Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Zerbst/Anhalt

Quartier „Kleine Käsperstraße / Jeversche Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Stand: Mai 2017

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3

2. Planungsanlass und Zielstellung ... 4

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 4

3.1. Verfahrensgrundsätze ... 4
3.2. Raumordnung und Landesplanung ... 5
3.3. Regionalplanung ... 6
3.4. Flächennutzungsplan ... 6
3.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Zerbst/Anhalt - ISEK 2016 ... 7

4. Verfahren ... 7

5. Örtliche Ausgangssituation ... 8

5.1. Bebauung und Nutzung ... 8
5.2. Erschließung ... 9

6. Planinhalt ... 11

6.1. städtebauliches Konzept ... 11
6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen ... 12
6.2.1. Art der baulichen Nutzung ... 12
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung ... 12
6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
6.2.4. Denkmalschutz ... 14
6.2.5. Verkehrsfläche ... 14
6.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 14
6.2.7. Hauptversorgungsleitungen ... 15
6.2.8 Begrünung, Erhalt von Bäumen ... 15

7. Auswirkungen der Planung ... 15

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz ... 16
7.2 Naturhaushalt ... 16
7.3 Baumschutzsatzung ... 20
7.4 Hinweise zur Umsetzung ... 21

8. Flächenbilanz ... 22

9. Darstellungsgrundlage ... 22

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet bzw. der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zerbst, Flur 31:

- 355 - Jeversche Straße 1 und Käsperstraße 9,
- 356 - Weg,
- 361 - Jeversche Straße 5,
- 362 - Jeversche Straße 7,
- 363 - Jeversche Straße 9 und
- 364 - Freifläche

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Käsperstraße an der Post sowie Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an der Käsperstraße
- im Süden durch Bebauung der Dessauer Straße
- im Westen durch die Jeversche Straße
- im Osten durch die Kleingartenanlage Ulrichstiftung

Der Bebauungsplan überplant eine Gesamtfläche von 5.473 m².

Abbildung 1 – Luftbild (Quelle: bing)

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 am Stadtzentrum. Die geordnete Bebauung entlang der Jeverschen Straße ist teilweise von Leerstand geprägt. Diesem städtebaulichen Missstand will die Stadt gezielt entgegenwirken.

Ziel der Planung ist zum einen die Schaffung von Wohnraum in historischer Bausubstanz durch Erhalt des geschlossenen, denkmalgeschützten Straßenzuges Jeversche Straße und zum anderen die Schaffung von begehrtem, innerstädtischem Bauland.

Im rückwärtigen Bereich der Jeverschen Straße, sozusagen im Karree zwischen Käsperstraße, Jeverscher Straße, Dessauer Straße/Ziegelstraße und Kleingartenanlage `Ulrichstiftung` befindet sich eine ungenutzte Freifläche. Diese bietet alle Voraussetzungen der innerstädtischen Nachverdichtung.

Durch einen Investor ist geplant, das Hauptgebäude der Jeverschen Straße 7 zu sanieren und rückwärtig eine mehrgeschossige Bebauung zu errichten und eine Erschließungsstraße (Anliegerstraße) anzulegen.

Das Quartier "Kleine Käsperstraße/Jeversche Straße" wird geprägt durch die Blockrandstruktur aus Bestandsbebauung und ruhigem Innenbereich.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 39 Quartier „Kleine Käsperstraße/Jeversche Straße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

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

- Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung.
- Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Plangebietsgröße von rund 5.500 m² deutlich unterschritten. 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. 31 ist zwar gegeben aber aus v.g. Gründen kann hier kein zeitlicher Zusammenhang zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 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.
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Nahbereich des Geltungsbereiches. Zu Schutzgebieten und Schutzobjekten wird ein ausreichender Schutzabstand eingehalten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter zu erwarten.

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.
Des Weiteren wird in Grundsatz 12 LEP 2010 im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur ist zu vermeiden (Ziel 22) und die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abzustimmen (Ziel 23).
Da das Vorhabensgebiet unmittelbar angrenzend an vorhandene Bebauung liegt bzw. bereits in Teilen einschlägig bebaut ist und die Erschließung über die vorhandene Infrastruktur erfolgen soll, werden diese Vorgaben berücksichtigt.

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

Die Planung wird als nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend eingeschätzt. Dies wurde in der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr zum Planverfahren bestätigt.

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.

Entsprechend Ziel 1 Nr. 4 der räumliche Abgrenzung des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Verbindung mit der Beikarte A.4, befindet sich das Vorhabensgebiet innerhalb des festgelegten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt wurde erstmals am 19. September 2002 als Teilflächennutzungsplan 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 Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes 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. Östlich grenzen die Darstellungen für Wohnbauflächen entlang der Puschkinpromenade sowie der Ziegelstraße und für Kleingartenanlage an.

Die Festsetzungen von Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet entspricht dem Grundkonzept der vorbereitenden Flächennutzungsplanung. Die verbindliche Bauleitplanung wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Entwicklungsspielraum wird insoweit genutzt, dass der Übergang von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche im vorliegenden B-Plan konkretisiert wird.
Da sich eine relativ gleichwertige Durchmischung der Nutzungen - Wohnen und Gewerbe - in der rückwärtig geplanten Bebauung nicht abzeichnet und die angrenzende Bebauung ebenfalls der Wohnnutzung dient, setzt der B-Plan für das rückwärtige Baufeld Wohnnutzung fest. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes schafft zudem einen `Puffer` zwischen der Mischnutzung und der Kleingartenanlage.

3.5 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Zerbst/Anhalt - ISEK 2016

Als Handlungsvorgaben für die Kernstadt - Wohnen in der Stadt - ist dem ISEK folgendes zu entnehmen:
Im Bereich des Wohnungsmarktes ist zukünftig ein Umdenken erforderlich. Der Rückbau von Wohneinheiten, (...), tritt in den Hintergrund. Vielmehr treten Modernisierung, Sanierung und Umnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz sowie Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen in den Focus der Stadtentwicklung.
Es muss gelingen, neben dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ein vielfältiges Angebot und neue städtebauliche Qualitäten sowie alternative und gefragte Wohnangebote für die verschiedenen Nutzergruppen jeder Altersklasse zu entwickeln.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 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. 39 Quartier „Kleine Käsperstraße/Jeversche Straße" keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Jeversche Straße

Die Gebäude befinden sich in einem Denkmalbereich im Sinne des § 2 (2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Sie sind Bestanteil des **Denkmalbereich**es - **Straßenzug** - Jeversche Straße 5 bis 70.

> *repräsentativer gründerzeitlicher Straßenzug, entstanden im Zuge der Stadterweiterung nach Süden, teils geschlossene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern in allen Stilen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts, darunter auch großzügige Villen, der nördliche Verlauf der Straße städtebaulich auf die historische Parkanlage von Rephuns Garten einwirkend*

Arbeiten an den Gebäuden sind nach § 14 (1) DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig. Die untere Denkmalbehörde empfiehlt eine Vor-Ort-Abstimmung vor Antragstellung.

Flurstück 355 (Jeversche Straße 1 / Käsperstraße 9)

Die Eckbebauung Jeversche Straße / Käsperstraße, das so genannte `Jeverhaus` wurde Mitte der 1990 Jahre neu errichtet. Das Gebäude weist im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und in der 1. und 2. Etage Wohnnutzung auf. Die Hoffläche ist als PKW-Stellfläche gepflastert.

Flurstück 361 (Jeversche Straße 5)

Das Flurstück ist mit einem Wohngebäude bestanden. Das Einfamilienhaus verfügt über 2 Vollgeschosse mit Satteldach. Das Grundstück verfügt über eine rückwärtige bebaute Hoffläche.

Flurstück 362 (Jeversche Straße 7)

Das historische Gebäude beherbergte ehemals gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Das Haus verfügt über 4 Vollgeschosse. Die hofseitigen Anbauten sind einsturzgefährdet.

Flurstück 363 (Jeversche Straße 9)

Das zweietagige Gebäude wurde im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Die Fassadenfront des Erdgeschosses kann nicht mehr mit dem historischen Bild aufwarten. Der rückwärtige Bereich verfügt über einen Flachbau als Anbau. Die Fläche ist stark ruderalisiert.

Flurstück 356

Das Flurstück stellt die rückwärtige Grundstückszuwegung zu den vorgenannten Flurstücken bzw. Gebäuden der Jeverschen Straße dar. Zudem sind die Grundstücke der Dessauer Straße 9, 11 und 11a (Flurstücke 365, 366, 367) rückwärtig über dieses Flurstück erschlossen (im Grundbuch eingetragene Wege- und Überfahrtsrechte). Außerdem verfügen die Ziegelstraße 1 (Flurstücke 368, 369) und die Käsperstraße 7 (Flurstück 357) über eine grundbuchlich gesicherte Zufahrt über das Flurstück 356.
Das Flurstück ist nicht als Straße/Weg ausgebaut.

Flurstück 364
Das Grundstück ist nicht bebaut. Eine vormals teilweise kleingärtnerische Nutzung besteht seit geraumer Zeit nicht mehr. Abtrennungen durch Lattenzäune und ähnliches sind zum Teil noch vorhanden. Auf dem Flurstück hat sich ein sukzessiver Ahornjungbestand entwickelt. Ein Altbaum (Ahorn) ist vorhanden. Müll- und Schuttablagerungen sind partiell vorzufinden.
Der Randbereich zu den Grundstücken der Käsperstraße ist vegetationsfrei und unbefestigt. Hier stehen zwei Linden-Altexemplare, die im Kronenbereich bereits stark eingekürzt sind.

Das Plangebiet ist **Teil des archäologischen Flächendenkmals Altstadt Zerbst/Anhalt.** Das Flächendenkmal hat entsprechend Vorabstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Zuge der Vorplanung örtliche Bedeutung im Sinne des § 11 DenkmSchG LSA. Demnach bedarf das Vorhaben einer Denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.
Im März 2017 fanden auf dem Gelände durch das Landesamt für Archäologie Probeschachtungen statt. Weiterer Grabungsbedarf im Zuge der Planumsetzungen besteht demnach nicht.

Die Flächen sind als **Kampfmittelverdachtsflächen** ausgewiesen. Ein Kampfmittelprüfverfahren wurde eingeleitet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst war am 23.03.2017 bereits vor Ort und hat eine Vorsondierung vorgenommen. Aufgrund starker Metallbelastung des Oberbodens wird nach Abschieben des Oberbodens eine weitere Sondierung durchgeführt.

umliegende Bebauung/Nutzung
Die angrenzenden Gebäude in der Käsperstraße sind Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen.
Nördlich an die Käsperstraße grenzen die Post mit historischem Postgebäude und befestigter Parkfläche sowie das Haus 2 der Stadtverwaltung mit befestigter Parkfläche.
Die Jeversche Straße ist geprägt von mehrgeschossiger, geschlossener Bebauung, die im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt wird.
Die Gebäude der Dessauer Straße sind mehrgeschossig und im Erdgeschoss teilweise gewerblich genutzt.
Die Gebäude der Ziegelstraße sind Wohngebäude.
Die Kleingartenanlage `Ulrichstiftung` verfügt über ein Gartenheim.

5.2. Erschließung

Verkehr:
Das Plangebiet wird über die Jeversche Straße, die Käsperstraße und die `Kleine Käsperstraße` (Flurstück 356) verkehrstechnisch erschlossen.

Trinkwasser:
Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern und hat über das Netz des Versorgers, der Heidewasser GmbH, Weizenberge 58 in 39261 Zerbst/Anhalt, zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung für das Mischgebiet (MI 1) ist gesichert. Es befindet sich eine Trinkwasserleitung in der Jeverschen Straße und in der Kleinen Käsperstraße.

Der Leitungsbestand ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Für die geplante Neubebauung kann die Erschließung nur über eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger sichergestellt werden. Die innere Erschließung umfasst die Verlegung einer Trinkwasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Anschluss an Trinkwasserleitung in der Jeverschen Straße.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger Heidewasser GmbH ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Versorgungsträger.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Schmutzwasser:
Die Abwasserentsorgung ist entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming (AWZ) zu sichern.

In der Jeverschen Straße und in der Kleinen Käsperstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Grundstücke im Mischgebiet (MI 1) haben alle einen Hausanschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Der Leitungsbestand ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Für die geplante Neubebauung kann die Erschließung nur über eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger sichergestellt werden. Die innere Erschließung umfasst die Verlegung eines Schmutzwasserkanals im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Kleinen Käsperstraße.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsträger Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Entsorgungsanlagen durch den Versorgungsträger.

weitere Medien:
Die Medien – Strom (Stadtwerke Zerbst), Gas (Erdgas Mittelsachsen) – liegen im öffentlichen Straßenraum der Jeverschen Straße sowie der Käsperstraße.

Die Leitungsbestände sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung enthalten.

Der Geltungsbereich kann auf Antrag (Erschließungsvertrag) an die Netze der jeweiligen Versorgungsträger angebunden werden. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegt den Bauherren (innere Erschließung).

Niederschlagswasser:
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.

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
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 (BGBl S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl 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 (GVBl. LSA S 183), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2011 (GVBl. LSA S 819) anzuzeigen und durch eine zugelassene Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen.

Hinweis zu Grundwasserabsenkungen:
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.

6. Planinhalt

6.1. städtebauliches Konzept

Die bestehende Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen, die das Plangebiet im engeren und weiteren Umkreis der Zerbster Innenstadt prägt, soll auch für die Planung an der Jeverschen Straße übernommen werden. Diese Mischung wird der Lage in der Innenstadt gerecht und setzt das Ziel eines lebendigen Stadtbildes um.
Das Gebot der Durchmischung bezieht sich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet - Innenstadt, das den Charakter eines Mischgebietes aufweist und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die Planung dient dem Erhalt eines historischen und stadtbildprägenden Straßenzuges sowie der Innenstadtverdichtung und ist aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entwickelt.

Neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Straßenzuges - Jeversche Straße - wird die Bebauung des rückwärtigen Bereiches – entlang der `Kleinen Käsperstraße` - ermöglicht. Die umliegende Bebauung schafft eine `Blockrandstruktur`, in der ein ruhiger Innenbereich entsteht, der sich besonders für Wohnnutzung eignet.
Die Neubebauung soll sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Zur Erschließung der Neubebauung sowie zur Sicherung der bestehenden, rückwärtigen Grundstückserschließungen soll Flurstück 356 als private Verkehrsfläche (Anliegerstraße) genutzt und entsprechend ausgebaut werden.
Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Käsperstraße auf die Jeversche Straße.

6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder - Jeversche Straße - werden als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind gemäß § 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 ausgeschlossen.

Das Baufeld - Kleine Käsperstraße - wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird.
Entsprechend Krautzberger: Kommentar zum BauGB (Band II, Stand 1. August 2016) fließt die vorhandene Bebauung nicht in die Ermittlung mit ein. Auch die Flächen, die bei einem Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) zugelassen werden, zählen bei der Bestimmung der Festsetzungen nicht mit. § 19 Abs. 4 BauNVO hat die Funktion einer Zulässigkeitsregel.
Die nachfolgende Festsetzung der zulässigen Grundfläche (der Hauptgebäude) wird unter der Maßgabe festgesetzt, dass die Flächen nach § 19 Abs. 4 bzw. die Überschreitung zulässig sind.

zulässige Grundfläche

Die Bebauung im Mischgebiet - Baufeld MI 1 - ist bereits vorhanden und genießt Bestandsschutz. Eine Festsetzung zur zulässigen Grundfläche entfällt (sh. v.g.).

Die Größe der Grundfläche für das Mischgebiet (Hauptgebäude) - Baufelder MI 2 und MI 3 - wird mit insgesamt 1.000 m² festgesetzt. Diese Größe orientiert sich an der Grundflächenzahl 0,6 sowie der umliegenden Art der Bebauung/Versiegelung.

Die Größe der Grundfläche für das Allgemeine Wohngebiet (Hauptgebäude) wird mit 1.000 m² festgesetzt. Diese Größe orientiert sich am Versiegelungsgrad der umliegenden Bebauung.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige bauliche Anlage bzw. Flächen sind unabhängig von der festgesetzten zulässigen Grundfläche zulässig. Die zulässige Grundfläche darf diesbezüglich um 50 von Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß dient dem Einfügen in den angrenzenden Baubestand.

- MI 1

Der Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 beinhaltet den Baubestand der Jeverschen Straße. Die Gebäude weisen 2 bis 4 Vollgeschosse auf. Ein Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Da die Bebauung Bestandteil des Denkmalbereiches - Straßenzug - ist, ist die Bebauung entsprechend dem historischen Vorbild zu erhalten und Baumaßnahmen denkmalrechtlich genehmigungsbedürftig.

- MI 2 / MI 3

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 sowie MI 3 werden III Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die der Jeverschen Straße rückwärtige Bebauung soll sich einfügen und gegenüber dem Bestand mit maximal 4 Vollgeschossen zurücknehmen.

- WA

Im Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes sind III Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
Die Außenwand des 3. Vollgeschosses muss in der Längsausdehnung durch Zurücksetzen gegliedert sein (optisch zurücktreten).
Diese Festsetzung dient der optischen Auflockerung der Dachlandschaft. Zudem werden mit der Festsetzung auf dem rückgestaffelten Geschoss Dachterrassen ermöglicht.
Unterkellerungen sind aufgrund der Minderung der Gebäudehöhe, des Kampfmittelverdachtes und der Archäologie ausgeschlossen (gestalterische Festsetzung).

Höhe baulicher Anlagen
Für die Baufelder MI 2 und MI 3 wird eine Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Diese entspricht der Firsthöhe der vorhandenen Bebauung Käsperstraße 9. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen dient die Oberkante des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenmittelpunktes in einer lotrechten Linie zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Dachausbildung (gestalterische Festsetzung):
Die Dächer im MI 3 sind als Satteldach auszubilden.
Das Dach des Gebäudes im WA ist als Flachdach auszubilden. Dachterrassen sind zulässig.

6.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Sicherung der Grundstückszufahrten wird für Baufeld MI 2 die offene Bauweise festgesetzt.
Für MI 3 wird die halboffene Bauweise festgesetzt. Die halboffene Bauweise zeichnet sich dadurch aus, dass an einer Grundstücksgrenze angebaut wird, während zur anderen Grundstücksgrenze ein seitlicher Grenzabstand eingehalten wird. Dieser ist mit 3 m zeichnerisch festgesetzt.
Im Baufeld WA wird offene Bauweise festgesetzt. Zudem wird im WA textlich festgesetzt, dass der Baukörper eine gegliederte Außenwand aufweisen muss. Der Baukörper ist optisch als Baugruppe zu gestalten. Dabei sind die Außenwände in Gebäude-Längsausrichtung jeweils vor- bzw. zurückzusetzen. Ziel ist die optische Auflockerung (Staffelung) der Neubebauung durch Erzielung des Eindruckes von aneinander gereihten Mehrfamilienhäusern (Hausgruppe).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufelder festgesetzt.

6.2.4. Denkmalschutz

Der Teil des Mischgebietes MI 1 befindet sich im Denkmalbereich - Straßenzug Jeversche Straße. Das Ensemble unterliegt dem Denkmalschutz. Arbeiten an den Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 (1) DenkmSchG LSA.
Der Geltungsbereich ist Teil des archäologischen Flächendenkmals - Altstadt Zerbst/Anhalt. Das Flächendenkmal hat örtliche Bedeutung im Sinne des § 11 DenkmSchG LSA. Bauvorhaben bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.

6.2.5. Verkehrsfläche

Flurstück 356 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche bestimmt. Die Anliegerstraße stellt eine Sackgasse dar und muss daher mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ausgebaut werden.

6.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der privaten Verkehrsfläche wird zur Sicherung der Erschließung für die Versorgungsmedien insbesondere Strom, Trinkwasser, Abwasser ein Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt.

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes in der privaten Verkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke mit im Grundbuch eingetragenem Wege- und Überfahrtsrecht.
Neben den Eigentümern/Bewohnern der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist den Eigentümern/Bewohnern folgender angrenzender Flurstücke ein ungehindertes Wege- und Überfahrtsrecht über die private Verkehrsfläche zu gewährleisten: Flurstück 357, 365, 366, 367, 368, 369

6.2.7. Hauptversorgungsleitungen

In der Jeverschen Straße / Käsperstraße liegen die Hauptleitungen zur Ver- und Entsorgung. In der Verkehrsfläche `Kleine Käsperstraße` können die Leitungstrassen für diese Medien integriert und die Gebäude über entsprechende Hausanschlüsse angebunden werden.
Es sind durch den Bauherren/Erschließungsträger die notwendigen Anträge bei den Medienträgern zu stellen.

6.2.8 Begrünung, Erhalt von Bäumen

Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Boden. Das Plangebiet bezieht die bestehende Blockrandstruktur aus Bestandbebauung sowie eine innerstädtische Brachfläche ein. Das Gelände ist geprägt von der angrenzenden und umliegenden Bebauung (Blockrandstruktur), geschotterten Flächen, Sukzession und Ruderalisierung.

Im Geltungsbereich befinden sich 4 entsprechend Baumschutzsatzung Zerbst/Anhalt geschützte Bäume (Stammumfang in 1 m Höhe > 1m).

- An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zwei Altbäume – Linden (*Tilia cordata*). Diese befinden sich außerhalb des Baufeldes MI 4 und in der Abstandsfläche. Demnach könnten sie in die Planung eingebunden werden.
- Innerhalb des Baufeldes MI 4 befindet sich sukzessiver Gehölzaufwuchs und ein Altbaum - Ahorn. Ein Erhalt durch Einbindung in die Planung würde zu erheblichen Verringerungen der Baufeldgröße führen.
- Auf Flurstück 363 - innerhalb des Teils des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 - befindet sich eine Linde in unmittelbarer Nähe zum Flachbau.

Ein Erhalt der Gehölze wird nicht festgesetzt. Nach Möglichkeit sind die Bäume in die Planung zu integrieren. Entsprechend Baumschutzsatzung ist bei notwendiger Baumfällung eine Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzsatzung zu beantragen. Für jeden entfernten Baum ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Als Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden. Der Ersatzbaum ist mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm (Baumschulmaß) zu pflanzen.

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 von umliegender Nutzung geprägt und beeinflusst wurde. Die Flächen wurden/sind befahren (Anlieger) und wurden zum Parken genutzt. Ein Großteil ist geschottert. Ungenutzte Bereiche sind ruderalisiert und sukzessive bewachsen, vorwiegend Ahornaufwuchs. 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.
- Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss im Rahmen einer ökologischen Bauvorbereitung eine Begehung/Kontrolle erforderlich. 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.
- 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.

Hinweise auf das Vorkommen störungsempfindlicher Arten bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere liegen nicht vor.

7.2 Naturhaushalt

Schutzgut Mensch

Die umliegende Bebauung sowie das Plangebiet befinden sich im Mischgebiet. Störendes Gewerbe ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Eine Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe ist gewünscht.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 40/45 dB(A)*
Mischgebiet	tags 60 dB(A)	nachts 45/50 dB(A)*

* der niedrige Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

In der Kleingartenanlage befindet sich die Gaststätte "Gartenheim Ulrichstiftung". Aufgrund der durchgeführten/genehmigten Betriebsweise (16 bis 1 Uhr, saisonal Freisitz >10 Sitzplätze) und unter Berücksichtigung des Abstandes wird Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 22.03.2017) nicht davon ausgegangen, dass insbesondere im Nachtzeitraum der maßgebliche Orientierungswert / Immissionsrichtwert an der geplanten Wohnbebauung überschritten wird. Vom Plangebiet gehen keine Immissionen aus, die geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervor zu rufen.

Für die (Bau-)Planung von haustechnischen Anlagen, wie z.B. Luft-Wasserwärmepumpen, mini-Blockheizkraftwerke, Klimageräte ist der LAI-Leitfaden "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten"

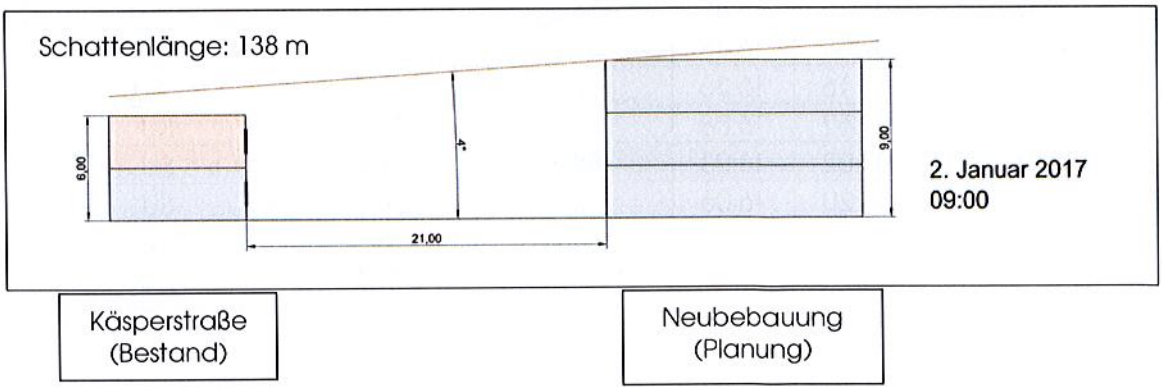
(Stand: 28.08.2013) zu beachten. Die Geräte/Maschinen stellen auch Anlagen nach dem BImSchG dar, die die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher einhalten müssen. Demnach sind für derartige Anlagen in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten:
tags (06.00 - 22.00): 55 dB(A)
nachts (22.00 - 06.00): 40 dB(A)

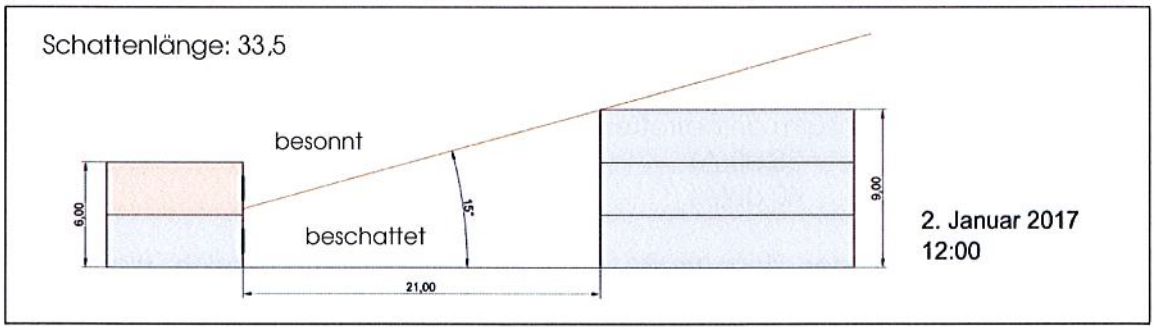
Die Wohnbebauung der Ziegelstraße wird im rückwärtigen Bereich nicht von Schattenwurf erreicht. Die Wohnbebauung an der Käsperstraße grenzt mit den Gärten/Hofflächen an das Plangebiet. Zur Vermeidung von erheblich beeinträchtigendem Schattenwurf wird zwischen Grundstücksgrenzen und Baufeld ein Abstand von 6 m festgesetzt.
Zwischen Baufeld WA und Kleingartenanlage ist ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Wohnen bzw. Mischnutzung und Kleingärten sind in der Nutzung vereinbar und führen nicht zu Beeinträchtigungen.

Als Grundlage für die Bewertung der Besonnung von Wohnungen kann die DIN-Norm 5034-1 von 2011 - Tageslicht in Innenräumen - herangezogen werden. Diese trifft im Hinblick auf Aufenthaltsräume folgende Aussagen:
"Vor allem für Wohnräume ist die Besonnung ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tages- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene."
Demnach soll die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung:

- zur Tages- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) mindestens 4 Stunden und
- am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.

Die Landesbauordnung Sachsen-Anhalt fordert in § 46 eine lichte Höhe für Aufenthaltsräume von mindestens 2,40 m. Einschließlich dem Aufbau für Fußboden / Decken und der Berücksichtigung der Energiekosten werden Geschosshöhen von maximal 3 m erreicht. Die Gebäudehöhe wird somit nicht höher als 9 m werden. Um diesen Wert zu realisieren, werden zusätzlich im WA Unterkellerungen ausgeschlossen und die Dachform - Flachdach - gestalterisch festgesetzt.





Vollverschattet ist die Fensterfront des Erdgeschosses bei Schattenlängen > 28 m.

Tabelle 1: Ermittlung der Schattenwurflängen bei einer Gebäudehöhe von 9 m

Quelle: www.sonnenverlauf.de

			Schattenlänge am Boden (m)		
Datum	**SA**	**SU**	**09:00**	**12:00**	**16:00**
2.1.	08:20	16:12	138,0	33,5	230,0
30.1.	07:55	16:56	70,0	24,5	80,7
6.2.	07:44	17:09	56,8	22,0	62,2
27.2.	07:03	17:48	32,5	15,9	35,2
6.3.	06:47	18:00	27,7	14,3	30,5
21.3.	06:59	19:37	20,5	11,5	23,9
3.4.	06:42	19:49	24,7	10,4	14,2
24.4.	05:56	20:24	17,8	8,0	11,4
1.5.	05:43	20:36	16,4	7,4	10,7
29.5.	05:01	21:19	13,5	5,9	8,9
5.6.	04:56	21:26	13,2	5,7	8,6
26.6.	04:54	21:36	13,2	5,6	8,2
3.7.	04:58	21:35	13,5	5,7	8,3
24.7.	05:22	21:15	15,0	6,4	9,0
7.8.	05:44	20:53	16,6	7,3	9,9
28.8.	06:18	20:10	20,3	9,0	12,5
4.9.	06:29	19:54	22,0	9,7	13,7
23.9.	07:03	19:05	28,8	12,3	18,2
2.10.	07:15	18:49	34,2	13,9	21,4
30.10.	07:04	16:48	36,0	20,0	88,8
6.11.	07:16	16:36	42,0	22,3	130,0
27.11.	07:52	16:08	72,8	29,7	SU
4.12.	08:02	16:03	88,8	31,9	SU
25.12.	08:20	16:05	138,0	34,6	SU
			WNW Richtung Post	N Käsperstraße 1-7	ONO Gartenanlage Nutzungszeitraum März bis Anf. Okt.

Bei einer 9 m hohen Bebauung wird die Mittagssonne immer in die 2. Etage scheinen. Demnach ist die Forderung der DIN-5034-1, in mindestens einem Aufenthaltsraum der Wohnung am 17. Januar eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde zu ermöglichen, erfüllt.

Zur Tages- und Nachgleiche (21. März und 23. September) sind entsprechend DIN mindestens 4 Besonnungsstunden sicher zu stellen. Aus der Tabelle der Anlage 3 geht hervor, dass an diesen Tagen die Schattenlängen maximal in den Vormittagsstunden die Wohnbebauung erreichen. Eine Besonnungsdauer von 4 Stunden kann demnach erzielt werden.

Unter Erfüllung der DIN-Norm 5034-1 von 2011 - Tageslicht in Innenräumen - ist davon auszugehen, dass Gesundheit und Wohlbefinden durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Überplant wird eine innerstädtische Brachfläche, die aufgrund der rückwärtigen Grundstückserschließung regelmäßig mindestens mit PKW`s befahren wird und demnach als ungestört betrachtet werden kann. Die Flächen sind sukzessive mit Ahorn bestockt bzw. ruderalisiert.
Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht betroffen. Hinweise auf besonders geschützte Arten liegen nicht vor.
Die Bestandsbebauung ist aufgrund des Leerstandes potentiell als Lebensraum geeignet. Vor Abriss sind Begehungen erforderlich.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Teilflächen des Plangebietes sind bebaut. Sanierungsbedürftige bzw. nicht nutzbare Bebauung soll vor der Neubebauung zurückgebaut werden. Weitere Teilflächen sind mit Schotter aufgefüllt und demnach teilversiegelt.

§ 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Maßgabe des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden. Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Stadtzentrums einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.
Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Stadtzentrums.
Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Die zusätzliche Neuversiegelung führt zur Reduzierung der Oberflächenversickerung.
Kellergeschosse oder andere unterirdische Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen.
Grundwasserabsenkungen sind demnach voraussichtlich nicht erforderlich.
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.

Der Standort ist durch Bebauung, Versiegelung und die innerstädtische Lage vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft
Erhebliche Beeinträchtigungen sind aus der innerstädtischen Nachverdichtung nicht abzuleiten.

Schutzgut Landschaft
Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.
Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.
Die Planung fügt sich in die Umgebung ein. Insbesondere durch Festsetzung der Höhenstaffelung für die Neubebauung sowie die optische Gliederung des Neubaus wird eine Überprägung des Baugebietes durch den Neubau vermieden. Die Stadt möchte keinen "Klotz" in die Landschaft der Innenstadt stellen. Sie möchte unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung ein harmonisches Einfügen (Rücksichtnahmegebot) erzielen.
Mit der Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.
Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

7.3 Baumschutzsatzung

Auf der Grundlage der §§ 1, 11 und 45 Abs. 2 Nr.1 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) vom 15. Mai 2014 (GVBl. LSA S. 288) und des § 29 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Verbindung mit § 15, Abs. 1 und2 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in seiner Sitzung am 26.11.2014 die Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm (gemessen in 1 m Höhe) - ausgenommen Hybridpappel, Obst- und Walnussbäume auf Privatgrundstücken sowie Nadelbäume - unter Schutz gestellt.
Im Plangebiet befinden sich demnach 4 durch Baumschutzsatzung geschützte Laubbäume. Aufgrund der Standorte der Gehölze in Gebäudenähe bzw. inmitten des Baufeldes MI 4 kann ein Erhalt nicht zwingend festgesetzt werden.
Für Verfahren bei Bauvorhaben können entsprechenden § 7 Ausnahmegenehmigungen beantragt werden. Für jeden entfernten Baum ist ein Ersatzbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) zu pflanzen.

7.4 Hinweise zur Umsetzung

Hinweise Landkreis Anhalt-Bitterfeld - untere Bodenschutzbehörde

- Sollten sich bei Erdarbeiten im Rahmen des Neubaus organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 BodSchG LSA).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien 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 in der Fassung vom 06.11.2003 zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

Hinweise Landkreis Anhalt-Bitterfeld - Gesundheitsamt

- Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigung" zu achten. Es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.
- Veränderungen an der Trinkwasseranlage durch Neubau, Rekonstruktion oder Wiederinbetriebnahme nach langer Nichtnutzung sind dem Gesundheitsamt gemäß der gültigen Trinkwasserverordnung spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Das Gesundheitsamt entscheidet nach Vorliegen einer Wasseranalyse über die Freigabe der Trinkwasserversorgungsanlage.

Hinweise Landesamt für Vermessung und Geoinformation

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, die ggf. durch Bautätigkeiten zerstört werden können.
- Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des VermGeoG LSA vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugt Stelle durchgeführt werden.

Hinweise Ordnungsamt Stadt Zerbst/Anhalt

- Auf Grundlage der Planunterlagen, der geplanten baulichen Art und Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Baulast ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Zur Berechnung sind ausschließlich Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen. Als mögliche Löschwasserentnahmestellen stehen hier der Unterflurhydrant, Käsperstraße Ecke Jeversche Straße mit einer Ergiebigkeit von 1.070 l/min sowie ein Löschwasserbrunnen (Grünanlage Außenstelle Franzisceum) mit einer Ergiebigkeit von 940 l/min zur Verfügung.
- Bei einer verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes ist die Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" (MBl. LSA vom 09.08.2013, S. 374), in der zurzeit gültigen Fassung, anzuwenden und umzusetzen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren

werden können. Hier ist die örtliche Besonderheit zu beachten, dass die Ortsfeuerwehr Zerbst/Anhalt über ein Einsatzfahrzeug (Hubsteiger TLK 23/12) mit 18 t Gesamtgewicht verfügt.

Hinweise Landesamt für Geologie und Bergwesen

- Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.
- Sollte das im Plangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen nachzuweisen.

8. Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:
Gesamtfläche: 5.473 m²
davon:
Mischgebiet - 2.966 m²
Allgemeines Wohngebiet - 1.757 m²
Verkehrsfläche - 750 m²

9. Darstellungsgrundlage

Planunterlage bildet die digitale Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalts.