

INHALTSVERZEICHNIS

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/95 der Stadt Zerbst
für das Wohnungsbauvorhaben zwischen Feuerberg und Güterglücker
Straße der Firma ZEMEK Bauträgergesellschaft mbH

Satzung 09/95

Teil A - Planzeichnung

Teil B - textliche Bestimmungen

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 Entwurfs

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1/95 der Stadt Zerbst für das Wohnungsbauvorhaben zwischen Feuerberg und Güterglücker Straße der Firma ZEMEK Bauträgergesellschaft mbH

1. Notwendigkeit des Planaufstellungsverfahrens

Bei dem beplanten Standort handelt es sich um ein nur teilweise erschlossenes Grundstück am Rande der Ortslage. Der Feuerberg, an den das Baufeld anschließt, ist sowohl auf beiden Straßenseiten als auch nordöstlich und südwestlich von den hier beplanten Grundstücken bebaut. Das Quartier zwischen Feuerberg, Magdeburger und Güterglücker Straße ist im Inneren nur vereinzelt bebaut und erschlossen. Trotz umgebender Bebauung ist der Standort deshalb als unbeplanter und unerschlossener Außenbereich aufzufassen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB erforderlich.

Da es sich um ein Wohnungsbauvorhaben zur Deckung von dringendem Wohnungsbedarf handelt, das von nur einem Investor realisiert wird, kann ein Verfahren nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz durchgeführt werden. Die Firma ZEMEK Bauträgergesellschaft mbH legt hierfür sämtliche Planungsunterlagen vor und erarbeitet gemeinsam mit den Stadtverordneten die Satzung. Alle Kosten für Planung und Realisierung, der Erschließung sowie Bebauung des Standortes werden vom Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbauland ausweist. In der Studie der Stadt Zerbst zum Wohnbedarf bis zum Jahre 2010 ist die innere Erschließung und Bebauung des Gebietes bereits berücksichtigt. Die begrenzten finanziellen Mittel der Stadt lassen jedoch derzeit keine Bebauungsplanung für das Gesamtquartier zu (siehe auch Punkt 4).

2. Räumlicher Geltungsbereich

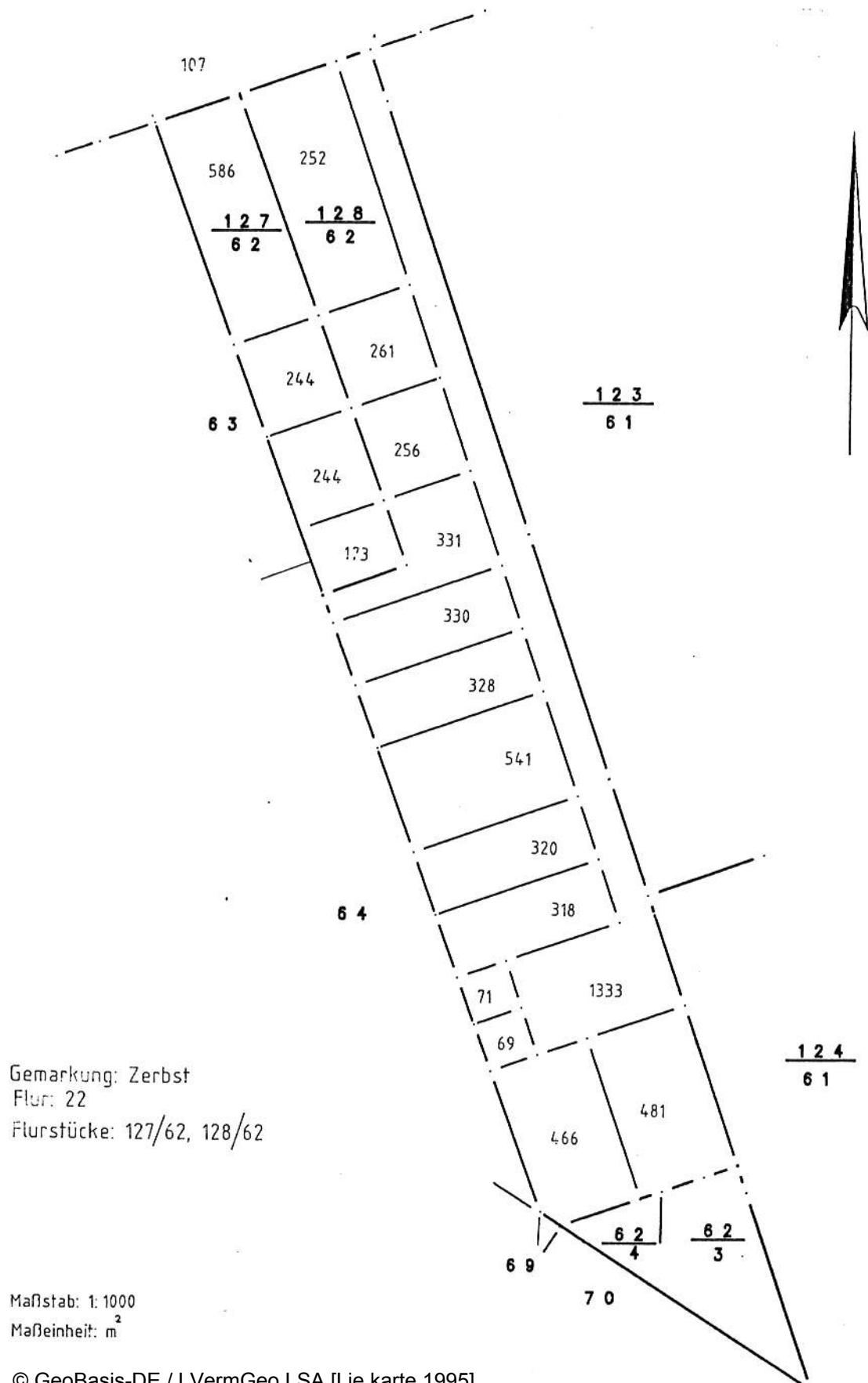
Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke der Flur 22 der Gemarkung Zerbst:

Teil von Flurstück 127/62	Garten
Teil von Flurstück 128/62	Garten

Ausgeklammert aus dem Geltungsbereich ist das unmittelbar an den Feuerberg grenzende Grundstück. Es verbleibt im Besitz des jetzigen Eigentümers zu dessen Verfügung.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 5.766 m². Der vermessene Lageplan mit Flächenangaben ist im folgenden beigelegt. 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 Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Teilung beim Bauordnungsamt für die einzelnen Baugrundstücke beantragt.

Übersichtsplan mit Flächenangabe



Angrenzende Flurstücke (alle Gemarkung Zerbst Flur 22) sind:

Flurstück	107	Straße Feuerberg
Flurstück	63	Gebäude und Garten
Flurstück	64	Garten
Flurstück	123/61	Gebäude und Garten
Flurstück	124/61	Garten
Flurstück	62/3	Garten
Flurstück	62/4	Garten
Flurstück	69	Gebäude und Garten

Für alle im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke hat der Investor den notariell beglaubigten Kaufvertrag unterzeichnet. Der Vertrag wird mit Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans rechtskräftig.

Öffentliche Straßen und Wege gehen in die Rechtsträgerschaft der Stadt Zerbst über. Mit der Realisierung des Vorhabens soll nach Genehmigung des Vorhaben und Erschließungsplans sofort begonnen werden, da bereits alle Grundstücke an Interessenten vergeben wurden.

3. Beschaffenheit des Baugrundstücks

Das Baugrundstück wird derzeit als Gartenland genutzt.

Das Gelände ist eben. Die Baugrundverhältnisse sind gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan als sehr gut einzuschätzen (nichtbindiges Lockergestein - sehr gute Gründungsbedingungen, geringe gleichmäßige Setzungen, wasserdurchlässig, frostunempfindlich). Altlasten sind nicht bekannt.

An der Nordwestseite (Feuerberg) grenzt laut Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche an die Schmalseite des Standortes. Sie trennt die Wohnbauflächen vom Gewerbegebiet III. Das Gewerbegebiet ist mindestens 130 m vom hier beplanten Standort entfernt und in diesem Bereich außerdem zum Schutz der angrenzenden Bauflächen immissionsrechtlich in seiner Nutzung eingeschränkt.

Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch schädliche Umwelteinflüsse erfolgt nicht . Das wird durch die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz bestätigt. Die umgebenden Grundstücke werden zu Wohnzwecken und als Gartenland genutzt. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung durch die geplante Nutzung als Einfamilienhausstandort ist nicht gegeben. Die diesbezüglich geäußerten Bedenken von Frau Schübler im Schreiben vom 20.07.1995 sind mit Schreiben vom 25.08.1995 zurückgezogen worden.

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit, das im Planbereich keine Denkmale und archäologische Bodenfunde bekannt sind. Sollten dennoch bei Baumaßnahmen Funde gemacht werden, wird im Teil B unter Hinweisen auf die Meldepflicht aufmerksam gemacht.

4. Städtebauliche Einordnung

Das Baugrundstück liegt im Inneren eines an den umschließenden Straßen bebauten Quartiers. Bei der Randbebauung handelt es sich überwiegend um ehemalige landwirtschaftliche Hof- oder Nebenerwerbsstellen. Heute werden sie als Wohnhäuser mit angrenzenden Hausgärten genutzt. In der jüngeren Vergangenheit wurden zunehmend Einfamilienhäuser in Baulücken und auch im Innenbereich eingeordnet. Das entspricht der Zielstellung des Flächennutzungsplans, der hier eine Abrundung des Stadtgebietes als Wohnbaufläche vorsieht.

Die vorhandene Bebauung besteht aus Einzelhäusern, aus Doppelhäusern und z.T. aus Zeilenbebauung mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen, überwiegend jedoch eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Die Fassaden sind geputzt oder z.T. mit Sichtmauerwerk gestaltet.

Mit der geplanten Bebauung wird durch eine neue Erschließungsstraße die innere Bebauung eines Teilbereichs des Quartiers vorgenommen. Die Lage der Erschließungsstraße ermöglicht später eine Fortsetzung der Bebauung in östlicher Richtung und eventuell eine Anbindung an die Güterglucker Straße. Der Straßenzug am Feuerberg wird individuell vom Eigentümer bebaut. Die Verdichtung vorhandener Wohnstandorte ist aus städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Gründen der Erschließung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen. Dieses Bauvorhaben entspricht diesem Grundsatz. Das dabei in Anspruch genommenen Gartenland hat nicht mehr seine ursprüngliche wirtschaftliche Bedeutung und kann deshalb reduziert werden.

Die Bedenken, die das Regierungspräsidium zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geäußert hat, können nicht vollständig zerstreut werden. Generell ist bei der Beplanung von Einzelgrundstücken durch den jeweiligen Investor nach den Vorschriften des BauGBMaßnahmenG die Herstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs und die Einordnung zentraler örtlicher Funktionsbereiche, wie es z.B. größer Sport- und Spielplätze sind, nur bedingt möglich. Schranken sind hier durch Grundstücksgrenzen (= Planungsgrenzen), dadurch, daß es sich um relativ kleine Einzelvorhaben handelt und durch den begrenzten finanziellen Rahmen des Bauherrn und der Stadt gesetzt. Um öffentliche Interessen in diesem Gebiet zukünftig zu erfassen und durchzusetzen, beabsichtigt die Stadt Zerbst, für das gesamte Quartier zwischen Feuerberg, Güterglucker Straße und Magdeburger Straße einen Rahmenplan zu erstellen. Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan wird jedoch eingeschätzt, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet nicht gefährdet ist. Das Bauvorhaben wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die beplanten Grundstücke sind in der Studie "Wohnbedarf 2010" für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Zerbst zur zeitigen Bebauung vorgesehen.

Die Vorgabe, die Erschließung an den Feuerberg anzubinden (Stadt ist Baulastträger) ist gewährleistet. Benachbarte Grundstücke können nachträglich sowohl in östliche als auch in westliche Richtung an die neue Straße angebunden werden. Von Art und Maß der baulichen Nutzung ordnet sich das Vorhaben in den bestehenden und geplanten Charakter des Gebietes ein. Auf eine Festsetzung von geneigten Dächern wurde verzichtet, weil die Firma ZEMEK nur Gebäude mit Satteldach anbietet. Durch das Jugendamt wird die Errichtung eines Spielplatzes gefordert. Im Abwägungsverfahren wird diese Forderung zurückgewiesen. Kinder unter 6 Jahren haben ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken. Die Altersgruppen über 6 Jahre haben einen zu großen Flächenbedarf und Einzugsradius als daß ein solcher Spielplatz im Rahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplans umsetzbar wäre, ohne den Vorhabenträger in unzumutbarer Weise zu belasten. Da eine weitere Bebauung auf benachbarten Grundstücken von der bereits erfolgten Erschließung stark profitiert, ist in diesem Fall eine Beauftragung des(r) Bauherren zum Bau eines Spielplatzes zu erwägen, zumal sich die Anzahl der Bewohner dann weiter erhöht. Bei derzeit zu erwartenden 40 Bewohnern ergibt sich eine Spielfläche von 20 m² laut Kennzahl. Die Mindestgröße eines Spielplatzes sollte jedoch 150 m² für die Altersgruppe 3-6 Jahre und für Altersgruppe 6-12 sogar 1000 m² betragen. Für eine sinnvolle Einordnung solcher Gemeinbedarfsflächen sollte ebenfalls die Rahmenplanung Vorgaben erarbeiten.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Standort sind nur Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Fertighäuser haben Grundflächen von 69 m² bis 105 m². Zusätzlich erfordert der Bau von Garagen und Nebengelaß pro Grundstück höchstens 50 m². Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich daraus folgende Grundflächenzahlen ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen:

Grundstück Nr. 1	Grundstücksfläche	505 m ²	GRZ 0,18
Grundstück Nr. 2	Grundstücksfläche	500 m ²	GRZ 0,14
Grundstück Nr. 3	Grundstücksfläche	504 m ²	GRZ 0,18
Grundstück Nr. 4	Grundstücksfläche	330 m ²	GRZ 0,21
Grundstück Nr. 5	Grundstücksfläche	328 m ²	GRZ 0,21
Grundstück Nr. 6	Grundstücksfläche	541 m ²	GRZ 0,20
Grundstück Nr. 7	Grundstücksfläche	320 m ²	GRZ 0,22
Grundstück Nr. 8	Grundstücksfläche	318 m ²	GRZ 0,22
Grundstück Nr. 9	Grundstücksfläche	481 m ²	GRZ 0,22
Grundstück Nr. 10	Grundstücksfläche	466 m ²	GRZ 0,22

Da eine endgültige Festlegung der Bebauung erst gemeinsam mit dem zukünftigen Eigentümer festgelegt wird, schreibt der Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzlich für die Grundstücke Nr.1 bis 10 eine Grundflächenzahl von max. 0,3 vor. Die geplante Bebauungsdichte liegt damit im Rahmen der Vorgaben der BauNVO § 17 für Wohngebiete. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird durch den

Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Es ist deshalb möglich, durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. die Grundflächenzahl bis max. 0,45 zu überschreiten. Die Planzeichenerklärung wurde entsprechend eindeutig dargestellt.

Es sind Baugrenzen festgelegt, sodaß innerhalb der Baufelder noch geringfügige Verschiebungen möglich sind.

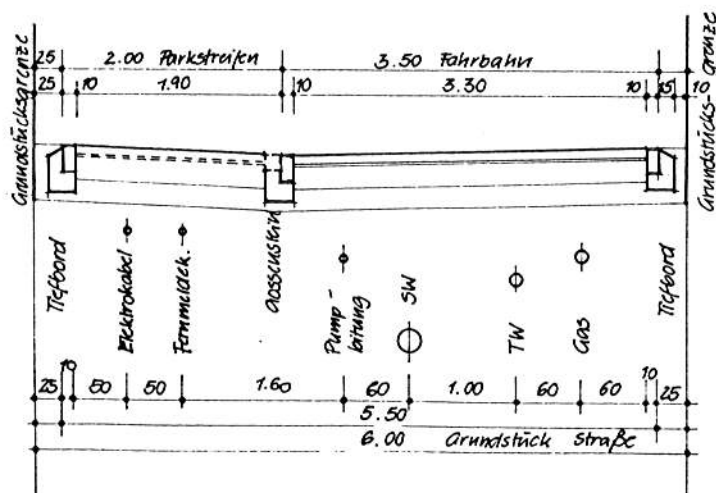
Zusätzlich wurde eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Das zweite Vollgeschoß ist jedoch nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig. Damit soll im Innern des Quartiers nur eine niedrige, den Hauptstraßenräumen untergeordnete Bebauung zugelassen werden. Die geänderte Form der Festsetzung folgt der Empfehlung des RP Dez.25. Der städtebauliche Maßstab wird durch die Korrektur nicht verändert. Die vorgesehenen Fertighäuser entsprechen diesen Vorgaben. Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann ein zweites Vollgeschoß errichtet werden. Durch eine textliche Bestimmung ist das zulässig, eine allgemeine zweigeschossige Bebauung ist jedoch ausgeschlossen.

Auf die Festsetzung des Planbereichs als reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau NVO wurde verzichtet, da es sich hier lediglich um 2 Grundstücke und nicht um ein ganzes Gebiet handelt. Die Nutzung ausschließlich für Wohnbebauung ist durch textliche Bestimmung gesichert.

6. Verkehrserschließung

Zur verkehrstechnischen Erschließung ist der Bau einer Anliegerstraße mit Wendehammer erforderlich. Straßenbreite und Wendehammer sind so ausgelegt, daß sie von einem dreiachsigen Müllfahrzeug und von der Feuerwehr befahren werden können. Eine Trennung von Fußweg und Fahrbahn ist nicht vorgesehen (gemischte Verkehrsfläche). Die geplante Straße wird an den Feuerberg (in Rechtsträgerschaft der Stadt) angebunden. Der Feuerberg hat eine Flurstücksbreite von etwa 15 m. Die vorhandene Fahrbahnbreite beträgt 5,80 m. Damit erfüllt der Feuerberg die Anforderungen an eine Sammelstraße gemäß Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Die Anordnung der Verkehrsfläche ermöglicht eine Erweiterung der Wohnbebauung in östliche und westliche Richtung.

Straßenprofil mit Lage der Versorgungsleitungen:



Regelquerschnitt Wohnstraße Feuerberg

BAUWEISE MIT PFLASTERDECKE FÜR FAHRBAHNEN DER BELASTUNGSGRUPPE V GEM. TAFEL 14, RSTO 86/89, ZEILE 3.6

8 cm	UNI-S-Pflaster
3 cm	Sand 0/5 mm
20 cm	Brech Korn B2,
	Mineralstoffgemisch 0/56 mm
20 cm	Rund Korn R1, 0/32 mm

7. Ver- und Entsorgung

Das geplante Vorhaben wird an das vorhandene Leitungsnetz, das im Straßenraum des Feuerbergs verlegt ist, angeschlossen. Das Wohgebiet wird mit Trinkwasser, Erdgas und Elektroenergie versorgt. Die Telekom hat die Erschließung mit Telefonanschlüssen zugesichert. Der Abwasserzweckverband hat den Anschluß der Schmutzwasserleitung an den Schmutzwasserkanal im Feuerberg genehmigt. Die Zustimmung durch die Rechtsträger erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch das Ingenieurbüro Wasser und Umwelt erfolgt derzeit die Ausführungsplanung für die Erschließung. Der Planungsstand ist im Planteil A (Straßenverlauf, Anbindepunkte) und in der Begründung Punkt 6 (Straßenprofil mit Lage der Versorgungsleitungen) dargestellt. Dieser Arbeitsstand ist mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Regenwasser wird am Standort versickert, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Am Straßenrand sind Sickermulden und auf den Grundstücken Sickerschächte vorgesehen.

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung ist ein Hydrant im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Derzeit laufen noch Verhandlungen, ob ein Anschluß an das Trinkwassernetz doch noch erfolgen kann, oder ob ein Brunnen erforderlich ist. Auf jeden Fall wird die Bereitstellung von Löschwasser durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde für die öffentliche Außenbeleuchtung der Einsatz von orangefarbenen Natriumhochdrucklampen vorgegeben. Dieser Forderung wurde durch Festsetzung als textliche Bestimmung im Teil B der Satzung und durch die Ausführungsplanung nachgekommen.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den Bau der Einfamilienhäuser auf Gartenland erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 11 NatSchG LSA auszugleichen ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht deshalb das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze vor. Nach der Erstellung exakter Vermessungsunterlagen wird geprüft, ob die Einbeziehung von vorhandenen Gehölzen in die Straßengestaltung möglich ist. Für die Baugrundstücke selbst schreibt der Vorhaben- und Erschließungsplan durch textliche Bestimmung eine Begrünung entlang der Verkehrsfläche durch einen Laubbaum pro Grundstück entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde vor. Damit soll eine alleeartige Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden. Auf die Fixierung des Standortes wurde verzichtet, um noch Spielräume für die Gestaltung des Grundstückes zu lassen. Außerdem sind mindestens 20 % des Grundstückes mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf diese Weise soll eine intensive Begrünung der Grundstücke erreicht werden, ohne den Eigentümern die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihrer Freiflächen zu nehmen.

Weitere Forderungen, wie in der Stellungnahme von Frau Schüßler formuliert, sind für die Bebauungsplanung nicht bedeutsam, da sie keine Rechtsgrundlage besitzen. Hier müssen die zukünftigen Eigentümer bzw. Nutzer die Bepflanzung ihrer Grenzbereiche vornehmen. Die Abstände von Gebäuden zu Nachbargrenzen sind in der BauO LSA geregelt und durch die geplante Bebauung auch eingehalten (siehe Abstandsflächen).

9. Kosten

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

Erschließungsmaßnahmen	~150 TDM
Eigenheimbau	~320 TDM
Nebenkosten	~ 25 TDM

Alle Kosten werden von der ZEMEK getragen. Entsprechende Vereinbarungen sind im Durchführungsvertrag verankert.

Zerbst, den 18.12.1995

