung der Wiedernutzbarmachung der Abrissflächen sowie der Nachverdichtung.

Seit Jahren verfolgt die Stadt das Ziel, diese Innenstadtfläche wieder einer Bebauung zu zuführen.

Durch einen Investor ist geplant die Baulücke am Markt mit einem Gebäude, welches dem altersgerechten Wohnen dienen soll, zu schließen. Die historische Raumkante soll dann wieder hergestellt werden.

Im Verlauf der Jüdenstraße ist durch den Investor geplant ein Altenpflegeheim sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung (Kindergarten/Hort) zu errichten.

Die Jüdenstraße wurde grundhaft ausgebaut, so dass beste Voraussetzungen für die innerstädtische Entwicklung dieser Fläche geschaffen worden sind.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 38 Quartier "Markt/Jüdenstraße" wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Das Plangebiet ist in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt Zerbst" gelegen und befindet sich innerhalb des Stadtzentrums von Zerbst/Anhalt. Es fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung.

Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht erreicht. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Zu berücksichtigen ist demnach der Bebauungsplan Nr. 31 "Gesundheitszentrum" für das Plangebiet Fritz-Brandt-Straße / Breite mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. Der Bebauungsplan ist seit dem 10.10.2008 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 09.04.2009 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan schafft das Planungsrecht für die Errichtung eines Betriebskindergartens, für ein Ärztehaus sowie für betreutes Wohnen. Die Planung und Umsetzung der Maßnahme sollte durch ein einheimisches Unternehmen erfolgen, das auch die Grundstücksfläche erworben hat. Aufgrund wirtschaftlicher Probleme konnte der Investor das Vorhaben bisher nicht umsetzen. Erteilte Baugenehmigungen sind nicht mehr rechtskräftig. Der sachliche und räumliche Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 38 ist zwar gegeben aber aus v.g. Gründen kann hier kein zeitlicher Zusammenhang zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 hergestellt werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.2. Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Ziel 28 - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Ziel 34 - Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Ziel 37 Mittelzentren sollen als Siedlungs- und Versorgungskerne langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sich den strukturrelevanten Veränderungen anpassen und Orientierung für private und öffentliche Investitionen geben.

Ziel 41 - Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Ziel 43 - Ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen ist sicherzustellen.

Grundsatz 34 - Der steigenden Zahl älterer Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen. Einrichtungen der Altenhilfe und Angebote für altengerechtes Wohnen sollen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen.

Die Bundesstraße B 184 - südlich des Marktes - ist eine Hauptverkehrstraße mit Landesbedeutung.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Hinweis des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr

Die Planung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

3.3. Regionalplanung

Entsprechend Punkt 5.4.8 des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) ist Zerbst/Anhalt ein regional bedeutsamer Standorte für Kultur- und Denkmalpflege. Gemäß Grundsatz 5.4.8.2 G soll an den Standorten für Kultur- und Denkmalpflege den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beigemessen werden.

Auszug REP A-B-W: Die Stadt Zerbst stellt mit einer großen Konzentration von Kulturdenkmälern als ehemalige Residenzstadt einen Anziehungspunkt für Besucher aus der Region und über die Regionsgrenzen hinaus dar. In der Stadt Zerbst soll das musikalische Erbe des Zerbster Komponisten und Hofkapellmeisters Johann Friedrich Fasch bewahrt und gepflegt werden.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wurde erstmals am 19. September 2002 als <u>Teilflächennutzungsplan</u> genehmigt und ist mit der Bekanntmachung am 31.10.2002 wirksam geworden (Teilflächennutzungsplan aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Pulspforde und Bonitz zum 01. April 2002).

Die <u>Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes</u> um die Ortsteile Pulspforde und Bonitz wurde mit Bekanntmachung am 18. März 2004 wirksam (genehmigt am 02.03.2004). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Eingemeindung der Ortsteile Luso, Bone, Mühlsdorf und Bias am 01. Januar 2005 wurde der Flächennutzungsplan erneut ergänzt (1. Ergänzung des FNP) und nach der Genehmigung am 24. April 2008 mit der Bekanntmachung am 20. Juni 2008 wirksam. Wiederum erfolgte gleichzeitig die Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt (stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 den Beschuss zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

Da für Zerbst/Anhalt ein wirksamer Flächennutzungsplan existiert und die Flächenentwicklung des Plangebietes den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht, bedarf der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 38 Quartier "Markt / Jüdenstraße" keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.03.2018 den Beschuss zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst.

Die 1. Änderung wurde durch den Stadtrat Zerbst/Anhalt in seiner Sitzung am 27.06.2018 als Satzung beschlossen.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Die den Geltungsbereich umgebende Bebauungsstruktur ist im südlichen Marktbereich von mehrgeschossiger historischer Bebauung geprägt. Die historischen Gebäude werden parterre gewerblich genutzt und beherbergen vorwiegend Geschäfte. Die oberen Etagen dienen dem Wohnen.

Der nördliche Marktabschnitt wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört. Hier wurden mehrgeschossige Wohngebäude im Karree über die Bäckerstraße bis zur Jüdenstraße errichtet. Im entstandenen Innenhof sind Parkplätze sowie die Anliegerstraße befestigt, der Großteil ist unversiegelt und begrünt.

Der westliche Straßenzug der Jüdenstraße ist durch Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt. Die Reihenhäuser – Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise – verfügen über einen kleinen Vorgarten sowie rückwärtige

Hausgärten. Angrenzende Straßenzüge - Silberstraße / Alte Brauerei / Kupfergasse - sind in gleicher Weise bebaut und bilden ein in sich geschlossenes Quartier mit eigener Wohngebiets-Charakteristik.

Südlich des Geltungsbereiches – entlang der B 184 – befinden sich mehrgeschossige Wohnblöcke mit rückwärtigen Anliegerstraßen, Stellflächen und Grünflächen.

Der Geltungsbereich war vormals bebaut (Konsum-Bäckerei, Garagenkomplex, Rohstoff-Annahme). Die Bebauung wurde vollständig zurückgebaut.

Hinweis Landkreis Anhalt-Bitterfeld / Kampfmittel

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Um das Kampfmittelprüfverfahren durchzuführen, sind folgende Unterlagen beim Amt für Brand- Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6 in 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zur Gemarkung, Flur und Katasternummern sowie die Grenzen des Flurstückes ersichtlich sind.

Hinweis Landkreis Anhalt-Bitterfeld / Denkmalrecht

Der Marktplatz ist ein Denkmalbereich (Platzanlage) nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Der Lückenschluss Markt 14 und 16 ist deshalb in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Kelleranlage, in Kubatur und Ausführung dem historischen Bestand anzupassen. Für die Bebauung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals der Stadt Zerbst/Anhalt. Daher bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Plans gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. In den vergangenen Jahren wurden entlang der Jüdenstraße bereits Teilflächen archäologisch untersucht und dokumentiert. Auf diesen Flächen besteht kein weiterer archäologischer Handlungsbedarf.

Hinweis Landkreis Anhalt-Bitterfeld / Bodenrecht

Auf Grundlage vorliegender Unterlagen - Gutachten des Geotechnischen Ingenieurbüro Röcke R. **GmbH** (26.11.2007) ZU Baugrund-Gründungsverhältnissen und Protokoll zur Verbringung von kontaminiertem Boden (R. Röcke **GmbH** 01/2008) ergehen folgende Hinweise der Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet wurden 7 Rammkernsondierungen bis max. 6 m Tiefe niedergebracht. Dabei wurde flächenhaft eine Auffüllung erkundet, die von 1 m bis 3,3 schwankt (durchschnittlich 2,5 m). Unter der Auffüllung lagern bis ca. 6 m unter Geländeoberkante Schmelzwassersande und dann folgt ein unterlagernder

Geschiebemergel. Keine der Proben ergab nach organoleptischer Prüfung einen Kontaminationsverdacht.

Zur abfallrechtlichen Einordnung der Auffüllmaterialien, die sich nicht als Gründungsschicht eignen, wurde eine Mischprobe auf die Schadstoffgehalte im Boden untersucht und ergab eine Zuordnung in die Einbauklasse Z 2 nach LAGA TR 20.

Für das Plangebiet wird eingeschätzt, dass eine Bebauung grundsätzlich möglich ist. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung des Bodens ergaben keine Gefährdung von Schutzgütern (menschliche Gesundheit). Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV9 vom 12. Juli 1999 (Anhang 2, Tab. 1.4) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkte Aufnahme von Schadstoffen) für Wohngebiete und Kinderspielplätze wurden nicht überschritten.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchG LSA) vom 02.01.2002)

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial hat entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

Hinweis obere Immissionsschutzbehörde

Ausgehend von der Breiten Straße (B184) wird auf erhöhte Verkehrslärmimmission hingewiesen.

5.2. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Markt (verkehrsberuhigt) und die Jüdenstraße verkehrstechnisch erschlossen.

Der Markt ist an die überörtliche Bundesstraße B 184 angebunden. Die Jüdenstraße ist eine Sackgasse mit Wendehammer.

Die Medien – Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Fernwärme – liegen im öffentlichen Straßenraum. Der Geltungsbereich kann an die Netze der jeweiligen Versorgungsträger angebunden werden.

Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegt den Bauherren.

Hinweise Landkreis Anhalt-Bitterfeld; Umweltamt - Wasserrecht

- Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern und hat über das Netz des Versorgers, der Heidewasser GmbH, Weizenberge 58 in 39261 Zerbst/Anhalt, zu erfolgen.
- Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern.
- Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes - Niederschlagswasser der Stadt Zerbst/Anhalt zu entsorgen. Gewässerbenutzungen (z.B. Versickerungen) sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.
- Sollten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen errichtet werden, sind diese gemäß § 62 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in seiner Neufassung durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBI S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBI I S. 3154), in

Verbindung mit den §§ 1, 19, und 23 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 28. März 2006 (GVBI. LSA S 183), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2011 (GVBI. LSA S 819) anzuzeigen und durch eine zugelassene Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen.

 Werden für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich, sind diese gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung und im Vorfeld bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Hinweis Heidewasser GmbH

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann über Hausanschlüsse sichergestellt werden. In der Straße Markt ist eine Trinkwasserleitung 110 x 10 PE und in der Jüdenstraße eine Trinkwasserleitung 90 x 5,4 PE vorhanden. Der Investor hat Anträge zur Trinkwasserversorgung der einzelnen Gebäude separat zu stellen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieberund Hydrantenschilder zu dulden.

Hinweis Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming

Die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Es befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vor den Grundstücken in der Jüdenstraße und am Markt. In der Jüdenstraße hat die Stadt Zerbst/Anhalt bereits im Zuge des Straßenbaus zwei Schmutzwasserhausanschlüsse herstellen lassen. Diese werden auf Antrag des Investors abgeschlossen.

Hinweis Erdgas Mittelsachsen

Im unmittelbaren Grenzbereich zum Geltungsbereich des B-Plans sind Erdgasversorgungsleitungen, Niederdruck DN 125 PE, vorhanden. Der Schutzstreifen dieser Leitungen muss im Störungsfall für die erforderliche Bautechnik zugänglich sein. Entsprechend den Vorschriften des DVGW Regelwerkes ist deshalb für neu zu errichtende Gebäude ein Mindestabstand von 3,0 m zu vorhandenen Erdgasleitungen gefordert.

Hinweis Deutsche Telekom

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Planinhalt

6.1. städtebauliches Konzept

Die Planung dient der Innenstadtverdichtung.

Neben dem Schließen der Baulücke in der Häuserzeile des Marktes wird die Bebauung des Markt-rückwärtigen Bereiches – der Jüdenstraße - ermöglicht. Der vorhandene städtebauliche Charakter des Marktes mit der geschlossenen historischen Häuserzeile soll dabei erhalten bleiben. Die Gebäude am Markt sollen sich in die vorgegebene historische Bebauungsstruktur einfügen und optisch an diese anpassen.

Die nördlich vorhandene Toilettenanlage ist öffentlich zugänglich zu erhalten.

Zwischen Markt und Jüdenstraße ist im nördlichen Geltungsbereich eine Verkehrsfläche zu schaffen, die vorwiegend als Fußgänger-Promenade gestaltet werden soll. Vom Markt aus muss die Verkehrsfläche befahrbar sein (Gebietserschließung, Wartung öffentliche Toilettenanlage).

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den Markt und die Jüdenstraße.

6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen

6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen entlang des Marktes werden - in Anlehnung an den Bau- und Nutzungsbestand - als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 werden zur Wahrung des historischen Marktcharakters ausgeschlossen. Ausnahmen entsprechend § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ entsprechen § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Bauflächen entlang der Jüdenstraße werden in Ergänzung der Bestandsbebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ entsprechen § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Festsetzung der Traufhöhe im Mischgebiet am Markt resultiert aus den Traufhöhen der angrenzenden Bestandsbebauungen. Bezugshöhe ist die Oberkante (OK) der Straße Markt. Als Bezugspunkt dient ein Kanaldeckel. Abweichungen um bis zu 1 m werden zugelassen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind 4 Vollgeschosse zulässig. Die Außenwand des 4. Vollgeschosses muss dabei zur Jüdenstraße mindestens um 1,5 m zurücktreten und die Grundfläche darf maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und kann als Staffelgeschoß ausgebildet werden.

6.2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Bau- und Nutzungsbestand des Marktes wird im Mischgebiet MI 1 - direkt angrenzend an den Markt - die geschlossene Bauweise auf einer Bebauungstiefe bis 20 m festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist das Maß für den Abstand, bis zu dem das Baugrundstück von der vorderen Grundstücksgrenze aus bebaut werden kann und darf (nicht muss).

Daran schließt MI 2 ohne Festsetzungen der Bauweise an.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Festsetzung der Bauweise ersatzlos gestrichen.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass gemäß § 23 BauNVO Vorbauten wie Erker, Balkone und Vergleichbares bis 1,5 m Tiefe als vortretende Gebäudeteile zur Baulinie sowie zur Bebauungstiefe des MI 1 ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt.

Mischgebiet: Die Grundflächenzahl im Mischgebiet MI 1 einschließlich MI 2 ist mit 0,6 festgesetzt. MI 1 und MI 2 bilden ein zusammenhängendes Baufeld. Die Baufelder unterscheiden sich bezüglich der Festsetzung der Bauweise und der sich diesbezüglich ergebenden Bebauungstiefe.

Allgemeines Wohngebiet: Die Grundflächenzahl im WA ist mit 0,4 festgesetzt.

Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird entsprechend § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig. Demnach kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden; MI = 0,8 / WA = 0,6.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls zulässig.

6.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Mischgebietes befindet sich ein denkmalgeschützter Keller. Das darüber befindliche Gebäude wurde abgerissen. Die Kelleranlage stellt ein Kulturdenkmal / Baudenkmal dar.

6.2.4 Verkehrsfläche

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsfläche soll als öffentliche Fußgänger-

Promenade angelegt werden. Das Befahren mit Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist zu gewährleisten.

Lediglich marktseitig soll die Verkehrsfläche befahrbar sein. Dies ist insbesondere zur Unterhaltung der öffentlichen WC-Anlage (sh. 6.2.5) erforderlich. Daher wird hier die Zweckbestimmung – verkehrsberuhigt festgesetzt.

6.2.5. Fläche für die Abwasserbeseitigung

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine öffentliche Toilettenanlage, die zwingend zu erhalten ist. Sie befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und ist demnach weiterhin öffentlich zugänglich.

6.2.6 Hauptversorgunsgleitungen

In der Jüdenstraße liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Energie, Telefon und Gas an. Vom Markt kann auch das Medium Fernwärme an den Geltungsbereich herangeführt werden. Es sind durch den Bauherren/Erschließungsträger die notwendigen Anträge bei den Medienträgern zu stellen.

6.2.7 Begrünung, Erhalt von Bäumen

Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Boden. Auf Grund des flächenmäßigen Gebäudeabrisses und der Archäologischen Erkundungen befinden sich auf dem Plangebiet keine besonders wertvollen Biotoptypen. Das Gelände ist geprägt von Restfundamenten, Brennnesselflur und Grünland.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zwei Altbäume – Linden (Tilia cordata). Diese befinden sich im öffentlichen Bereich und sind zu erhalten.

Mit der Gestaltung des Innenhofbereiches soll das Eingriffsgrundstück aufgewertet werden.

7. Auswirkungen der Planung

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Auf der gesamten Fläche kommt es teilweise zu einer vollständigen Versiegelung. Im Zuge der Nachverdichtung handelt es sich um einen Planungsstandort, der vormals bereits bebaut/versiegelt war. Natürlich gewachsene Strukturen sind nicht vorhanden.

Gemäß § 13a BauGB besteht kein planungsrechtliches Ausgleichserfordernis für die vorliegende planerische Situation.

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff.
 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung ist eine erneute Geländebegehung bzw. Kellersichtung erforderlich, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich der Geltungsbereich nach erfolgtem Abriss und vollständigem Rückbau im Zustand der Baufeldfreimachung (Rohboden). Dieser Zustand lässt nicht auf das Vorkommen störungsempfindlicher Arten bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere schlussfolgern.

Der Zeitpunkt der Bauausführung ist derzeit unbekannt, so dass es aufgrund von Sukzession zu Entwicklungen kommen kann, die - auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde - die ökologische Bauvorbereitung bedingen. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit dem Landkreis - untere Naturschutzbehörde - erforderlich.

8. Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche: 8.170 m²

davon:

Mischgebiet - 987 m² allgemeines Wohngebiet - 6.219 m² Verkehrsfläche - 938 m² Abwasserbeseitigung - 26 m²

9. Darstellungsgrundlage

Planunterlage bildet die digitale Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalts (Stand Februar 2018) einschließlich Vermessungsdaten des Ingenieurbüros für Vermessung und Geoinformation Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller (öffentlich bestellt) im Höhenstatus 160 (DHHN92).