

V O R H A B E N -

u n d

E R S C H L I E S S U N G S P L A N

3/92

der Stadt Zerbst
zur Ansiedlung einer
Shell-Tankstelle
Magdeburger Straße

B E G R Ü N D U N G



Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/92 zur
Ansiedlung einer Shell-Tankstelle an der
Magdeburger Straße (Flur 10, Flurstück 260, Flur 21,
Flurstück 71)

1. Gesetzliche Grundlage

Rechtsgrundlage für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist § 246 a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m § 55 BauZVO.

2. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist notwendig, da hier ein einzelnes größeres Vorhaben ansteht, das auch nach den §§ 34 und 35 BauGB bzw. ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig ist.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Standort wurde vom Investor gewählt, da er sich an der Bundesfernverkehrsstraße B 184 in Richtung Magdeburg befindet. Hier gibt es derzeit noch keine Tankstelle. Da die B 184 ein hohes Verkehrsaufkommen hat, würde sich die neue Tankstelle auf jeden Fall rentieren.

Ziel und Zweck ist es, den Fahrzeugen, die in Richtung Magdeburg fahren einen günstig gelegenen Standort anzubieten. Die Tankstelle dient ausschließlich den Fahrzeugen in Richtung Magdeburg.

Fahrzeuge, die aus dem Stadtinneren nach Magdeburg wollen, müssen bisher die Tankstelle in Richtung Dessau oder innerörtliche Tankstellen aufsuchen.

Die B 184 wird überwiegend von durchfahrenden Verkehr benutzt. Da die vorhandene DEA-Tankstelle in Richtung Dessau auf der gegenüberliegenden Seite wie die geplante Shell-Tankstelle liegt, wird somit den Fahrzeugen in beide Richtungen das problemlose Tanken ermöglicht.

Das geplante Vorhaben hat bis auf die Versiegelung des Bodens keine wesentlichen Auswirkungen.

Der Standort befindet sich ca. 150 m vom letzten Wohngebäude entfernt, Es dürfte hier nicht einmal zu wesentlichen Störungen und zu Lärmbelästigungen während der Bauphase kommen. Das Maß der Versiegelung wurde so gering gehalten, wie es bei einer Tankstelle möglich ist.

Es ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich. Zwar ist die Zahl der Arbeitsplätze nach Fertigstellung der Tankstelle gering, jedoch die Zahl der am Bau beschäftigten Arbeitsplätze bei weitem höher.



4. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt.

- südwestlich durch die Bundesfernverkehrsstraße B 184
- ansonsten Ackerfläche Flur 10, Flurstück 260 und Flur 21, Flurstück 2/1

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet existiert kein qualifizierter Bebauungsplan Planungsgrundlage war eine Flurkarte im M 1 : 2500. Daraus wurde der notwendige Plan im Maßstab 1:500 angefertigt.

6. Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das dargestellte Gebiet wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Abwägung die Forderung des Landratsamtes Zerbst (Bauplanungsamt) berücksichtigt und die Grund- und Geschoßflächenzahl gegenüber dem Entwurf auf 0,6 zu verringern.

Hiermit wird eine Anlehnung an das rechtsseitig der B 184 in Richtung Magdeburg gelegene Mischgebiet erreicht. Die Zahl der Vollgeschosse soll eins nicht übersteigen. Gewählt wurde weiterhin eine offene Bauweise.

b) Verkehrserschließung

Die Erschließung des Tankstellengrundstückes erfolgt südwestlich von der B 184. Die Ausbildung des Rechtsabbiegestreifens entspricht den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-K-1.. Hierbei ist die Länge der Verziehung des Fahrbahnrandes $l_z = 30$ m, die Länge der Verzögerungsstrecke l_V bei 60 km/h = 10 m.

Alle Maße entsprechen ebenfalls den Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen (RAT).

Der Winkel und die Breite der Tankstellenzu- und abfahrt wurde dieser Richtlinie entnommen.

Die Breite des Rechtsabbiegestreifens beträgt 3,25 m.

Der Deckenaufbau wurde gemäß RStO 86 Bauklasse IV gewählt.

- 4 cm Asphaltbeton 0/11 m
- 14 cm bituminöse Tragschicht Typ "B"
- 15 cm Brechkorngemisch "B2"
- Füllsand

Die Platzbefestigung entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit Betonverbundsteinpflaster z.T. flüssigkeitsdicht, auszuführen.



Der Aufbau sieht wie folgt aus:

- 8 cm Betonverbundsteine
- 3 cm Pflastersand
- 20 cm Mineralgemisch
- 20 cm Frostschuttschicht

Die umfangreiche Versiegelung wirkt sich zwar negativ auf die Umwelt aus, ist aber im Falle der Tankstelle unbedingt notwendig.

c) Versorgung mit Wasser und Strom

Nach Absprache mit der MAWAGmbH soll der Anschluß an die vorhandene Wasserleitung auf der entgegengesetzten Seite der B 184 erfolgen. Um den benötigten Löschwasserbedarf decken zu können, ist unmittelbar am Tankstellengrundstück ein Hydrant vorzusehen.

Für den Anschluß gelten die "Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser" (AVB Wasser V), die "Allgemeinen Abwassereinleitungsbedingungen" (aAB) sowie die "Allgemeinen Preisregelungen" der MAWAGmbH i.L. in ihren gültigen Fassungen.

Die Versorgung mit Energie erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz an der B 184. Um die Versorgung zu sichern wird durch eine eingetragene Installationsfirma ein Antrag zum Anschluß an das Niederspannungsnetz bei der EVM gestellt. Die Anschlußkosten werden dem Bauherrn in Rechnung gestellt.

Innerhalb des Geländes sind entsprechend Plan Kabel in Kabelgräben 80 x 40 (txb) zur Beleuchtung des Grundstückes zu verlegen. Die Standorte der Beleuchtungsmasten sind ebenfalls im Plan ersichtlich. Zusätzlich erfolgt die Beleuchtung von dem Gebäude her.

d) Telekom

Lt. Aussage der Telekom Direktion Magdeburg befinden sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Gefordert wird deshalb, daß sich die Bauausführenden beim Fernmeldebaubereich 23, Brenneckestraße 91, 0-3015 Magdeburg, Telefon (0391)585-8730 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, um bei den geplanten Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen Beschädigungen zu vermeiden.

e) Abwasserbeseitigung

Vorhandene Abwasserkanäle befinden sich auf beiden Seiten der B 184. Um ein Unterqueren der B 184 zu vermeiden, erfolgt der Anschluß an den vorhandenen Schacht auf der gleichen Seite wo die Tankstelle gebaut werden soll. Das in der Waschhalle und auf den flüssigkeitsdichten Flächen anfallende Abwasser wird über einen Benzinabscheider geleitet.



Auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g-1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 2.7.1982 (GBL.I Nr. 26, S. 467) ist zu achten.

Die normalen Abwässer von WC... werden der Abwasserleitung direkt zugeführt.

Das Regenwasser ist entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan zu sammeln und Sickerschächten zuzuführen. Ob eine Versickerung möglich ist, muß durch ein Baugrundgutachten untersucht werden.

Zur Abfallbeseitigung besteht der Anschluß- und Benutzerzwang zur öffentlichen Abfallentsorgung.

[Bundesabfallgesetz (AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch G zu dem Einigungsvertrag vom 23.9.1990 BGBl. II S. 885) und Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG-LSA) vom 14.11.1991 (GVBL. LSA Nr. 37/ 1991, S.421)]

Damit sind alle gewerblichen Einrichtungen verpflichtet auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung und Gebührensatzung des Landkreises Zerbst vom 15.12.1992 alle beim Bau bzw. bei der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Wertstoffe und Abfälle nachweislich Entsorgungsverträge eigenständig abzuschließen. Für Sonderabfälle wie Altöl, Öllabscheiderrückstände und ölverschmutzte Materialien wird ein Entsorgungsnachweis erbracht.

Der beim o.g. Bauvorhaben anfallende Bodenaushub, welcher nicht verwertbar ist, ist in Absprache mit dem Amt für WUNG zu verbringen.

Verpackungsmaterialien sind auf der Grundlage der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpack V) vom 12.6.1981 einer Verwertung zuzuführen.

f) Natur und Landschaft

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wurde bisher als Koppel bzw. für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und wird durch die Bebauung beeinträchtigt.

Das Maß der Versiegelung der Bodenoberfläche wurde so gering wie möglich gehalten.

Um ein ausgewogenes Landschaftsbild zu erzielen, ist für eine ausreichende Begrünung zu sorgen.

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan sind zwischen befestigter Fläche und Grundstücksgrenze ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze der I. Größenordnung bzw. Sträucher zu pflanzen.

Entlang der B 184 befinden sich Bäume. In Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft-, Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz dürfen max. 2 Bäume entfernt werden. Im Ausgleich dazu sind zwischen Ein- und Ausfahrt 3 zusätzliche Bäume (Robinien) zu pflanzen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Eigentümer der Flurstücke ist derzeit eine Privatperson.
Im Anhang befindet sich die notarielle Bestätigung des Antrages
auf Eintragung der Auflassungsvormerkung durch den Investor.

8. Bodenfunde

Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
müssen alle bei Erdarbeiten gefundene Sachen, bei denen Anlaß
zu der Annahme gegeben ist, daß es Kulturdenkmale sind,
erhalten und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.
Diese Funde sind bis eine Woche nach der Anzeige unverändert zu
lassen und vor Gefahr zu schützen.

Das Landesamt für archäologische Denkmalspflege und von ihm
Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach
archäologischen Funden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bearbeitet im Auftrag des Investors

CES Ingenieurgesellschaft Zerbst


iW. Gäbler


iA. Kelling

Zerbst, den 17.3.93

