

INHALTSVERZEICHNIS

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1/95 DER
STADT ZERBST „WOHNUNGSBAUSTANDORT ZWISCHEN
FEUERBERG UND GÜTERGLÜCKER STRASSE“ DER FIRMA
ZEMEK BAUTRÄGERGESELLSCHAFT MBH

1. ÄNDERUNG ~~AUGUST 1997~~ April 1998

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzung

Begründung

1. Grund der Änderung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Art und Zweck der Änderung
 - 3.1. Umwandlung von öffentliche in private Stellfläche
 - 3.2. Festsetzungen zur Begründung
4. Verfahren

BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1/95 DER STADT ZERBST
„WOHNUNGSBAUSTANDORT ZWISCHEN FEUERBERG UND GÜTERGLÜCKER
STRASSE“ DER FIRMA ZEMEK BAUTRÄGERGESELLSCHAFT MBH

1. Grund der Änderung

Die Bauträgergesellschaft ist bemüht, die privaten Stellplätze westlich des Wendehammers an die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke zu veräußern. Die Käufer dieser Grundstücke beabsichtigen, die gemäß § 52 BauO LSA erforderlichen Stellflächen auf den von ihnen zu erwerbenden Teilgrundstücken (in der Satzung des VE-Plans als öffentliche Stellplatz ausgewiesen) zu realisieren. Die eigentlichen Baugrundstücke sollen so von Stellplätzen bzw. Garagenbauten und ihren Zufahrten entlastet werden. Die Grundstücke können so effektiver bebaut und deutlich mehr begrünt werden. Aus Sicht des Stadtplanungs- und des Tiefbauamtes gibt es dagegen keine Einwände, da ausreichen öffentliche Stellplatzmöglichkeiten in dem 6 m breiten Straßenraum zur Verfügung stehen. Hier kann geparkt werden, ohne daß der geringfügige Zielverkehr im Plangebiet beeinträchtigt wird. Stellplatzbedarf aus angrenzenden Baugebieten besteht nicht. Die Stadt wird damit von den Wartungs- und Pflegearbeiten dieser öffentlichen Stellplätze entlastet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfaßt nur die von der Änderung betroffenen Teilflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es handelt sich dabei um die beiden geplanten Grundstücke westlich des Wendehammers (siehe Vermessungsunterlagen) und um die vorgelagerte Verkehrsfläche selbst (zwischen den Grundstücken 8 und 9/10). Die Ausdehnung des Geltungsbereichs der Änderung auf die öffentliche Verkehrsfläche macht sich erforderlich, da öffentlichen Stellplätze gemäß Satzung Teile von allen drei geplanten Grundstücken in Anspruch nehmen.

3. Art und Zweck der Änderung

3.1. Umwandlung von öffentliche in private Stellflächen

Private Stellplätze und Garagen sind gemäß Planungszeichenverordnung 90 nur als Flächen für Nebenanlagen auf bebaubaren Flächen oder innerhalb von Baugebieten zulässig. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans weist deshalb an Stelle der ehemaligen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken) eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß Planungszeichenverordnung 15.3. i.V.m. § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Da derzeit noch keine Objektplanung für die Stellplätze bzw. Garagen vorliegt, wurde die gesamte Grundstücksfläche zur Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagen ausgewiesen (Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze). Die Bebauung wurde jedoch durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 etwa auf das Maß reduziert, was dem ursprünglichen Überbauungsgrad mit Stellplätzen entspricht. Da die Bebauung der übrigen Bauflächen außerdem durch die Festlegung der Höchstzahl der Geschosse eingeschränkt ist, wurde analog dazu vorsorglich die Festlegung von höchstens einem Geschos in die Änderung aufgenommen.

Die Regelung der Bauordnung zum Bauen an der Grundstücksgrenze und zu Abstandsflächen sind außerdem zu beachten.

Innerhalb des Teilgrundstücks für die Verkehrsfläche entfallen die zum Teil hineingreifenden öffentlichen Stellplätze aus vorgenannten Gründen und Teile des verkehrsbegleitenden Grüns. Letzteres wird erforderlich, um die Zufahrt zu den lagemäßig noch nicht fixierten Stellplätzen bzw. Gagen über die gesamte Grundstücksbreite zu gewährleisten. Auf die schmalen Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zu 9 und 10 wurde ebenfalls verzichtet, da das ursprüngliche Bauungskonzept mit an einander gebauten Garagen nun nicht mehr realisiert werden soll. Die Zugänge zu den Grundstücken sind frei wählbar. Hinzu kommt, daß die Stadt Zerbst für das Gebiet zwischen Güterglücker Straße, Feuerberg und Magdeburger Straße einen Rahmenplan erarbeitet hat, der einen Anschluß für weitere Bebauung und ihrer Zufahrt an der östlichen Seite der Verkehrsfläche (Grenze zum Grundstück 124/61) vorsieht. Die entsprechenden Vorbehaltsflächen für den Verkehr sind mit 6 m breiter öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbreite) und der vorgenannten Anbindemöglichkeit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans gegeben.

Auf die Darstellung der Leitungssysteme wurde verzichtet, da diese bereits realisiert sind.

3.2. Festsetzung zur Begrünung

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans verzichtet auf die Festsetzung des Standortes der beiden Bäume im Teil A und trifft als Ersatz dafür die Textliche Festsetzung, daß für jedes der beiden Teilgrundstücke an einem beliebigen Standort des Bau- oder Stellplatz-/Garagengrundstücks ein Baum als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen ist. Die Belange des Naturschutzes werden dadurch gewahrt und gleichzeitig dem Bauherrn ein größtmöglicher Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke gelassen.

Das Entfallen von verkehrsbegleitendem Grün wird zum einen durch die Begrenzung der Überbauung der Stellplatz-/Garagen in unmittelbarem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und der Verzicht auf die öffentlichen Stellplätze den Überbauungsgrad im Baugebiet insgesamt. Da die zulässige Grundflächenzahl auf den Baugrundstücken nur durch Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude gemäß BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden kann, ist diese Regelung auf die Vergrößerung des Wohnhauses nicht anwendbar.

4. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt gemäß § 13 BauGB eine vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Anwendung. Beteiligt wurden nur die in der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Nachbarn. Weiterhin wurde der Landkreis beteiligt. Es wurden von keinem Bedenken angemeldet. Die betroffenen Nachbarn haben zum Zeichen ihrer Kenntnisnahme und Zustimmung sowohl auf der Planzeichnung als auch auf dem Textteil unterschrieben. Dem Regierungspräsidium wurden die Unterlagen zur Kenntnisnahme zugesandt, diese wurden mit dem Vermerk der Nichtnotwendigkeit zurück gesandt. Somit bestehen keinerlei Einwände gegen die vorliegende Änderung.

