

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/94 Wohnungsbaustandort Magdeburger Straße

Lückenschließung durch offene Bebauung des Geländes zwischen Tankstelle und dem Gehöft Eberhard Ganzer; Magdeburger Straße 76,
Gemarkung Zerbst
Flur 21
Teil aus Flurstück 2/4
Flur 10
Flurstück 260/1

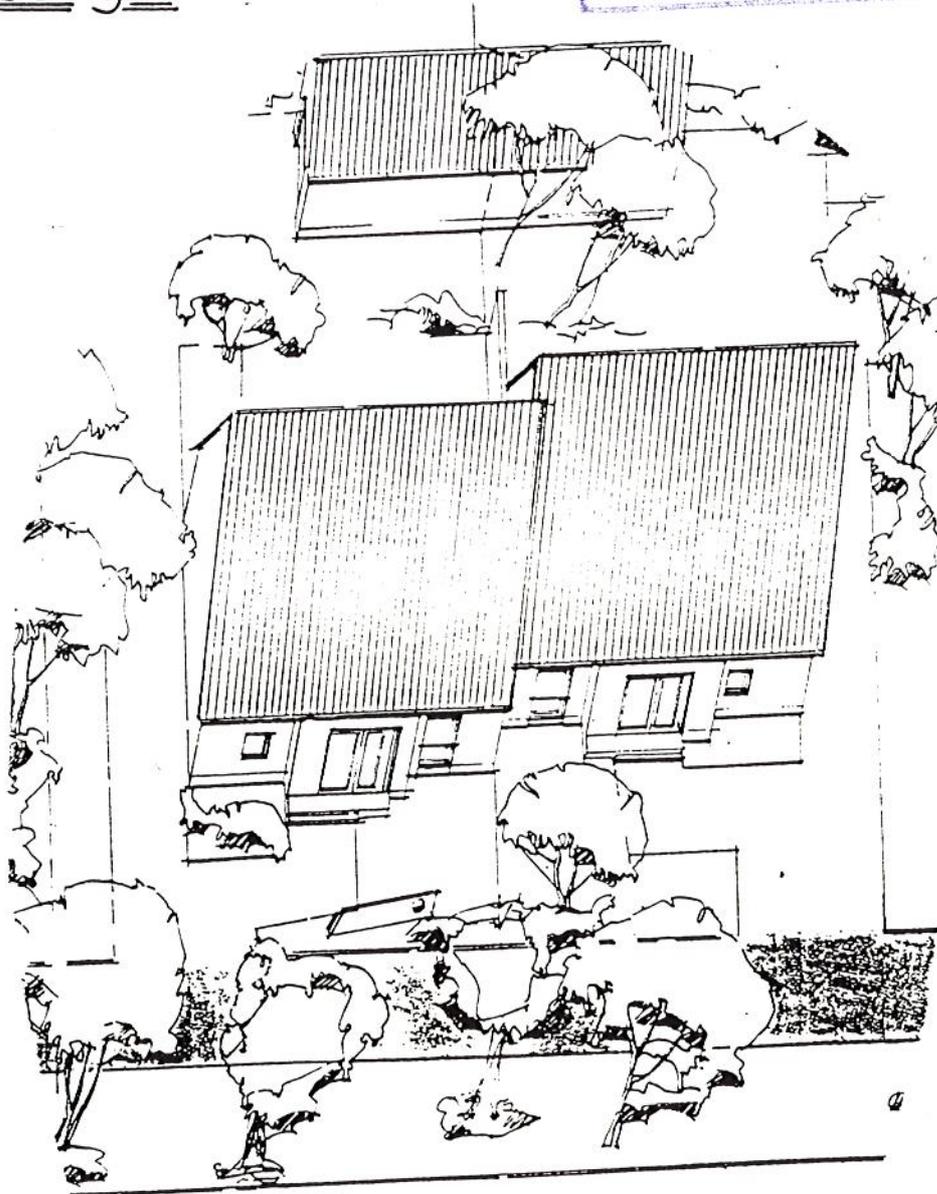
Begründung

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25.-21103-AZE 51067/3/94

Dessau, den 02.03.98

Leisler
Regierungspräsidium Dessau
im Auftrage



INGENIEURBÜRO H. MEBES

Inhaltsverzeichnis

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/94 der Stadt Zerbst für das Wohnungsbauvorhaben an der Magdeburger Straße der Familie Eberhard Ganzer.

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Bestimmungen nach BauGB
Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 BauO-LSA

Begründung

1. Notwendigkeit des Planaufstellungsverfahrens
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Beschaffenheit des Baugrundstücks
4. Städtebauliche Einordnung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
9. Kosten

Begründung des Entwurfes

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3/94 der Stadt Zerbst für das Wohnungsbauvorhaben an der Magdeburger Straße der Familie Eberhard Ganzer.

1. Notwendigkeit des Planungsverfahrens

Beim beplanten Standort handelt es sich um ein teilweise erschlossenes Grundstück am Rande der Ortslage Zerbst Richtung Magdeburg. Das Quartier liegt direkt an der Bundesstraße B184 zwischen der ELF-Oil-Tankstelle und dem Gehöft der Familie Ganzer. Trotz umgebener Bebauung ist der Standort als unbeplanter und unerschlossener Außenbereich aufzufassen. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines VE-Planes gemäß §9 BauGB erforderlich.

Es handelt sich um ein Wohnungsbauvorhaben zur Deckung von dringendem Wohnbedarf, das nur von einem Investor / Grundstücksbesitzer realisiert wird. Aus dem Grund ist ein Verfahren nach §7 BauGB - Maßnahmengesetz anwendbar.

Der Investor legt hierfür sämtliche Planungsunterlagen zur Beschlußfassung vor. Alle anfallenden Kosten (Planung; Realisierung) werden vom Vorhabensträger übernommen.

Der VE-Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der dieses Gebiet als Mischgebiet einstuft. Der Wohnbedarf ergibt sich aus dem Eigenbedarf des Investors.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Wohnungsbaustandortes umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Zerbst:

Flur 10 Flurstück 260/1
Flur 21 Teil aus Flurstück 2/4

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4215 m². Die Vermessung durch einen amtlich bestellten Vermesser ist erfolgt. Der Grenztermin hat stattgefunden und die vorhandenen und hier eingetragenen Grundstücksgrenzen sind von den betroffenen Eigentümern anerkannt worden. Nach Genehmigung des VE-Planes wird die Teilung beim Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt - Zerbst für die einzelnen Baugrundstücke beantragt. Angrenzende Flurstücken sind:

alle Gemarkung Zerbst

- Flur 10 Flurstück 260/2
- Flur 21 Flurstück 2/3
- Flur 21 Teil aus Flurstück 2/4
- B184 mit öffentlichem Grünbereich und Straßengraben

Alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind Eigentum der Familie Eberhard Ganzer. (Grundbuchauszug beiliegend)

Anliegerstraße, Fuß- und Radweg verbleiben in Abstimmung mit dem Tiefbauamt in Privatbesitz, wobei den Versorgungsträgern im Durchführungsvertrag jedoch Leitungsrechte eingetragen werden.
Mit der Realisierung des Vorhabens soll nach Genehmigung des VE-Planes sofort begonnen werden.

3. Beschaffenheit des Baugrundstückes

Das Baugrundstück wurde vom Besitzer als Pferdeweide genutzt. Momentan ist es Brachland. Das Gelände ist profiliert und liegt ca. 1,4 m unter Straßenniveau der B184.

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes befinden sich im Vorhabensgebiet unter einer Mutterbodenschicht pleistozäner Sande und Kiese, darunter Geschiebemergel.

Das Grundwasser befindet sich 1-2 m unter Geländeoberkante. Im Bereich der Bebauung ist eine Bodenverbesserung durch Kiesauffüllung geplant. Altlasten sind nicht bekannt.

An der Südwestseite grenzt die B184 an die Längsseite des Vorhabensgebietes. Nordwestlich liegt die ELF-Oil-Tankstelle.

Laut Stellungnahme des staatlichen Umweltamtes Wittenberg ist sowohl von der Tankstelle als auch von der naheliegenden Bundesstraße B184 mit einer Überschreitung der genannten Schall - Immissionswerte zu rechnen.

Im Verfahren wurden die Bedenken des STAU - Wittenberg berücksichtigt und eingearbeitet. Anhand der vom STAU - Wittenberg angegebenen täglichen Verkehrsstärke von 12000 Kfz / d ergibt sich ein Lärmbeurteilungspegel von 67 dB (A) gemäß Nachschlagewerk "Wendehorst - Bautabellen".

Auf der Grundlage dieses Beurteilungspegels erfolgte eine Nachweisrechnung der Bauteile - Außenwandfläche bzw. Fensterfläche beim zu realisierenden Vorhaben. (SIEHE AULAGE)

Aus diesem Grund ist für die Gebäude eine schwere Massivbauweise geplant, wobei auch die Fenster und Außentüren erhöhten Schallschutzanforderungen genügen. Mit diesen Maßnahmen wird letztendlich erreicht, daß die zulässigen Grenzwerte des Schallschutzes nicht überschritten werden. Das staatliche Umweltamt akzeptiert die Vergleichsrechnung, weist aber nochmals darauf hin, daß bei geöffneten Fenstern die Schallimmissionswerte unter Umständen überschritten werden können. Das nördlichste Grundstück wird gewerblich genutzt, um einen Schallpuffer zwischen Tankstelle und Wohnhäusern zu garantieren.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch weitere schädliche Umwelteinflüsse erfolgt nicht, da der Gewerbebetrieb das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit, daß im Planbereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Auf die Meldepflicht werden die bauausführenden Firmen hingewiesen (siehe Teil B; VE-Plan). Eine Unterkellerung der Gebäude ist wegen des Grundwasserstandes nicht geplant. Es erfolgt eine Sohlplattengründung auf der pleistozänen Sand- und Kiesschicht (siehe Stellungnahme des geologischen Landesamtes).

4. Städtebauliche Einordnung

Das Baugrundstück liegt im Stadtrandbereich. Bei der vorhandenen Bebauung im Umgebungsbereich handelt es sich überwiegend um ehemalige landwirtschaftliche Hof- oder Nebenerwerbsstellen. Heute werden sie als Wohnhäuser mit angrenzenden Hausgärten und Weideflächen genutzt. Die vorhandene Bebauung besteht aus Einzelhäusern, aus Doppelhäusern und zum Teil in geschlossener Bauweise mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen, überwiegend jedoch eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Die Fassaden sind geputzt oder zum Teil mit Sichtmauerwerk verkleidet.

Die geplante Bebauung ordnet sich in die vorhandene Bebauung ein und schließt die Baulücke zwischen dem Wohngehöft und der ELF - Oil - Tankstelle.

Die Verdichtung und Baulückenschließung vorhandener Wohn- und Geschäftstandorte ist aus städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Gründen der Erschließung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen. Dieses Bauvorhaben genügt diesem Grundsatz. Das dabei in Anspruch genommene Weideland hat seine ursprüngliche wirtschaftliche Bedeutung verloren und kann reduziert werden.

Von Art und Maß der baulichen Nutzung ordnet sich das Vorhaben in den bestehenden und geplanten Charakter des Gebietes ein.

Vom Jugendamt wurde die Errichtung eines Spielplatzes gefordert.

Kinder zwischen 0 und 6 Jahren sollen Spielmöglichkeiten möglichst in Wohnungsnähe haben. Das ist durch die Bebauungsform gewährleistet. Kinder über 6 Jahren benötigen einen wesentlich größeren Aktionsradius und Flächenbedarf, der die Möglichkeiten dieses VE - Planes (4WE und 1 Gewerbeinheit / ca.15 Einw.) überschreitet.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Standort sind 1 Einfamilienwohnhaus und 2 Doppelhäuser, davon 1 WE mit gewerblicher Nutzung geplant. Für den Bau von Garagen und Nebengelaß kann mit ca. 50 m² gerechnet werden.

Ohne Berücksichtigung von Nebengelaß ergeben sich für die Grundstücke folgende Grundflächenzahlen :

Grundstück 1	Grundstücksfläche ca.	1218 m ²	GRZ = 0,08
Grundstück 2	Grundstücksfläche ca.	656 m ²	GRZ = 0,15
Grundstück 3	Grundstücksfläche ca.	718 m ²	GRZ = 0,14
Grundstück 4	Grundstücksfläche ca.	780 m ²	GRZ = 0,13
Grundstück 5	Grundstücksfläche ca.	843 m ²	GRZ = 0,12

Auf dem Grundstück 1 wird ein Einfamilienhaus errichtet, auf den Grundstücken 2 und 3 bzw. 4 und 5 werden Doppelhäuser geplant.

Gemäß Empfehlung des STAU - Wittenbergs wird das Grundstück Nr. 5 als Gewerbegrundstück genutzt und stellt sozusagen einen Schallpuffer zwischen den Wohnhäusern und der Tankstelle dar.

Baugrenzen werden nicht festgelegt, da durch die Vermaßung der Häuser der Standort zweifelsfrei bestimmt werden kann. Gleiches gilt für Garagen.

Der VE - Plan schreibt deshalb eine konkrete -

te Grundflächenzahl von 0,5 vor. Diese liegt unter der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 (gemäß BauNVO §17).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Das zweite Vollgeschoß ist jedoch nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig (gemäß §2 ABS. 4 BauO - LSA).

Durch die Wahl der Drenpelhöhe und den entsprechenden Ausbau des Dachgeschosses kann ein zweites Vollgeschoß errichtet werden. Eine textliche Bestimmung macht dies möglich, eine allgemeine zweigeschossige Bebauung ist jedoch ausgeschlossen, da die Traufhöhe auf 4,0 m festgelegt ist.

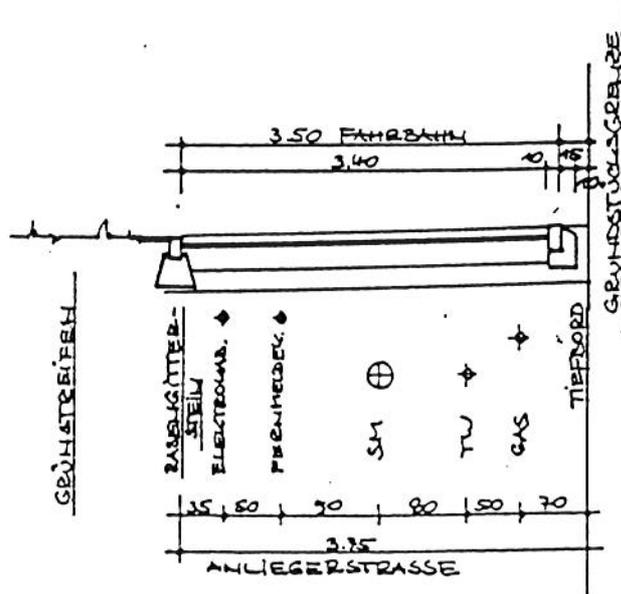
Gemäß Änderung des Flächennutzungsplanes 1/96 ist der Planbereich als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgelegt worden, was auch in den textlichen Bestimmungen aufgenommen worden ist.

6. Verkehrserschließung

Zur verkehrstechnischen Erschließung ist der Bau einer Anliegerstraße erforderlich. Da aus Platzgründen ein Wendehammer nicht realisiert werden kann, wird die Anliegerstraße auf ganzer Plangebietslänge durchgeführt. Damit ist gewährleistet, daß auch Müll- und Feuerwehrfahrzeuge durch entsprechendes Zurückhaken nach Einfahrt auf die Anliegerstraße normal wieder auf die Bundesstraße B 184 zurückgelangen können. Eine Trennung von Fußweg und Fahrbahn ist nicht vorgesehen (gemischte Verkehrsfläche). Zur Anbindung an den vorhandenen städtischen Fußweg wird die Anliegerstraße auf einer Breite von 2,0 m bis zum öffentlichen Fußweg vor dem Gehöft der Familie Ganzer verlängert. Die Straßenbreite beträgt 3,5 m, die kombinierte Radfahr- und Gehwegsbreite 2,0 m.

Die Anliegerstraße verbleibt in Privatbesitz, wobei die Leitungsrechte in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Anhalt - Zerbst (Bauordnungsamt) eingetragen werden. Die Anbindung der Grundstückseinfahrt an die B 184 wurde mit dem Straßenbauamt Wittenberg Dezernat 3 geklärt. Die Auflagen und Bedingungen wurden bei der Planung der Grundstücksanbindung berücksichtigt. Das Straßenprofil ist nachfolgend dargestellt.

Alle Auflagenpunkte des Straßenbauamtes Wittenberg werden gänzlich im Schriftteil des VE - Planes übernommen.



REGELQUERSCHNITT - ANLIEGERSTRASSE

AUFBAU

80mm RECHTECKVER-
ZULOPFLASTER

30mm SPILT 0/5

30mm BRECHKORN B2

MINERALSTOFFGEM 0/56

20mm RUNDKORN R1 0/32

FAHRBAHN DER BELASTUNGSKLASSE II

GEHÄSS R500 8%/09

Gemäß Forderungsliste des Amtes für Brand -, Katastrophenschutz und Rettungswesen werden die Mindestanforderungen bei Realisierung des VE - Planes übernommen. Da eine Einfahrtsbreite von 8,0 m vorhanden ist, werden die Kurvenradien gemäß Forderung des Straßenbauamtes Wittenberg mit 8,0 m festgelegt. Das stellt eine Abweichung zu den Mindestanforderungen des Amtes für Brand -, Katastrophenschutz und Rettungswesen dar, wobei die Einfahrtsbreite von 8,0 m wesentlich die Mindestanforderungen überschreitet und somit der Konsens hergestellt wird.

7. Ver- und Entsorgung

Das geplante Vorhaben wird an das vorhandene bzw. das zu erweiternde Leitungsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird mit Trinkwasser, Elektroenergie und eventuell Erdgas versorgt. Die Telekom hat die Erschließung mit Telefonanschlüssen zugesichert.

Der Abwasserzweckverband übernimmt die Bewirtschaftung des Hauptsammlers und der Abwasserleitung. Dazu wird dem AZV-Zerbst im Rahmen einer Baulast ein Leitungsrecht zugesichert.

Regenwasser wird am Standort versickert, da ein Regenwasserkanal nicht vorhanden ist und auch nicht geplant wird.

Am Straßenrand sind Sickermulden vorgesehen und auf den Grundstücken Sickerschächte.

Die Absicherung der Löschwasserversorgung wurde mit Schreiben vom 29.11.1996 durch die Stadtverwaltung Zerbst (AZ.: 3702.3 - 5/96) bestätigt.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bau der Einfamilien- und Doppelhäuser auf Weideland erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft, der gemäß §11 NatSchG-LSA auszugleichen ist. Der VE-Plan sieht deshalb das Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Gehölzen auf den Grundstücken vor.

Entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen. Die Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde werden vollständig in den textlichen Teil des VE-Planes übernommen.

Gemäß Teil A bzw. Teil B des VE-Planes sind Festlegungen getroffen worden, die eine intensive Begrünung der Grundstücke garantieren sollen, ohne den Eigentümern die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihrer Freiflächen zu nehmen.

Die Abstände von Gebäuden zu Nachbargrenzen sind in der BauO-LSA §6 geregelt und werden durch die geplante Bebauung eingehalten.

Alle Bäume, die notgedrungen im Einfahrtsbereich von der B 184 zur Anliegerstraße gefällt werden müssen, werden gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst durch Neuanpflanzungen kompensiert.

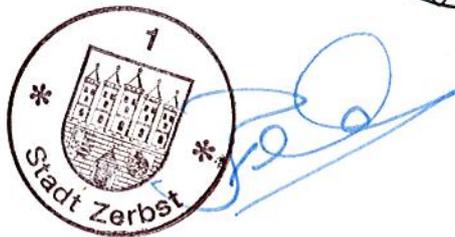
9. Kosten

Alle Kosten werden vom Vorphabenträger übernommen.
Entsprechende Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag verankert.

Die geplanten Kosten für das Gesamtvorhaben setzen sich wie folgt zusammen:

Erschließungsmaßnahmen	100 TDM
Eigenheimbau	100 TDM
Nebenkosten	10 TDM

Leitzkau, im Januar 1998



ANLAGE 1 "BEGRÜNDUNG DES VE-PLANES"

Hinweise:

Nachfolgend wird nachgewiesen, daß eine Überschreitung von Schallimmissionswerten mit einfachen Mitteln vermieden wird.

Grundlage des Nachweises bilden beide Stellungnahmen vom 08.08.95 bzw. 24.01.96.

Tägliche Verkehrsstärke von 12000 Kfz/d

Beurteilungspegel: 67 dB (A)

Da die Abstände zwischen Straßenmitte und Häusern bzw. Tankstelle und letztem Haus in etwa gleich sind, jedoch auf der Tankstelle eine wesentlich geringere Verkehrsdichte als auf der Bundesstraße vorherrscht,

wird von dem ungünstigsten Beurteilungspegel, eben der 67 dB (A) ausgegangen. Letztendlich dürfte es sehr schwierig sein, den "öffentlichen" Lärm (B 184) von dem "privaten" Lärm (Tankstelle) zu trennen.

Lärmpegelbereich IV
66 - 70 dB

maßgeblicher Innenlärmpegel
nachts
45 dB (A)

Raumhöhe Schlafzimmer: 2,50 m

Lage des Schlafzimmers:
zur B 184 (ungünstigster Fall)

Raumtiefe: 5,135 m

$$\frac{S_{W+F}}{S_G} = \frac{3,01 \times 2,5}{3,01 \times 5,135} = 0,486$$

=====

Korrekturwert: - 2 dB

Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung

$$\text{erf } R'_{w; \text{res}} = 45 - 2 = 43 \text{ dB}$$

=====

vorgesehen Wand aus Poroton-Ziegeln in LM 21; Innen- und Außenputz

$$\begin{aligned} 0,365 \times 1000 &= 365 \text{ kg/m}^2 \\ 2 \times 0,015 \times 2000 &= 60 \text{ kg/m}^2 \\ g &= 425 \text{ kg/m}^2 \end{aligned}$$

$$R'_{w; w} = 53,5 \text{ dB}$$

=====

gewählt: Fenster mit $R'_{w;F} = 40 \text{ dB}$

=====

Fenstergröße: $1,55 \times 1,45 = 2,25 \text{ m}^2$
=====
vorhanden

Nachweis:

$$R'_{w;w} = 53,5 - 43 = 9,5 \text{ dB}$$

=====

$$R'_{w;w} - R_{w;F} = 13,5 \text{ dB}$$

=====

$$\frac{S_G}{S_{\text{ges}}} = 3,0 \quad S_{F \text{ max}} = 33,30 \%$$

====

$$\frac{S_G}{S_F} = \frac{3,01 \times 2,5}{2,25} = 3,34$$

=====

Fensterfläche vorhanden $2,25 \text{ m}^2$

Wandfläche vorhanden $7,52 \text{ m}^2$

$$S_F \text{ vorhanden} = 29,9 \% < S_{F \text{ max}} =$$

=====

$$33,30 \%$$

=====

Bei Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmmaß von $R_{w;F} = 40 \text{ dB}$
=====

werden die Anforderungen zur Einhaltung des maßgeblichen Innenlärmpiegels übererfüllt.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, daß diese Stellungnahme des STAU-Wittenberg von zu hohen Beurteilungskriterien ausgeht. Danach wären Städte wie beispielsweise Roßlau, Zerbst bzw. Dessau nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr planbar, da durch die Nähe zur Bundesstraße immer eine erhöhte Schallimmission zu erwarten ist.

Das letzte Grundstück vor der Tankstelle wird gewerblich genutzt, so daß ein Schutzabstand von 15 m garantiert ist. Die gewerblich genutzte Parzelle dient somit als Schallpuffer für die Wohngrundstücke.

Hinweis:

1. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wird noch einmal darauf hingewiesen, daß nur bei geschlossenen Fenstern die zulässigen Innenlärmpiegel garantiert werden können.
2. Das nördlichste Grundstück wird gewerblich genutzt, so daß das Wohnen dort ausgeschlossen wird.

