# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Zerbst

"Kasernengelände / Dobritzer Straße"

November 1999

### Erstellt durch:

Giftge & Herbst

Ingenieurges. mbH

Gartenstr.1 39261 Zerbst Tel.(03923)77581 Fax(03923)77582



# Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Zerbst, "Kasernengelände / Dobritzer Straße"

### **INHALTSVERZEICHNIS**

		Seite
1.	Allgemeines, Anlaß und Ziel der Bebauungsplanung	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Übergeordnete Planungen	3
1.3	Größe und Lage, räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Allgemeine Baugrundbeschreibung	2 3 3 3
1.5	Altablagerungen	4
2.	Städtebauliche Situation (Bestand)	6
3.	Städtebauliches Konzept/Grundzüge der Planung	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3	Verkehrserschließung	10
3.4	Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf	11
3.5	Grünordnung und landschaftsplanerisches Konzept	11
3.6	Örtliche Bauvorschriften	14
3.7	Erläuterungen zu den einzelnen Teilgebieten	15
4.	Ver- und Entsorgung	19
4.1	Brandschutz ·	19
4.2	Wasserversorgung	19
4.3	Abwasserableitung und -reinigung	20
4.4	Niederschlagswasser, Regenwassernutzung, Oberflächenwasser	20
4.5	Energie/Gas	21
5.	Eingriff - Ausgleich, Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
6.	Flächenbilanz	22
7.	Bodenordnung	22
8.	Kosten	23
9.	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen	24
104 to 1 104 10		

Anhang

### 1. Allgemeines, Anlaß und Ziel der Bebauungsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zerbst hat am 24.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Aufgrund einer Vielzahl von Anregungen und Bedenken sowohl der Bürger als auch der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der seinerzeit vorliegende Entwurf völlig überarbeitet worden.

Trotz eines leichten Rückgangs der Einwohnerzahl der Stadt Zerbst besteht nach wie vor Wohnungsbedarf, der aus dem Wohnungsbaubedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung resultiert. Dieses ist wiederum auf die häufig zu kleinen vorhandenen Wohnungen, Eigenbedarfsanmeldungen und auch auf Mietsteigerungen mit der Folge finanzieller Probleme für Altmieter zurückzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs der baldigen Ausweisung von Wohnbauflächen im Randbereich der Stadt Zerbst. Gleichzeitig wird mit dieser Planung aber auch das Ziel verfolgt, Teilgebiete neu zu ordnen, die vorhandenen Baulücken sinnvoll zu schließen und dabei sowohl für die bereits bebauten als auch noch nicht bebauten Grundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Weiterhin wird durch die Ausweisung von Mischgebieten mit der möglichen Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen gemäß § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft gefördert und die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen verbessert. Dabei soll jedoch durch die Art der Dimensionierung dieser Gebiete einer Dezentralisierung entgegengewirkt werden: Mit der Ausweisung von Mischflächen wird keine Konkurrenz zum Stadtkern hergestellt, sondern lediglich eine Ergänzung, die den Stadtrandcharakter des Gebietes bewahrt und es auf notwendige Weise weiterentwickelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Diesem Ziel dient auch die vorgesehene Durchgrünung des B-Plangebietes, sowohl mit öffentlichen und privaten Grünflächen als auch zahlreichen Baumpflanzungen im Straßenraum.

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage des vorliegenden Bebauungsplanes bilden die folgenden Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit gültigen Fassung (sofern nicht anders ausgewiesen):

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBI, I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBI, I S. 3486)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG) i.V.m. dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

### 1.2 Übergeordnete Planungen

Das regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau weist die Stadt Zerbst als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums aus. Zentrale Orte sollen ausgebaut und infrastrukturell weiterentwickelt werden. Durch geeignete Maßnahmen, insbesondere die Bereitstellung von Wohnflächen und gewerblichen Bauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Naherholung und Freizeit soll die örtliche Attraktivität erhöht werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Zerbst ist im Flächennutzungsplan zur Zeit ein Bereich Nähe Heidetorplatz als Wohnbaufläche, der gesamte übrige Teil als Mischfläche ausgewiesen. Dazu ist anzumerken, daß der Flächennutzungsplan sich noch in der Aufstellung befindet und noch nicht wirksam ist. Die Stadt Zerbst beabsichtigt, den in der Planung befindlichen Flächennutzungsplan den im Geltungsbereich des B-Planes erforderlichen Entwicklungen und Ausweisungen anzupassen.

### 1.3 Größe und Lage, räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 20,51 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Zerbst, außerhalb der alten Stadtmauern und weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung bei sonst eher mäßiger Reliefierung auf. Westlich schließen sich der Heidetorplatz und der Max-Sens-Platz bzw. Sport- und Freizeitflächen an, südlich wird das Gebiet durch die Pulspfordaer Straße und den Heidetorfriedhof begrenzt. Im Nordosten und Osten liegen Garagenkomplexe und ungeordnete Kleingartenbereiche, die außerhalb des überplanten Gebietes liegen. Hier wurde der Bereich bis einschließlich Flurstück 134 aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in den Geltungsbereich aufgenommen (zukünftige Darstellung als Mischfläche im Flächennutzungsplan), während Flst. 135 mit Garagenbauten auch zukünftig im Außenbereich liegt.

Der Geltungsbereich umfaßt demnach das Gebiet zwischen Heidetorplatz, Max-Sens-Platz (außerhalb), Goethestraße incl. nördlich angrenzender Bauzeile, Mozartstraße, Dobritzer Straße am Ortsausgang, Garagenkomplex nahe des Opel-Autohauses und Pulspfordaer Straße (außerhalb).

### 1.4 Allgemeine Baugrundbeschreibung

Das Geologische Landesamt Sachsen-Anhalt gibt mit Schreiben vom 29.1.1996 zum Gebiet u.a. folgende allgemeine Baugrundbeschreibung ab:

Zu erwartendes Profil: Unter einem 0,5 m mächtigen Mutterboden (in lokalen Aufschüttungsbereichen bis 2,0 m Mächtigkeit) liegen 5,0 bis 8,0 m mächtige pleistozäne Sande. Darauf folgt bereichsweise ein bis 1,5 m mächtiger Geschiebemergel, an den sich im Liegenden pleistozäne Sande mit einer Mächtigkeit von größer 10,0 m anschließen.

Grundwasserverhältnisse: Oberfläche: zwischen 3,0 m (im SW) und tiefer 5,0 m unter Gelände. Generelle Abflußrichtung: Von Nordost nach Südwest. Geschütztheit: Ungünstig. Regenwasserversickerung: Gut möglich.

Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen) sind im Gebiet nicht bekannt.

Die Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054, deren Ergebnisse (entsprechend Lagerstättengesetz) dem Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Arbeitsstelle Magdeburg, zur Kenntnis zu geben sind.

### 1.5 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Zerbst sind Altlastenverdachtsflächen (ALVF) vorhanden, die im Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Zerbst registriert sind. Es handelt sich hierbei gem. Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 16.07.1998 um folgende Flächen:

"Teilgebiet 6:

1. Tankstelle Dobritzer Straße, Reg.-Nr. 15 151 067 5 3830

Autohaus Zerbst, Reg.-Nr. 15 151 067 5 3816

Die Flächen wurden beprobungslos nach einem in Sachsen-Anhalt einheitlichen 100-Punkte-System bewertet, in dem 0 Punkte keinerlei Belastung bedeuten.

Die o.g. Flächen wurden mit 69 Punkten (Tankstelle) und mind. 59 und max. 74 Punkten (Autohaus) eingestuft.

Hinweis Teilgebiet 2, Kasernengelände:

Auf dieser Fläche kann noch mit Fundmunition und bisher nicht erkannter Müllvergrabung gerechnet werden."

Aufgrund der ehemaligen Nutzung von Teilen des Gebietes durch die GUS - Streitkräfte ist örtlich mit weiteren, unterschiedlichen Ablagerungen zu rechnen ist. Aufgrund dieser Tatsache wurden bereits Teilgebiete, für die der Verdacht einer deutlichen Kontaminierung bestand, aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Es handelte sich hierbei um an die Goethestraße nördlich und nordöstlich angrenzende Flächen.

Folgende Hinweise sind bezüglich der Altlasten bzw. kontaminierter Flächen grundsätzlich zu beachten (gem. Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Zerbst v. 11.3.96):

"Vor einer eventuellen Bebauung sollten Baugrunduntersuchungen erfolgen. Werden bei Erdarbeiten wider Erwarten Kampfmittel gefunden, so ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt oder die Stadtverwaltung bzw. nächste Polizeidienststelle zu informieren.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf evtl. Müllvergrabungen zu achten und Funde dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst anzuzeigen.

Grundsätzlich sind kontaminierte, schadstoffhaltige Materialien von Altlastenverdachtsflächen nur über autorisierte Firmen mit entsprechenden Nachweisen zu entsorgen."

Zur Klärung der Verhältnisse wurden am 23.05.1996 auf dem Kasernengelände Probegrabungen durchgeführt, bemerkenswerte Funde waren hier nicht zu verzeichnen.

Mit Stellungnahme vom 12.08.1999 wird vom Regierungspräsidium Dessau eine Gefährdungsabschätzung für die drei o.g. Altlastenverdachtsflächen gefordert. Das von der Stadt Zerbst beauftragte Staatliche Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg gibt dazu am 7.9.1999 folgende "Fachtechnische Stellungnahme aus altlastenspezifischer Sicht" ab (Zusammenfassung):

Es wurden drei Standorte als relevant recherchiert:

- 1. Ehemalige Tankstelle Dobritzer Straße 2
- 2. Ehemalige KFZ-Werkstatt Pulspfordaer Straße (heute Autohaus Zerbst)
- 3. Wilhelminische Kasernen

Nach Prüfung der konkreten Altlastenrelevanz wird lediglich die Markierung des Standortes 1 in der Planzeichnung des B-Planes Nr. 10 für erforderlich gehalten.

Begründung:

Die Notwendigkeit der Markierung ergibt sich aufgrund der Branchenspezifik als auch der Vorortbesichtigung. Der Tankstellenstandort wurde offensichtlich nur oberflächlich saniert. Einer Nachnutzung als Straße und Grünfläche steht zukünftig nichts entgegen.

Dennoch muß von Kontaminationen des Bodens, evtl. auch Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen bzw. aromatischen Kohlenwasserstoffen ausgegangen werden. Sollte in Zukunft eine Überbauung der Grünfläche vorgesehen werden, ist eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung unerläßlich. Falls sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt, sind die Tanks und Hohlräume zu verfüllen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Werden Kontaminationen von Boden oder Grundwasser nachgewiesen, ist vor Überbauung das Gefährdungspotential zu beseitigen.

Informationen zur Abwägung der Relevanz von Standort 2 (Autohaus):

Nach Vorortbesichtigung und des in der Vergangenheit auf dem Grundstück zu Tage geförderten Mülls in Form von Baumaterialien und Schrott sowie Auswertung der repräsentativen Grundwassermeßstelle liegen keine Anhaltspunkte für eine Kontamination des Geländes vor. Eventuell vorhandene lokale Bodenkontaminationen stehen der geplanten Mischnutzung nicht entgegen. Eine Markierung dieser Altlastenverdachtsfläche im B-Plan Nr. 10 wird nicht für erforderlich gehalten.

Informationen zur Abwägung der Relevanz von Standort 3 (Kasernengelände):

Laut IABGmbH-Bericht vom 09.12.1991 liegt für den Bereich Panzerkaserne kein Altlastenverdacht vor.

Nach Vorortbesichtigung kann ein Umgang mit ökotoxikologisch wirksamen Schadstoffen in relevanten Mengen ausgeschlossen werden, da sich im betrachteten Teilgebiet kein technischer Bereich befand. Der geplanten Mischnutzung steht aus altlastenspezifischer Sicht nichts entgegen. Eine Markierung dieser Altlastenverdachtsfläche im B-Plan Nr. 10 wird nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen der Erschließung des Kasernengeländes wurden nach Angaben des Investors (Herr Krause) vom 17.08.1999 umfangreiche Tiefbauarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden keine Hinweise auf Müllvergrabungen gefunden.

Zusammenfassend steht somit einer Ausweisung des Geländes der Wilhelminischen Kasernen als Mischgebiet nichts entgegen.

### 2. Städtebauliche Situation (Bestand)

Die städtebauliche Situation des Gebietes läßt sich insgesamt als sehr heterogen bezeichnen. Sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung als auch der Bauformen, Bauweisen und Bebauungsweisen bestehen zwischen einzelnen Gebieten und z.T. auch innerhalb einzelner Teilgebiete oder Straßenzüge erhebliche Unterschiede.

Das bisherige Fehlen eines qualifizierten Bebauungsplanes hat in manchen Bereichen zu einer ungeordneten Bautätigkeit ohne städtebauliches Konzept geführt. So wurden Hofflächen beispielsweise fast vollständig mit Garagen und Nebenanlagen überstellt, was zu einer Reduzierung von Grünstrukturen und ungünstigen Besonnungsverhältnissen geführt hat.

Prinzipielle Anmerkungen zu bestehenden baulichen Anlagen:

Die Verwaltungsvorschrift zu § 88 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geht grundsätzlich davon aus, daß ein Vorhaben, das einmal genehmigt war oder genehmigungsfähig war, im Rahmen der bisherigen Nutzung weiter genutzt werden darf, und zwar unabhängig von eventuellen Rechtsänderungen (Bestandsschutz).

Der Bestandsschutz läßt sich auch aus dem Eigentumsrecht nach Art. 14 des Grundgesetzes ableiten, wonach das Recht besteht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und wie bisher auch weiterhin zu nutzen. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen beziehen sich also, soweit nicht anders beschrieben, im allgemeinen auf neu zu errichtende Gebäude und Anlagen.

### Dobritzer Straße

Die Dobritzer Straße weist überwiegend eine geschlossene zweigeschossige Randbebauung auf, in der Mietshäuser mit Satteldach, Ziegeleindeckung und Dachgaupen dominieren. Daneben finden sich freistehende Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, -farben und -materialien.

Es läßt sich beidseitig der Straße eine starke Ansiedlung von kleineren Gewerbetreibenden feststellen. Zusammen mit unterschiedlichsten Nebengebäuden wie Garagen, Anbauten, Schuppen etc. liegen diese teilweise in einer zweiten Front in den Hinterhöfen. Die Anbauten, die überwiegend miteinander verbunden sind, können hinsichtlich Material, Gebäudeform und -höhe als vielfältig und ungeordnet bezeichnet werden; die verbliebenen Hofflächen sind überwiegend versiegelt.

Im nordöstlichen Abschnitt ist bisher bis auf vereinzelte Garagen und Nebengebäude fast keine Bebauung vorhanden, die Flächen werden teilweise gärtnerisch gepflegt, als Kleingärten bewirtschaftet oder liegen brach.

Die großzügig angelegte Dobritzer Straße wurde beidseitig mit breitem Fußgängerweg, anschließendem Radweg und Grünstreifen ausgestattet, Straßenbäume sind abschnittsweise vorhanden.

### Mozartstraße

In der von der Dobritzer Straße abzweigenden Mozartstraße unterscheidet sich die Bebauung auf beiden Seiten der Straße stark voneinander. Auf der westlichen Seite liegen die unter Ensembleschutz stehenden, zur Zeit tlw. ungenutzten und teilweise sanierten Wilhelminischen Kasernen mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden, die von einer Mauer umschlossen sind und gebietsprägenden Charakter besitzen. Der Innenhof wird u.a. von einer Grünfläche mit Baumbestand eingenommen. An der östlichen Straßenseite ist eine unregelmäßige Bebauung, überwiegend mit Garagen, festzustellen, welche je nach Flurstücksform im unterschiedlichen Winkel zur Straße errichtet wurden.

Die Mozartstraße ist beidseitig von Gehwegen und Grünstreifen begleitet und wirkt durch den fast geschlossenen Baumbestand alleeartig.

### Goethestraße

Die Goethestraße weist eine offene Randbebauung mit eingeschossigen Gebäuden westlich der Mozartstraße und dreigeschossigen Gebäuden östlich der Mozartstraße auf, die heute fast durchgehend der Wohnnutzung dienen. Die vorhandenen Gebäude besitzen hinsichtlich ihrer Formenelemente gewisse Gemeinsamkeiten, durch die ein homogenes Ortsbild erzeugt wird.

Ebenso wie die Mozartstraße, wird auch die Goethestraße von beidseitigen Gehwegen und Grünstreifen begleitet; Straßenbäume finden sich auf beiden Straßenseiten in lückiger Anordnung.

### Pulspfordaer Straße

Die nördliche Straßenseite der Pulspfordaer Straße wird überwiegend von eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise eingenommen, die sich z.T. in teppichartiger Bebauungsweise Richtung Dobritzer Straße fortsetzen. In westlicher Richtung, zur Dobritzer Straße hin, kommen auch Gewerbebetriebe hinzu. Insgesamt ist durch die unterschiedlichen Straßenabstände und die Stellung der Gebäude heute ein heterogenes und ungeordnetes Ortsbild entstanden, das durch die plötzlich am Autohaus endende Einfamilienhausbebauung verstärkt wird.

Die nahe dem Heidetor nach Osten von der Dobritzer Straße abzweigende Pulspfordaer Straße wurde ohne Geh- und Radwege angelegt und weist hinsichtlich ihres Straßengrüns, das teilweise völlig fehlt, ein unharmonisches Bild auf.

### Gebiet zwischen Heidetorplatz, F.-L.-Jahn-Straße und Dobritzer Straße

Die früher ausschließlich von GUS-Streitkräften genutzten Flächen sind durch zwei- bis viergeschossige Randbebauung zur Dobritzer und F.-L.-Jahn-Straße geprägt, wobei ein Teil der Gebäude sanierungsbedürftig ist und für andere der Abriß empfohlen wird. Ein Teil der Gebäude steht leer, die zukünftige Nutzung hier ist ungewiß.

Der nördliche Bereich wird zukünftig als Behinderten-, Musik- und Kreisvolkshochschule genutzt. Im südlichen Teil befinden sich eine Tankstelle und ein Supermarkt. Der große Innenbereich wurde zwischenzeitlich fast vollständig bebaut, die Gebäude werden von verschiedenen Einzelhandelsgeschäften genutzt.

Die an das Kasernengelände angrenzende F.-L.-Jahn-Straße besitzt z.Z. keine Widmung als Verkehrsfläche. Der Baumbestand wird von Linden und Eichen geprägt. Hervorzuheben ist als Grünstruktur die im äußersten Südwesten des Plangebietes gelegene parkartige Anlage am Heidetorplatz, die als Teil der Stadtmauerpromenade

zum den Kern von Zerbst umgebenden Grüngürtel gehört.

Gemäß den Angaben im Grünordnungsplan (Grünflächenamt der Stadt Zerbst 1998) gliedert sich das Gebiet wie folgt:

Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Plätze, befestigte Stellplätze):

Nicht versiegelte Flächen (unbefestigte Wege und Plätze):

Begrünte Flächen (Rasen, Pflanzungen, Hausgärten, Verkehrsbegleitgrün):

37%

### 3. Städtebauliches Konzept/Grundzüge der Planung

Wie bereits unter Pkt. 1 ausgeführt, ist es ein Ziel dieser Bebauungsplanung, die im Geltungsbereich gelegenen Gebiete mit vorhandener Bebauung städtebaulich neu zu ordnen, Baulücken sinnvoll zu schließen und für die bisher nicht erschlossenen Bereiche ein Bebauungskonzept zu entwickeln, um den anhaltenden Wohnraumbedarf zu decken und die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Die vorgenannten Ziele sind ohne umfangreiche bodenordnerische Maßnahmen, die eine notwendige Neuparzellierung der Flurstücke in Teilgebieten zuläßt, nicht zu erreichen.

Mit der Ausweisung von Mischgebieten und der damit verbundenen möglichen Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen gemäß § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, soll zum einen der derzeitigen Situation Rechnung getragen werden, zum anderen die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft gefördert und die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen verbessert werden. Um der Gefahr einer möglichen Dezentralisierung, wie sie in anderen Städten und Gemeinden durchaus zu beobachten ist, entgegenzuwirken, wurde ein nicht unerheblicher Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Den Belangen des sozialen Wohnungsbaus ist bereits mit der zwischenzeitlichen Erstellung von 6 Häusern im Kreuzungsbereich Mozart-/Goethestraße Rechnung getragen worden. Weitere Sozialwohnungen sind im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes geplant.

Alle Festsetzungen innerhalb der bereits bebauten Gebiete wurden so getroffen, daß der Charakter der Teilgebiete erhalten bleibt. So sollen sich die neu zu errichtenden Gebäude im wesentlichen (z.B. hinsichtlich Geschoßzahl, Dachform, -farbe und -neigung) am vorhandenen Bestand orientieren. Gleichzeitig muß aber seitens der Stadt Zerbst dort ordnend eingegriffen werden, wo eine ungeordnete Bautätigkeit zu einer Verunstaltung des Ortsbildes und ungesunden Wohnverhältnissen führt.

Die bisher nicht oder kaum bebauten Bereiche sollen durch die getroffenen Festsetzungen zu aufgelockerten Wohn- und Mischgebieten entwickelt werden, die den Stadtrandcharakter dieser Flächen unterstützen. Gleichzeitig soll hierdurch, soweit noch machbar, eine möglichst günstige Integration der schon bestehenden Gebäude und Anlagen erreicht werden.

Mit der beabsichtigten Widmung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) wird die verkehrliche Anbindung der hier vorhandenen und noch entstehenden Gebäudekomplexe und Nutzungen in Teilgebiet 1 und 2 verbessert. Eine verkehrliche Anbindung für den Kfz-Verkehr wird nur über den Max-Sens-Platz erfolgen.

Allgemein ist hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung eine Neugestaltung des Straßenraumes der Dobritzer Straße geplant, die zur Zeit hinsichtlich Straßenraumgestaltung und Funktion (Parken, Andienen, Verkehrsfluß) abschnittsweise deutliche Defizite aufweist. In den Neubaugebieten sollen die Anliegerstraßen verkehrsberuhigt gestaltet und die Straßenräume als Mischflächen konzipiert werden.

Durch die zahlreichen geplanten Baumpflanzungen im Straßenraum und die Anzahl, Lage und Gestaltung der Grünflächen sowie die Beschränkung zur Versiegelung wird die jetzige grünordnerische und landschaftsplanerische Situation verbessert.

Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Teilgebieten werden unter Pkt. 3.7 gegeben.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den jeweiligen Bestand und entsprechend der Nachfrage werden die Teilgebiete 3, 4, 5 und 7 des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit überwiegend zwei- z.T. auch dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Daneben sind Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier ist gemäß dem heterogenen Bestand eine ein- oder zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt (Kasernen und Schule viergeschossig).

Als weitere Parameter für das Maß der baulichen Nutzung dienen außer der Zahl der Vollgeschosse u.a. die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ). Die laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen werden mit den getroffenen Festsetzungen bis auf Teilgebiet 1 nicht ausgeschöpft, um die Flächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. In den Allgemeinen Wohngebieten wurde die GRZ überwiegend mit 0,35 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt (Obergrenzen bei 0,4 bzw 1,2). In den Mischgebieten überwiegt eine GRZ von 0,4 (Teilgebiet 1 und Autohaus Zerbst: 0,6) und eine GFZ von 0,5 bis 0,9 (Obergrenzen GRZ bei 0,6, GFZ bei 1,2).

Diese relativen Maße bestimmen den Überbauungsgrad durch die zulässigen Vorhaben, zu bemessen nach der jeweiligen Grundstücksfläche. Sie sind insofern Verdichtungsparameter, begrenzen jedoch nicht die maximale Höhenentwicklung. Die Festlegung einer maximal zulässigen Traufhöhe für ein- bis dreigeschossige Neubauten wurde daher vorgesehen. Zu verhindern ist, daß durch einzelne, im bauordnungsrechtlichen Rahmen ansonsten noch mögliche, überdimensionierte Bauvorhaben die Gestaltung des Gesamtgebietes und das Landschafts- und Ortsbild nachhaltig negativ beeinträchtigt werden.

### 3.2 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

An den genannten planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen orientieren sich auch nachfolgend erläuterte Regelungen:

Grundsätzlich soll eine offene Bauweise festgesetzt werden, also im Grundsatz die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Die auch zugelassene Errichtung von Doppelhäusern steht als zunehmend akzeptierte Teilverdichtung hierzu nicht im Widerspruch, sondern kann fallweise im Baugebiet in Abhängigkeit von den späteren Grundstückszuschnitten eine gute, flächensparende Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen.

Dort, wo zur Zeit schon eine geschlossene Bebauung besteht, wie z.B. abschnittsweise entlang der Dobritzer Straße, soll diese auch bei der Schließung von Baulücken fortgeführt werden. In Gebieten mit vorhandenen Einzelgebäuden von mehr als 50 m Länge (z.B Wilhelminische Kasernen) wurden hierzu keine Festsetzungen getroffen, wobei eine weitere Bebauung der Fläche, abgesehen von Stellplätzen, ohnehin weitgehend ausgeschlossen wurde.

Die Anordnung, Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien sowie die entsprechende Wahl nicht überbaubarer Freiflächen bestimmt. Im Allgemeinen wurden Baugrenzen festgesetzt, deren Abstand vom Verkehrsraum teilweise aus Gründen des flächensparenden Bauens oder

um eine Angleichung an den vorhandenen Bestand zu erzielen, vom Regelmaß 5,0 m auf 3,0 m reduziert wurde. Eine Baulinie auf der zwingend gebaut werden muß, wurde in den Bereichen vorgesehen, in denen ein einheitlicher Bestand im Bereich der Straßenbegrenzungslinie oder auch dahinter auf einer Linie vorhanden ist. Diese zunächst restriktiv erscheinende Festsetzung soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung, auch in den bereits heterogen bebauten Gebieten, bewirken.

### 3.3 Verkehrserschließung

Als Hauptverkehrsweg innerhalb des Geltungsbereiches ist die Dobritzer Straße zu nennen, der die Funktion einer Sammelstraße zukommt und von der alle weiteren Straßen im Gebiet abzweigen. Hinsichtlich ihrer Funktion gleichzusetzen mit der Dobritzer Straße ist die Pulspfordaer Straße, die zwar außerhalb des Geltungsbereiches liegt, für die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke aber die entsprechende Anbindung darstellt. Den übrigen Straßen kommt bisher die Funktion von Anliegerstraßen zu, verschiedene nicht ausgebaute Wege (z.B. Flst. 429) dienen als Anliegerfahrwege.

Im Zuge der Neuordnung des Gebietes ist auch eine Widmung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße als Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) gemäß § 9 (1) 11 BauGB vorgesehen, um eine bessere Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches und eine bessere Anbindung der Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 2 zu ermöglichen. Eine Öffnung der F.-L.-Jahn-Straße zur Dobritzer Straße hin erfolgt nur für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr. Somit ist eine Anbindung der F.-L.-Jahn-Straße für den Kfz-Verkehr nur über den Max-Sens-Platz gegeben.

Die als Privatstraße ausgewiesene Verkehrsfläche innerhalb des Kasernengeländes (Teilgebiet 2) soll Zufahrten von der Mozartstraße und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße erhalten. Die ringförmige Erschließungsstraße dient als Zufahrt zu den Stellplätzen und der möglichen Tiefgarage sowie zur Anbindung der nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigten Nachnutzungen Wohnen, öffentliche Verwaltungen, Archive.

Das Erschließungs- und Verkehrskonzept sieht in den bereits bebauten Gebieten eine Verbesserung der Funktionen der Straßenräume vor. Dazu sind längs der Dobritzer Straße sowie der Goethe- und der Mozartstraße Parkflächen auf einem Kombinationsstreifen aus Straßengrün und Stellplätzen zu schaffen. In vielen Bereichen sind darüber hinaus Baumpflanzungen geplant, die zum einen zu einer landschaftspflegerisch besseren Strukturierung des Straßenraums führen sollen und zum anderen Stellplätze und sonstige Funktionsbereiche voneinander abgrenzen.

In den neu zu erschließenden Gebieten zwischen Dobritzer und Pulspfordaer Straße sind die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche konzipiert. Bei einer Gesamtbreite von 6,0 m des auszubauenden Weges Flst. 429 und 7,5 m der jeweils nördlich und südlich geplanten Stichstraßen ist in diesen Wohnstraßen die wechselseitige Anordnung von fahrbahnparallelen Stellplätzen vorgesehen, die mit Straßenbäumen abgegrenzt werden. Am Ende der Stichstraßen befinden sich öffentliche Stellplätze und Wendehämmer.

Fuß- und Radwege sowie Stellplätze im Straßenraum sind aus Gründen des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung soweit technisch vertretbar in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. In Frage kommen hierbei u.a. Kies, Rasengittersteine, Schotterrasen, weitfugiges Pflaster etc.

Grundsätzlich sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen zu beachten, in denen ausführliche Hinweise zu Erschließungskonzeptionen, Fahrbahnbreiten, Stellplätzen etc. gegeben werden.

### 3.4 Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf

Innerhalb von Teilgebiet 1 wird die Behinderten-, Musik- und Kreisvolkshochschule an der F.-L.-Jahn-Straße als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB ausgewiesen, die einen kulturellen Schwerpunkt im Geltungsbereich bildet und auch über diesen hinaus einen Anziehungspunkt für entsprechende Interessenten darstellen kann. Um eine übermäßige Belastung des Straßenraumes in diesem Bereich zu vermeiden, ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Hof der Schule geplant, die zur besseren Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen überstellt werden.

Für die Spielplätze östlich der Dobritzer Straße in Teilgebiet 5 und innerhalb des Kasernengeländes (Teilgebiet 2) erfolgt eine Festsetzung nach § 9 (1) 15 BauGB (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz). Sie stellen der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Spielanlagen im Sinne des § 9 (1) 5 BauGB dar. Die ca. 1.100 m² bzw. 600 m² großen Flächen werden zur Abgrenzung von anderen Nutzungen eingegrünt und teilweise mit Bäumen überstellt.

### 3.5 Grünordnung und landschaftsplanerisches Konzept

### Bestandsanalyse

Nach Aussage des Grünordnungsplanes (Grünflächenamt der Stadt Zerbst 1998) zählt der größte Teil des Geltungsbereiches zum bereits seit längerer Zeit bebauten Bereich der Stadt Zerbst, so daß versiegelte bzw. bebaute Fläche überwiegen. Die Biotopstruktur des Gesamtgebietes weist eine vergleichsweise geringe Vielfältigkeit auf; es lassen sich folgende Strukturen unterscheiden:

### Versiegelte Flächen:

Bestimmend sind hier Straßen, Wege und die vorhandene Bebauung, einen nachgeordneten Anteil nehmen Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen ein. Hinsichtlich der
Befestigungen sind Asphaltdecken, Verbundsteinpflaster, Betonplatten und Natursteinpflaster zu unterscheiden. Die versiegelten Flächen sind aus ökologischer Sicht weitgehend bedeutungslos. Eine Bedeutung u.a. für Fledermäuse und Eulen können die
leerstehenden Gebäude des Kasernengeländes besitzen, so daß hier im Zuge von
Sanierungsarbeiten auf entsprechende Vorkommen zu achten ist, um deren Lebensraumbedürfnisse zu berücksichtigen.

Vegetationslose, nicht versiegelte Flächen:

Es handelt sich hierbei um unbefestigte Gehwege und Flächen auf Privatgrund, die als Erschließungs-, Verkehrs- und Stellflächen dienen. Die verdichteten Böden haben nur eine sehr geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Gärtnerisch gepflegte Anlagen:

Unter diesem Begriff werden die privaten Hausgärten und das öffentliche Grün zusammengefaßt. Die ökologische Qualität dieser Flächen wechselt in Abhängigkeit von Größe, Nutzungsintensität, Baumbestand und -zustand sowie angrenzender Nutzung stark. Hervorzuheben ist der im Geltungsbereich liegende Teil der Stadtmauerpromenade, der Bestandteil des den ganzen Kern von Zerbst umgebenden Grüngürtels ist.

### Extensive Grünflächen:

Infolge extensiver oder eingestellter Pflege handelt es sich hierbei um die aus ökologischer Sicht wertvolleren Bestände des Gebietes, denen auch aus faunistischer Sicht eine gewisse Bedeutung zukommt. Negativ wirken sich teilweise Einflüsse angrenzender Nutzungen auf diese Biotopstrukturen aus.

### Baumbestand:

Das Gebiet wird bereichsweise von reichem Baumbestand geprägt, besonders in Form von z.T. lückigen Baumreihen und Alleen entlang der Straßen. Der Zustand der Bäume wechselt stark, für einen nicht unerheblichen Anteil ist er als schlecht zu bezeichnen. Beeinträchtigungen stellen u.a. unsachgemäßer Rückschnitt, Stammschäden und Verdichtungen im Kronentraufbereich dar. Neben der Funktion für den Naturhaushalt kommt den Beständen auch eine erhöhte Bedeutung für das Lokalklima und das Ortsbild zu. Die im Grünordnungsplan als erhaltenswert eingestuften Bäume wurden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.

In der Konfliktanalyse des Grünordnungsplans werden bei Umsetzung des derzeitigen Planungsstandes keine nicht ausgleichbaren Konfliktpotentiale für den Planungsraum vorausgesehen. Es sind allerdings alle Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und - minimierung auszuschöpfen, um den Eingriff im Geltungsbereich möglichst gering zu halten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen nach Art, Umfang und funktionalem Zusammenhang geeignet sein, die durch die verschiedenen Eingriffswirkungen verursachten Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Der Grünordnungsplan bestätigt somit die grundsätzliche Eignung des Gebietes für das geplante städtebauliche Konzept.

### Landschaftsplanerisches Konzept

Der auf dieser Basis entwickelte Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Gemäß § 1 (5) 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich oder Ersatz verbleibender Eingriffe vorzubereiten (vgl. Pkt. 5). Dieses leistet er in Verbindung mit dem Grünordnungsplan, dessen Empfehlungen gemäß den Möglichkeiten des § 9 BauGB eingearbeitet worden sind.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und -bewertung, der städtebaulichen Situation und den natürlichen Vorgaben des Raumes wurde ein Landschaftsplanungs- und Grünordnungskonzept entwickelt, das den Eingriff in den Naturhaushalt in den Neubaugebieten möglichst gering halten und gleichzeitig hinsichtlich ökologischer Belange und des Ortsbildes für eine Verbesserung auch in den überwiegend bebauten Teilen des B-Plangebietes sorgen soll. Neben den "klassischen" Maßnahmen der Landschaftsplanung sind siedlungsökologische Festsetzungen für die Hochbauten getroffen worden.

Grünordnung

Einhergehend mit der Bereitstellung von Bauland werden alle vorhandenen und dominanten Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten (vgl. textliche Festsetzungen) und weiterentwickelt. Bei Neupflanzungen ist aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes nur die überwiegende Verwendung heimischer Gehölze aus der Pflanzliste zulässig.

Die grünordnerischen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 25 BauGB und die Tatsache, daß mindestens die Hälfte der jeweiligen Baugrundstücke permanent zu begrünen ist, sollen für eine gute Durchgrünung des Gebietes, ein gesundes Kleinklima und Lebensräume für an den besiedelten Bereich angepaßte Pflanzen- und Tierarten sorgen. Nur bei einer gewissen Beschränkung der Versiegelung und gleichzeitiger Aufwertung mit Grünstrukturen lassen sich dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse herstellen.

Flachdächer und Dächer mit Neigungswinkeln bis 20° sollten bei Neubauten extensiv mit Gräsern oder Sukkulenten begrünt werden. Dient die gesamte Dachfläche als Regenwasserauffangfläche zur Brauchwassernutzung, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden.

Gebäudeaußenseiten ohne Wandöffnungen, Garagenaußenwände und Mauern können mit Kletter- und Rankgehölzen aus nachstehender Liste begrünt werden:

Efeu

Hedera helix

Wilder Wein Waldgeißblatt Parthenocissus "Veitchii" Lonicera periclymenum

Waldrebe

Clematis vitalba Vitis vinifera

Weinrebe Brombeere, Gartensorten

Rubus fruticosus agg.

Auch die Regelungen und Festsetzungen bezüglich der Stellplatzbäume mit Baumscheiben, der Teilversiegelung mit dem Zulassen von Minimalvegetation im Bereich der Wege und Stellflächen sowie der großflächige Erhalt der Grünfläche am Heidetor tragen zu einer grünordnerisch positiven Gesamtsituation bei.

Zahlreiche Gehölze wurden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst als zu erhalten festgesetzt und in der Plankarte (Teil A) verzeichnet, was zusätzlich positiven Einfluß auf die Biotopstruktur des Gebietes und das Ortsbild ausübt.

Verwiesen sei auch auf Ausführungen zu einzelnen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die ebenso positive Wirkungen in diesem Sinne beabsichtigen.

Im Zuge der Planaufstellung wurden geeignete Möglichkeiten für zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesucht, die möglichst noch in einem räumlichfunktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet und mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffswirkung stehen. Als Ausgleichsfläche für künftige Eingriffe in den Baugebieten und im Rahmen der Erschließungsplanung dient eine Fläche in der Gemarkung Zerbst, Flur 17, Flst. 37/2 tlw., für die als Entwicklungsziel eine pioniergehölzdominierte Sukzessionsfläche angestrebt wird (vgl. auch Kap. 5). Die Fläche liegt rd. 3 km nordöstlich des Eingriffsgebietes. Ausgleichsfläche und -maßnahmen sind gem. § 11 Abs. 2 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Nuthetäler".

### Wasserhaushalt/Grundwasserschutz

Die mit einem Bebauungsplan vorbereitete Flächenversiegelung als solche und die entsprechende Beeinträchtigung der Wechselwirkungen des Naturhaushaltes, des vegetationsfähigen Bodens sowie des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes stellt einen der wesentlichen Konflikte in der Bauleitplanung dar.

Die Versickerung des Regenwassers stellt bei dafür günstigen Untergrundverhältnissen auf Ebene des einzelnen Bauvorhabens eine positive Maßnahme für den Wasserhaushalt dar. Gemäß § 151 Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) hat der Grundstückseigentümer in geeigneten Fällen für eine Versickerung des Niederschlagswassers zu sorgen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 29.1.1996 die Regenwasserversickerung als "gut möglich" eingestuft wird.

Unter Bezugnahme auf die unmittelbare Bodennutzung bzw. auf Art und Weise der Versiegelung und auf den Versiegelungsgrad wird die wassergebundene Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen ebenfalls festgesetzt. Problemlos ist in der Regel ein Sickerbeiwert von 0,5 bis 0,6 mit Rasengittersteinen, Kies oder auch sogenannten "Öko-Pflastern" zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist grundsätzlich, daß eine wasserdurchlässige Frostschutzschicht angelegt wird oder eine Verlegung in einem entsprechenden Splitt- oder Sandbett erfolgt.

### Bodenschutz

Die weitgehend eingeschränkte Grundflächenzahl beschränkt die Neuversiegelung auf das unumgängliche Maß. Auch die wasserdurchlässige Ausbauweise der Wege- und Platzflächen, die eine Durchlüftung und Durchwässerung der Bodenschichten ermöglicht, sowie die gewählte Form der Siedlung und Erschließung tragen zu einer weitgehenden Schonung des Schutzgutes Boden und einer möglichst geringen Beeinträchtigung durch größere Erdbewegungen bei.

### Kleinklima

Versiegelungen und die Errichtung von Gebäuden im Rahmen von Bebauungsplänen führen grundsätzlich zu einer Erwärmung, schnelleren Verdunstung und Luftverwirbelungen. Mit der Summe aller siedlungsökologischen Festsetzungen können diese negativen Effekte im Planungsgebiet auf ein Minimum reduziert werden. Es ist zukünftig nicht mit spürbaren Veränderungen oder Verschlechterungen zu rechnen.

### Ortsbild

Prinzipiell bringt jede bauliche Erweiterung einer Ortschaft in die (freie) Landschaft eine Veränderung des Landschaftsbildes mit sich. Bei den bestehenden Ortsrändern im Geltungsbereich werden diese durch die beabsichtigte Gestaltung und teilweise auch Begrünung aufgewertet.

Zu einer Aufwertung des Ortsbildes sollen weiterhin Maßnahmen und Regelungen zur Durchgrünung, wie Stellplatzbäume, Fassaden- und Dachbegrünung sowie öffentliche Grünflächen und Pflanzinseln beitragen.

Daneben ist hier auch auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen zu verweisen, die ebenfalls zu einer positiven Entwicklung des Ortsbildes beitragen werden.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften

Es ist in den vorliegenden Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung nach Landesrecht aufgenommen worden. Diese Gestaltungsvorschriften werden u.a. gewählt, um die Anpassung an die bestehende Bebauung und an die vorherrschenden, regionaltypischen Bau- und Dachformen und -farben zu sichern, was wiederum für die Einbindung in das vorhandene Stadtbild und die Ortsrandsituation bedeutsam ist.

Dachform, -farbe und -neigung üben einen entscheidenden Einfluß auf die Gestalt und Wirkung eines Gebäudes aus. Deshalb sind in Teilen des Geltungsbereiches hierzu klare Festsetzungen getroffen worden. In den Teilgebieten ohne konkrete Angaben zur Dachgestaltung sind Neubauten den Nachbargebäuden anzupassen, um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit innerhalb eines Gebietes zu erreichen. Dies gilt auch für die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen, wobei bei diesen, unabhängig von der jeweiligen Festsetzung, auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen wurden.

Aufgrund der herausragenden Bedeutung des Kasernengeländes für den gesamten Geltungsbereich ist die Fassadengestaltung für die an dieses denkmalgeschützte Ensemble angrenzenden, neu zu errichtenden Gebäude in der Goethe- und Mozartstraße eingeschränkt worden. Aus diesem Grund finden sich auch Festsetzungen zur Gestaltung möglicher Stellplätze.

Die Gestaltungshinweise für Doppelhäuser sollen verhindern, daß durch die Umsetzung unterschiedlicher Gestaltungsvorstellungen zweier Bauherren Gebäude entstehen, die zu einer Verunstaltung des Ortsbildes, wie z.T. bereits geschehen, führen.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen und Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zielen darauf ab, die häufig zu beobachtende Palette ortsuntypischer, stilfremder Anfertigungen zu verhindern, um damit eine angemessene Grüngliederung und gestalterische Einheit von Straßenraum und Vorgärten zu erleichtern und starke räumliche Trennwirkungen zu verhindern.

### 3.7 Erläuterungen zu den einzelnen Teilgebieten

Aufgrund der Größe des gesamten Geltungsbereiches und der vorhandenen unterschiedlichen Strukturen soll für die einzelnen Teilgebiete hier eine kurze Begründung der jeweiligen Planungsinhalte gegeben werden.

### Gebiet 1: Heidetorplatz - F.-L.-Jahn-Straße - Dobritzer Straße

Das ehemals ausschließlich von den GUS-Streitkräften genutzte Gebiet wird z.Z. in kleinen Teilbereichen noch neu gestaltet und wird überwiegend die zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern notwendigen Einrichtungen aufnehmen.

Das ausgewiesene Mischgebiet und die sonstigen in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen tragen der geplanten und schon vorhandenen Nutzung Rechnung und konkretisieren weitere Bauvorhaben hinsichtlich der möglichen Neuversiegelung, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise und der Dachgestaltung. Mit der genauen Vorgabe zu Dachform und -neigung (Walmdach, 20-35°) wird die Anpassung an die schon bestehenden Gebäude vollzogen. Unklar ist noch, ob die beiden im östlichen Teil des Gebietes vorhandenen Gebäude abgerissen oder erhalten werden. Für die bestehenden und geplanten Gebäude und Betriebe ergibt sich ein hoher Stellplatzbedarf, der innerhalb des Gebietes gedeckt wird. Zur Durchgrünung sollen die Stellplätze mit zahlreichen Bäumen überstellt werden. Das Gebiet muß teilweise neu erschlossen werden.

Das Richtung Max-Sens-Platz liegende Gebäude an der F.-L.-Jahn-Straße wird als Behinderten-, Musik- und Kreisvolkshochschule genutzt und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Nutzung ist positiv zu bewerten und wird zu einer kulturellen Belebung im Geltungsbereich führen. Die verkehrliche Anbindung ist über

die F.-L.-Jahn-Straße und im weiteren über den Max-Sens-Platz vorgesehen, die erforderlichen Parkflächen werden im Hofbereich errichtet, der teilweise auch als Grünfläche gestaltet wird.

Die am Heidetorplatz außerhalb der Stadtmauer gelegene Grünfläche wird von jeglicher Bebauung freigehalten und als Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt, womit sie die flächenmäßig größte Grünstruktur innerhalb des Geltungsbereiches darstellt.

Gebiet 2: Kasernengelände

Das Kasernengelände stellt ein denkmalgeschütztes Ensemble dar, das gemäß § 9 (6) BauGB in der Plankarte entsprechend umgrenzt wurde. Als Folgenutzung für die sanierungsbedürftigen Gebäude sind u.a. Wohnen und Öffentliche Verwaltungen vorgesehen. Im Mischgebiet nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die dem städtebaulich gewünschten Charakter des Ensembles entgegenstehen würden.

Da diesem Gebiet geltungsbereichsprägender Charakter zukommt, ist zum Erhalt seiner städtebaulichen Wirkung nur eine begrenzte weitere Neubebauung möglich. Zur Anpassung der Gebäude an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. heutige Nutzungsansprüche (z.B. Anbau von Eingangsbereichen, Treppenhäusern oder Aufzügen) ist tlw. nur ein Bereich direkt um die Gebäude als überbaubare Fläche dargestellt. Dazu kommen Flächen für beabsichtigte eingeschossige Nebengebäude. Neubauten und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in I-geschossiger Bauweise zulässig. Sie sind in Form, Farbe, Material und übriger Gestaltung an die vorhandene Bebauung anzupassen. Alle Baumaßnahmen, die zu einer Störung oder Veränderung der Charakteristik des Ensembles führen, sind unzulässig.

Die Gestaltung des Innenhofbereiches hat unter dem Aspekt des Ensembleschutzes zu erfolgen, wobei je nach endgültiger Nutzung die Anlage von zahlreichen Stellplätzen erforderlich wird. Der Innenhof wird teils als private Grünfläche (Spielplatz), teils als Stellplatzfläche mit mindestens 25% Grünflächenanteil ausgewiesen; Stellplätze können auch unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet werden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist noch nicht endgültig geklärt. Die ringförmig befestigte Fläche wird zur Erschließung genutzt (Privatstraße), Zufahrten sollen von der Mozartstraße und der F.-L.-Jahn-Straße aus erfolgen. Zusätzliche Stellplätze können außerhalb der umgebenden Mauer in der Mozart- und der Goethestraße fahrbahnparallel geschaffen werden. Hinsichtlich der Versorgung ist keiner der zuständigen Träger im Besitz von Unterlagen über die Versorgungsleitungen auf dem Gelände der Wilhelminischen Kasernen, es ist wahrscheinlich von einer kompletten Neuerschließung auszugehen.

Gebiet 3: Nördlich der Goethestraße, westlich der Mozartstraße

Eine weitere Bebauung des Wohngebietes wird durch die getroffenen Festsetzungen stark eingeschränkt, um den vorhandenen aufgelockerten Charakter zu erhalten. Für Neubauten wurden sehr detaillierte Vorschriften gemacht, wodurch eine Anpassung an den Bestand gesichert ist. Die nördlich an das Gebiet anschließenden Flächen gehören entgegen dem ursprünglichen Vorentwurf nicht mehr zum Geltungsbereich.

Gebiet 4: Goethestraße - Dobritzer Straße - Mozartstraße

Dieses zentral gelegene Teilgebiet weist deutliche städtebauliche Defizite auf, die im Zuge der Bebauungsplanung nur teilweise korrigiert werden können. Für das ausgewiesene Wohngebiet ist eine weitere Bebauung u.a. im Bereich der Mozartstraße möglich, wo sich zur Zeit überwiegend Garagen und Nebenanlagen befinden. Die Gebäudefassaden haben sich hier aus Denkmalschutzgründen denen der Wilhelminischen Kasernen anzupassen.

In der Häuserfront zur Dobritzer Straße soll das typische Straßenbild mit geschlossener Bebauung erhalten bleiben und im Kreuzungsbereich zur Mozartstraße baulich abgerundet werden. Eine weitere Bebauung des Innenbereichs ist zukünftig nur noch auf den dafür ausgewiesenen, überbaubaren Flächen möglich. Darüber hinaus sollte der Abriß eines Teils der vorhandenen Schuppen und eingeschossigen Gebäude, die nicht der Wohnnutzung dienen, angestrebt werden, um eine Entkernung zu erreichen.

Um den Belangen des sozialen Wohnungsbaus gerecht zu werden, sind die neu errichteten Mehrfamilienhäuser im Kreuzungsbereich von Mozart- und Goethestraße entsprechend ausgewiesen worden.

Von der Mozartstraße aus soll ein Wohnweg (private Verkehrsfläche) die Erschließung des zentralen Innenbereiches der Fläche sichern.

Gebiet 5: Dobritzer Straße - Weg Flst. 429 - Garagenkomplex

Dieses im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches am Ortsrand gelegene Gebiet soll zukünftig der Wohnnutzung dienen. Da hier im Gegensatz zu Gebiet 4 praktisch noch keine Wohnbebauung vorhanden ist und sich eine Neubebauung nicht am Bestand orientieren kann, wurden sehr detaillierte Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Die Beschränkung der GRZ auf 0,35 und der GFZ auf 0,6 in Verbindung mit höchstens 2 Vollgeschossen und offener Bauweise wird dem Ortsrandcharakter des Gebietes gerecht. Es ist ausdrücklich Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, um eine optimale Ausnutzung der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen und den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu fördern.

Die Festsetzung einer Baulinie zur Dobritzer Straße, auf der verbindlich gebaut werden muß, ist durch die Fortführung des Bestandes der weiter stadteinwärts vorhandenen Gebäudestellung begründet; ansonsten wurden Baugrenzen festgesetzt.

Mit kleineren Grünflächen soll in Ergänzung zur gärtnerischen Anlage der Grundstücke eine gute Durchgrünung und auch Ortsrandeingrünung des Gebietes erreicht werden. Im zentralen Teil ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, der auch von der Dobritzer Straße durch eine fußläufige Verbindung erreicht werden kann.

Das Gebiet ist verkehrlich und versorgungstechnisch neu zu erschließen. Dazu ist ein Ausbau des Weges Flst. 429 zu einer Anliegerstraße mit vereinzelten Stellplätzen und senkrechtem Anschluß an die L 55 vorgesehen. Der innere Teil des Gebietes einschließlich Spielplatz soll über eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit wechselseitigen, von Laubbäumen überstellten Parkplätzen erschlossen werden, an deren Ende weitere Stellplätze und ein Wendehammer angeordnet sind. Das vorgesehene städtebauliche Konzept zielt hier auf eine ruhige Wohnnutzung mit ausschließlichem Anliegerverkehr. Dazu werden voraussichtlich schallabschirmende Maßnahmen an der Dobritzer Straße erforderlich.

Gebiet 6: Dobritzer Straße - Pulspfordaer Straße - Weg Flst 429

Dieser relativ große Teilbereich zwischen Dobritzer und Pulspfordaer Straße wird als Mischgebiet mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung ausgewiesen. Es soll eine Kombination von Wohnraum mit nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht werden, die dem derzeitigen Charakter des Gebietes entspricht und bauleitplanerisch zu empfehlen ist.

Entlang der Pulspfordaer Straße können die noch vorhandenen Baulücken mit an den vorhandenen Bestand angepaßten eingeschossigen Gebäuden (Einzel- oder Doppelhäuser) geschlossen werden, was der zur Zeit zergliederten Ansicht ein einheitlicheres Bild verschaffen würde.

Im restlichen Gebiet ist eine zweigeschossige Bauweise bei einer mit 0,4 deutlich beschränkten Grundflächenzahl möglich (Vermeidung übermäßiger Verdichtung). An der Dobritzer Straße ist eine Baulinie vorgesehen, die den gestalterischen Anschluß an die vorhandenen Bebauung sicherstellt.

Ein Großteil der nicht von der Randbebauung eingenommenen Fläche ist als nicht überbaubare Fläche dargestellt. Damit wird zum einen eine gute Durchgrünung des Gebietes erreicht, zum anderen wird einer stärkeren Verdichtung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben im Innenhofbereich Einhalt geboten.

Für das Gelände des Autohauses Zerbst wurden folgende abweichende Festsetzungen getroffen, um die weitere Entwicklung des Betriebes nicht zu beeinträchtigen: GRZ 0,6 und GFZ 1,2; Anzahl der Vollgeschosse: III, mit zulässiger Traufhöhe bis 12,0 m. Einzel- oder Doppelhausbebauung, Dachform und -neigung und offene Bauweise werden nicht vorgegeben. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen sind allgemein zulässig.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im wesentlichen über die Pulspfordaer und Dobritzer Straße sowie über die schon oben erwähnte Anliegerstraße Flst 429. Weiterhin ist wie in Gebiet 5 die Anlage einer verkehrsberuhigten Stichstraße mit wechselseitigen Parkflächen sowie einem Wendehammer mit Stellplätzen am Straßenende vorgesehen.

Aufgrund der großen nicht überbaubaren Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, und der zahlreichen Stellplatzbäume, ist hinsichtlich des Ortsbildes eine weitere Ausweisung von Grün- und Pflanzflächen zur Durchgrünung des Gebietes nicht notwendig. Zur Eingrünung sind am östlichen und südlichen Rand im Bereich des Autohauses Pflanzflächen ausgewiesen worden.

Gebiet 7: Nördlich der Goethestraße, östlich der Mozartstraße

Dieser Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll in der Goethestraße eine Fortführung der bestehenden Bebauung zur Dobritzer Straße hin ermöglicht werden. In der Dreiecksfläche zwischen der Dobritzer Straße und dem Weg Flst. 239 ist nur eine randliche Bebauung an der Dobritzer Straße möglich, da der Weg Flst. 239 nicht erschlossen wird und eine teppichartige Bebauung über den vorhandenen Bestand an Garagen und Nebenanlagen hinaus, aus bauleitplanerischer Sicht abzulehnen ist.

### 4. Ver- und Entsorgung

Die für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom u.a.m.) können sowohl in den öffentlichen Verkehrsflächen als auch in den anderen öffentlichen Flächen untergebracht werden. Für die zur Zeit noch über das Gelände des Opel-Autohauses Zerbst laufende Trinkwasserleitung DN 200 ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine Umverlegung zu prüfen.

### 4.1 Brandschutz

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Anhalt-Zerbst sind u.a. folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. folgende Hinweise zu geben:

- Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs für Wohn- und Mischgebiete folgende Richtwerte für den Grundschutz:
  - Löschwassermenge von 800l/min bis 1600 l/min
  - Die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist gesetzliche Pflichtaufgabe der Gemeinde. Das Löschwasser muß mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- In einem Abstand von 100-150 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke vorhanden sein. Dabei ist dem Einbau von Überflurhydranten der Vorzug zu geben. Die Hydrantenstandorte sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen (Arbeitsblatt W 331, DVGW e.V.; § 43 BauO LSA)
- Die laut Lageplan vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Umfahrbarkeit des gesamten Wohngebietes auf den Verkehrswegen sind so zu bemessen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t befahren werden können. Im Bereich der Zufahrten sollten im wesentlichen folgende Mindestanforderungen eingehalten werden: Fahrspurbreite von 3,0 m, Fahrspurbreite in Kurven 5,0 m; Kurvenradius von 10,5 m und eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m; Durchfahrtshöhe von 3,5 m, Durchfahrtsbreite von 3,5 m bei mehr als 12 m Länge. Zu beachten ist weiterhin, daß Stufen und Schwellen im Zuge von Zu- und Durchfahrten nicht höher als 8 cm sein sollten (§ 5 BauO LSA).

Die im Anhang aufgeführten Unterlagen zur Löschwasserentnahme (Hydrantenplan und Hydrantenliste der Stadt Zerbst) zeigen, daß die o.g. Anforderungen des Landkreises an die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich erfüllt sind. Das B-Plangebiet liegt innerhalb des mit Löschwasser durch Löschwasserentnahmestellen abgesicherten Bereiches.

Zur Problematik Löschwasser empfiehlt der Versorgungsträger WBW mbH in seiner Stellungnahme vom 2.2.96 die "unabhängige Löschwasserversorgung" aus natürlichen und künstlichen Gewässern. Bei einer Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz werden vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Zerbst, dem Objektbesitzer und der WBW mbH getroffen.

### 4.2 Wasserversorgung

Gemäß Stellungnahme der WBW mbH vom 2.2.96 kann die Versorgung des beplanten Gebietes gesichert werden. Dazu ist eine Sanierung des bestehenden Netzes erforderlich, um die Versorgung der neuen Erschließungsgebiete im westlichen und östlichen Bereich zu sichern. Die Erschließung dieser Gebiete ist durch Investoren vorzubereiten, mit denen die WBW mbH einen Erschließungsvertrag abschließt, auf dessen Grundlage eine spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitungen durch das Unternehmen erfolgen kann.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Landkreises vom 11.3.96 hat die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird. Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollten über eine Eigenversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken. Es ist bei mehreren vorhandenen Bedarfsträgern für Brauchwasser eine Gruppenversorgungsanlage anzustreben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein ausgewiesenes Überschwemmungs-, Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

### 4.3 Abwasserableitung und -reinigung

Gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Zerbst wird das Kanalnetz grundsätzlich als Trennsystem betrieben. Abwasserkanäle liegen in allen das B-Plangebiet betreffenden Straßen. Die öffentlichen Schmutzwasserkanäle in der Stadt Zerbst entsorgen komplett zur Zentralkläranlage Zerbst.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserund Abfallwirtschaft des Landkreises Zerbst ist Niederschlags- und Schmutzwasser
grundsätzlich getrennt abzuführen. Weiterhin sind für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere die §§ 163-167 des Wassergesetzes für das Land
Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBI. LSA S. 477) einzuhalten. Bei
dem Ausbau von Gewässern sind die Grundprinzipien des naturnahen Gewässerausbaues durchzusetzen. Für geplante Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften bei der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung einzuholen (§ 120 WG LSA).

Die Wilhelminischen Kasernen sind an ein inneres Kanalsystem angeschlossen. Ansonsten liegen über dieses Gebiet keine weiteren Erkenntnisse vor, so daß hier von notwendigen Erschließungsmaßnahmen auszugehen ist.

### 4.4 Niederschlagswasser, Regenwassernutzung, Oberflächenwasser

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Es liegt derzeit kein hydrogeologisches Gutachten für das Gebiet vor. Vom Geologischen Landesamt werden die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundverhältnisse aber als gut eingestuft (vgl. Pkt. 1.4 u. 3.5).

Zur Versickerung gibt das Regierungspräsidium Dessau in seiner Stellungnahme vom 21.07.1998 folgenden Hinweis:

"Aus wasserrechtlicher Sicht wird bemerkt, daß die geplante Niederschlagswasserentsorgung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst abzustimmen ist und für die geplanten Gewässerbenutzungen (Versickerungen) sind die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen".

Für das verbleibende Niederschlagswasser sollte eine Zwischenspeicherung zur gärtnerischen Wiederverwendung vorgesehen werden.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der versiegelten Freiflächen wird gefaßt und im Trennsystem einem Regenwassersammler zugeleitet. Das Oberflächenwasser sonstiger Freiflächen infiltriert auf natürlichem Wege entsprechend der vorhandenen Bodenbeschaffenheit in den Untergrund.

### Energie, Gas 4.5

Entsprechend der Mitteilung der Stromversorgung Zerbst GmbH liegen Mittel- und Niederspannungsleitungen in der Dobritzer Straße, der Mozartstraße, der Goethestraße, dem Max-Sens-Platz und dem Heidetorplatz. Trafostationen sind am Heidetor, der Dobritzer Straße und der Goethestraße vorhanden. Für den Bereich des Kasernengeländes ist eine Neuerschließung und der Bau einer neuen Trafostation zur zukünftigen Versorgung mit Elektroenergie erforderlich.

Nach Aussage der Gasversorgung der Stadt befinden sich Gasleitungen in der Dobritzer-, Mozart- und Goethestraße sowie dem Max-Sens-Platz.

### Eingriff - Ausgleich, Zuordnung von Ausgleichs-5. und Ersatzmaßnahmen

Für die im Geltungsbereich beabsichtigten Maßnahmen werden gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig (Berechnung nach dem "Hessischen Modell", vgl. Grünordnungsplan als Teil dieser Begründung), die den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abschließend anzuwenden. Als Verteilungsmaßstab wird gemäß § 8a Abs. 4 BNatSchG die überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 BauNVO herangezogen, daneben entfällt ein Anteil auf städtische Erschließungsmaßnahmen.

A: Anteil Erschließungsmaßnahmen: 6%, entspricht 0,07 ha der Ausgleichsfläche B: Anteil Baugebiete: 94%, entspricht 1,05 ha der Ausgleichsfläche

Die Umsetzung der Maßnahmen ist bis zu einem Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen im Plangebiet abzuschließen.

Ausgleichsfläche und -maßnahmen sind gem. § 11 Abs. 2 BauGB über eine städtebaulichen Vertrag geregelt und wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst festgelegt:.

Ausgleichsfläche: Flst. 37/2 tlw., Gemarkung Zerbst, Flur 17 (Ehemalige Rieselfelder). Lage: ca. 3 km nordnordöstlich des Eingriffsgebietes innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Nuthetäler".

Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche

Flächengröße: 1,12 ha

Maßnahmen: Flächige Pflanzung von Pioniergehölzen. Zur Anpflanzung kommen typisch einheimische Pioniergehölze: Sand-Birke (Betula pendula), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Zitter-Pappel (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre) Holunder (Sambucus nigra und S. racemosa). Die Pflanzung erhält eine 5-jährige Fertigstellungspflege und wird in Trokkenperioden gewässert.

### 6. Flächenbilanz

Entsprechend den Angaben des Grünordnungsplans ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz (in ha):

<b>CHI</b>	Versiegelte	Flächen	Unbefestigt	te Flächen	Begrünte	Flächen
Maß	Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
in ha	9,7 ha	12,8 ha	3,0 ha	0,2 ha	7,4 ha	7,1 ha
in %	48 %	64 %	15 %	1 %	37 %	35 %

Versiegelte Flächen: Dachflächen, Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen Unbefestigte Flächen: Schotter-, Kies-, Sandflächen, unbefestigte Wege und Plätze Begrünte Flächen: Rasen, Pflanzungen (Hausgärten, Straßenbegleitgrün, Parks)

Hinsichtlich städtebaulicher Daten ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz "Planung" (priv. Grünflächen und priv. Verkehrsflächen sind in den einzelnen Baugebieten integriert):

Flächenbilanz Planung	
Gebiet/Fläche	Größe (in ha)
Allgemeine Wohngebiete	5,02
Mischgebiete	11,07
Sondergebiet	0,55
Verkehrsflächen	3,33
Öff. Grünflächen	0,54
Gesamt	20,51

### 7. Bodenordnung

Um die derzeitigen bebauten und unbebauten Flächen gemäß dem Bebauungsplan zweckmäßig nutzen zu können, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich.

Gemäß den §§ 45 und 46 BauGB können im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

### Kosten

Kosten entstehen der Stadt vermutlich durch Grundstücksangelegenheiten im Zuge des Umlegungsverfahrens.

Zur Umsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des BNatSchG Kostenerstattungsbeiträge einschließlich der noch hinzukommenden Grunderwerbskosten erhoben.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind u.a. für folgende Erschließungsmaßnahmen anteilige Kosten (Netto) zu berücksichtigen:

### Erschließung

1.1	Straßenaus- und -neubau mit Wendeanlagen (Gebiete 5+6) (einschl. Fahrbahn, Gehweg, Gosse, Hochbord, Dränage,	
	Unterbau und Bodenaushub, 430 lfd. m)	290.000,00 DM
1.2	Beleuchtung (je nach Gestaltung)	95.000,00 DM
1.3	Weg (25 lfd. m, wassergebunden)	4.000,00 DM
1.4	Straßenbäume (130 St. je 400,00 DM)	52.000,00 DM
1.5	Kanal (Trennsystem, 215 lfd. m)	100.000,00 DM
1.6	Wasserversorgung (215 lfd. m)	43.000,00 DM

584.000,00 DM

Der städtische Anteil der Erschließungskosten beläuft sich bekanntlich gemäß BauGB auf 10%, also auf rd. 60.000,00 DM. Eventuelle Sanierungen von vorhandenen Strassen und Wegen im Plangebiet sind in diesem Betrag nicht enthalten, ebensowenig evtl. notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen.

Die Finanzierung der anfallenden Kosten wird zu gegebener Zeit über Erschließungsverträge mit Investoren geregelt.

### Ausgleichsmaßnahmen und Öffentliche Grünflächen

2.1	Ausgleichsmaßnahmen	
	(Gehölzpflanzungen, 5-jährige Pflege, ohne Grunderwerb)	20.000,00 DM

2.2 Öffentliche Grünflächen (ohne Grunderwerb)
(Spielplatz ohne Geräte; Erdarbeiten, Einsaat, Pflanzungen)

38.000,00 DM

### 9. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

Neben den in der Plankarte und in dieser Begründung unter dem jeweiligen Kapitel gegebenen Hinweisen, Auflagen und nachrichtlichen Übernahmen sind abschließend noch folgende Stellungnahmen zu beachten:

### Straßenverkehrsamt:

Baumaßnahmen, die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen, sind beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Die Genehmigung des Baulastträgers der Straße (Sondernutzung) ist einzuholen.

### Telekom:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Magdeburg mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden, da bei einer späteren Anzeige eine Koordinierung evtl. nicht mehr möglich ist.

### Katasteramt:

Im Bebauungsgebiet befinden sich geodätische Festpunkte. Entsprechend des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (GVBI. LSA Nr. 20/1992) § 5 und § 19 ist die Gefährdung dieser Punkte unverzüglich anzuzeigen sowie die Veränderung oder Beseitigung dieser Punkte ordnungswidrig.

### Grünflächenamt der Stadt Zerbst:

Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Bäume wurden nicht eingemessen. Ist eine eindeutige Zuordnung in Einzelfällen nicht möglich, ist vor einer eventuellen Beseitigung das Grünflächenamt der Stadt Zerbst zu befragen. In jedem Falle ist bei Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, eine Fällgenehmigung bei der Stadt Zerbst einzuholen (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst vom 24. März 1994).

### Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis):

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 (9) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

 Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft (Landkreis) Fachbereich Abfallwirtschaft:

Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10. März 1998 (GVBI. LSA Nr. 11/1998) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung den Anschluß- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung. Für alle anfallenden Abfälle besteht der Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Alle beim Bau und der späteren Nutzung anfallenden Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sind verpflichtet, nachweislich Entsorgungsverträge eigenständig mit Entsorgern abzuschließen.

Nicht wiedereinsetzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz, Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Sitz in Roßlau, Gustav-Bergt-Straße 3, Tel.-Nr. (034901) 91256, zu verbringen.

Staatliches Amt f
ür Umweltschutz Dessau/Wittenberg:

Die schalltechnischen Orientierungswerte laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können entlang der Dobritzer Straße (Wohngebiet) an der festgesetzten Baulinie nicht eingehalten werden. Um das Konzept einer ruhigen Wohnnutzung an der Dobritzer Straße zu verwirklichen, bedarf es schallabschirmender Maßnahmen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Dessau:

Für Sanierungen und Durchführung von Arbeiten in kontaminierten Bereichen des Planungsgebietes sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Der Auftraggeber muß bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen die Art, Menge und den Zustand der erwarteten Gefahrstoffe sowie deren Gefährdungspotential im Sinne des Arbeits- und Gesundheitsschutzes ermitteln, einen Arbeits- und Sicherheitsplan erstellen und den Auftragnehmern bereits im Rahmen von Ausschreibungen übergeben. Dabei sind auch mögliche Explosionsgefahren zu beurteilen. Bei der Ausschreibung sollten die erforderlichen, den Arbeitsschutz betreffenden Maßnahmen, die über den üblichen Rahmen hinausgehen, als zusätzliche Einzelleistungen ausgeschrieben werden. Der Auftraggeber hat sich von der fachlichen Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmer zu überzeugen.

Arbeiten mehrere Auftragnehmer gemeinsam, so ist ein Koordinator zu bestellen, der eine ausreichende Sachkunde nachweisen kann. Den Nachweis über die Sachkunde für Sicherheit und Gesundheitsschutz hat erbracht, wer die erfolgreiche Teilnahme an einem berufsgenossenschaftlich anerkannten Lehrgang für "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen" nachweist.

Arbeitet im kontaminierten Bereich nur ein Unternehmen, so hat der Bauleiter die Sachkunde nachzuweisen.

Sind krebserzeugende Gefahrstoffe vorhanden, wie beispielsweise im Tankstellenbereich Benzol, sowie andere besonders gefährliche Gefahrstoffe, wie Dioxine/Furane, so sind die Arbeiten mindestens 14 Tage vor Beginn beim Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Dessau anzuzeigen.

Gegebenenfalls können Sachverständige bei der Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten hinzugezogen werden.

Maßgebliche Vorschriften für die Beurteilung möglicher Gefährdungen von Arbeitnehmern, die in kontaminierten Bereichen arbeiten sollen, sind:

- Gefahrstoffverordnung
- Technische Regel Gefahrstoffe TRGS -524 Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Ausgabe März 1998)
- Berufsgenossenschaftliche Richtlinie -ZH 1/183- Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen (Ausgabe April 1997).

Zerbsl, den 09.03, 2000

Behrendt

Bürgermeister

### **ANHANG**

# éschwasserentnahme - Stadt Zerbst

Löschwasserentnahme mit der geforderten Mindestleistung



### Legender

- -3- Unterfurhydront
- -3- H Hydrant keiner Nr. zugeordnet
- -3- Oberfurhydrant
- mi Löschwosserstaustufe
- I Läschwasserbrunnen
- Straßen
   Bebouur
  - Bebouung — Stadtmauer
  - Geisanlagen
    - mit Läschwosser durch Läschwosserentnohmestellen obgesicherter Bereich
- Erklärung : nach Zeichnung : Stadt Zerbst von 1972
  - aktualisierte Bereiche:
     Gewerbegebiete 1 und 3 (Straßen),
     Wäschkeweg, Steinstücke, GUY
  - Bestandsaufnahme und Lagebestimmung der Hydranten erfolgte im Januar 1996 in Zusammenarbeit mit den Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr Zerbst .
  - Bearbeitungsstand :

07.08.96

Hydrantenplan

NOENEURORO Worrach Tel: 03923 /52487

Stadtverwallung Zerbst

Ordnungsamt Schloßtreiheit 21 39261 Zerbst

# ZE\_HYDR

# Hydrantenliste der Stadt Zerbst - Auszug

ш	1	.95	.95	.95	.95	.95	.95		.95	.95	.95	.95	.95	.95	.95	.95	.95	.95	.95	2.95	:,95	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	1.95	1.95
Datum		14.11	14,11,95	01.12.95	06.11	06.11.95	06.11		06.11.95	06.11.95	30.11.95	15.11.95	15.11	09,11,95	09.11.95	09.11.9	09.11.9	09.11	09.11.95	06.12	06.12	06.12	06.12	05.12	05.12	05.12	09.11	09.11
Nr.d. Typ (1/min) (1/min) Restdruck	bar					1,30	1,30		1,50			0,50				1,40	1,90										1,50	0,50
(1/min)	0,0bar	254	254	267	260	1180	1180		1110	360	338	724	180	270	260	1130	1260	510	310	450	410	520	420	820	830	861	1230	1030
1 / min )	1,5bar	150	150	179	7	1100	1100		1040	210	240	617	120	240	230	006	1040	450	270	370	350	410	380	537	550	543	1030	730
Typ (		HI	HI	HO	HI	H	H	H	HI	Hh	HI	HN	H	H	HO	HO	HI	H	UH	HI	H	H	HI	HD	UH	HO	UH	HI
		95		105	81	78	79	80	82	83	232	41	48	198	199	226	227	208	209	216	217	218	219	220	222	223	200	201
DN	TWL	100	100	100	80	350	350	350	350	100	100	200	80	100	100	150	150	100	80	100	100	100	100	100	100	100	400	100
Hausnummer / Beschreibung		rechts neben Nr. 26	rechts neben Nr. 2 b	bei Nr. 23	neben Einfahrt Getr-w.	bei Nr. 1	bei Nr. 9	in Kurve KIK	gegenüber Nr. 20	neben Nr. 24 - 26		vor der Sparkasse	bei Nr. 9	bei Nr. 1	bei Nr. 25	gegenüber Nr. 1	zwischen Nr. 11 u. 13	bei Nr. 15	im Garten von Nr. 43	bei Nr. 1	bei Nr. 7	bei Nr. 13	bei Nr. 18	bei Nr 7	bei Nr. 18	bei Nr 23	gegenüber Kindergarteneingang	bei Nr. 56
Ort Ifd.Nr. Straße		1 Adolf-Otto-Straße	2 Adolf-Otto-Straße	3 Albertstraße	4 Althuchsland	5 Althuchsland	6 Altbuchsland	7 Altbuchsland	8 Althuchsland	9 Althuchsland	10 Alte Brauerei	11 Alte Brücke	12 Alter Teich	13 Am Obstmustergarten	14 Am Obstmustergarten	15 Am Plan	16 Am Plan	17 Am Springberg	18 Am Springberg	19 Am Teufelstein	20 Am Teufelstein	21 Am Teufelstein	22 Am Teufelstein	23 Am Waldfrieden	25 Am Waldfrieden	26 Am Waldfrieden		28 Amtsmühlenweg
Ort		Zerhst	Zerhet	Zerhet	Zarhet	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerhst	Zerhet	Zerbst	Zerbst	Zerbet	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerhet	Zorbet	Zerhet			Zerbst

Bearbeiter: Herr Bartel / Wendel

Wassergesellschuft Börde-Westfilming mbH	Technische Abteilung Notze

1	Zerbst nt 21				1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
	-	Zerbst			08.11.95	08.11	08.1	08,11,95	08.11.95	08,11.95	08.11.95	08,11.95	08.11.95	16,11.95	16.11.95	16,11,95	16,11.95	29.11.95	14.11.95	14.11.95	14.11	14.11	14.11.95	14.11.95	14.11.95	14.11.95	14,11,95	06.11.95	15.11	14.11	08.11	08.11
	verwaltung Z Ordnungsamt Schloßfreiheit 21															1,00	0,20		0,50	000	0,50	0,20					0,50	1,00	1,40	000	0,50	0,20
	Stadtverwaltung Ordnungsa Schloßfreiheit	39261			1250	1270	1100	1200	1100	970	1290	1210	1200	662	454	745	860	135	770	869	920	290	315	269	569	470	975	1035	1150	450	950	860
	o O				1120	1130	850	870	860	770	1130	880	1100	544	342	570	714	85	557	535	810	210	235	200	180	195	890	895	1010	350	740	099
		HI	UH	H	HI	UH	HI	H	H	UH	HI	HO	H	HO	HO	UH	UH	H	H	H5	H	H	H	H	HI	HD	HI	H	HI	HS	H	H
		236	237	238	260	261	262	263	264	72	259	258		244	245	246	247	211	T.			-	7	3	4	2	9	7	∞		127	128
	RA	100	200	150	150	150	150	150	150	100	150	150	150	100	100	100	100	80	100	100	100	100	100	100	100	100	150	150	200	100	200	200
	ZE_HYDRA	Am Giebel bei Nr. 36	Stadtmauer, Turm	Stadtmauer, Turm Gartenstraße	vor Nr. 56	gegenüber Nr. 19 u. 21	vor Nr. 28	vor Nr. 12	vor Nr. 22	vor Nr. 48	Weg zum Wiekhaus	Kindergarten vorm HE	neben Nr. 62	Ecke Markt	Mittelstreifen bei Nr. 16	Mittelstreifen bei Nr. 28	gegenüber Francezeum	bei Nr. 5 a	vor Einfahrt Aral-Tankstelle	Wendeschleife Autohaus Honda	links vorm Haupteingang E-Center	gegenüber Nr. 1	bei Nr. 23	bei Nr. 23 b	bei Nr. 37	bei Nr. 47	Ecke Jannowitzbrücke	bei Haus d. Handwerks	v. d. Stadtfichten, links Nr. 100	links Kreuzung Jeversche Straße	bei Nr. 34 a, Gasabfüllstelle	gegenüber Nr. 29
	Wassergesellschaft Bördo-Westfilming mbH Fedmische Abteilung Netze	Breite Straße		Breite Straße	Breitestein	Breitestein		Breitestein	Breitestein	Breitestein	Breitestein	Breitestein	Breitestein	Brüderstraße	Brüderstraße	Brüderstraße	Brüderstraße	Brunnenweg	Coswiger Straße				Dessauer Straße	Dessauer Straße	Dessauer Straße	Desssauer Straße	9.00	Dobritzer Straße				
	dischaft B Abteilun	1 61	1 62	1 63	1 64	9 1	99 1		89 1	69							177		67 1	08 1								88	68		anerve	93
	Wassergesellschult Börde-W Technische Abteilung Netze	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	* Zerbst	X Zerbst

Blumenstraße 9 b in 39288 BURG Ruf 03221 988 206 FAX 988 205

3 von 10

É.

tung Zerbs igsamt siheit 21 Zerbst	20 08.11.95	68893	08.11.95	.E.W	_	_	50 08.11.95		04.12.95	04.12.95	04.12.95		1,50 17.11.95	17.11.95			1,20 09.11.95	50 09.11.95				1,30 09.11.95	20 09.11.95	15.07.96	30 14.11.95	1,10 14.11.95	14,11,95	14.11.95	01.12.95	14.11.95	
Stadtverwaltung Z Ordnungsamt Schloßfreiheit 21 39261 Zerbs		710 0,20	240			620 0,50	1160 0,5		370	285	280		1027 1,5	110			1020 1,3							710		700 1,	200	099	620	133	
Sta	640	520	170	150	430	440	006		190	175	170	180	850	8			096	1100				066	880	540	520	260	260	510	443	83	
X*	H	H	H	H	H	HŊ	H	H	HD	H	H	UH	H	UH	HD	HI	HN	UH	HN	HO	H	H	HO	HN	UH	Hn	H	H	HD	H	H
	129	130	131	134		126	274	204	164	165	166	124	186	53	176	177	178	181	182	174	175			270	271	272			6	10	11
RA	100	80	80	80	80	80	150	100	100	100	100	100	100	80	100	100	150	150	150	100	100	150	150	150	125	125	125	125	200	150	100
ZE_HYDRA	bei Nr. 45	bei Nr. 108	bei Nr. 107, Gravierwerkst.	links neben 108	Ecke Mozartstr.(Müllcontainerstand)	vor Haus Nr. 8	Lidl-Markt, Telefonzelle	bei Nr. 17	links neben Nr. 13	bei Nr. 42	neben Nr. 55	vor Nr. 46	rechts neben Nr. 13	bei Nr. 4	bei Nr. 34	bei Nr. 54	bei Nr. 74	ehemals Eingang Gastst. Waldfrieden	gegenüber Nr. 121	bei Nr. 2	zwischen Nr. 22 u. 24	Ecke Paul-Kmiec-Straße	vor Haus Nr. 90	Friedrich-Naumann-Straß gegenüber Nr. 21	Friedrich-Naumann-Straß gegenüber Nr. 43	n-Straßbei Nr. 36	Friedrich-Naumann-Straß gegenüber Haus Nr. 29	Friedrich-Naumann-Straß vorm Haus Nr. 36		gegenüber Gastst. Rephuns Garten	
Wassergesellschaft Börde-Westfilming mbII Technische Abteilung Naze	94 Dobritzer Straße	95 Dobritzer Straße	96 Dobritzer Straße	97 Dobritzer Straße	98 Dobritzer Straße	99 Dobritzer Straße	100 Dobritzer Straße	101 Dohlenweg	102 Feuerberg	103 Feuerberg	104 Feuerberg	105 Feuerberg	106 Finkenweg	107 Frauentorplatz	108 Friedensallee	109 Friedensallee	110 Friedensallee	113 Friedensallee	114 Friedensallee	115 Friedensallee	116 Friedensallee	117 Friedensallee	118 Friedensallee	119 Friedrich-Naumann	120 Friedrich-Naumann	121 Friedrich-Naumann-Straßbei Nr. 36	122 Friedrich-Naumann		124 Fritz-Brandt-Straße	125 Jeversche Straße	126 Fritz-Brandt-Straße
Wassergesellschaft Börde-W Technische Abteilung Naze	X Zerbst 9					. 1990.			Zerbst 10	Zerbst 10	Zerbst 10	Zerbst 10	Zerbst 10	Zerbst 10		Zerbst 10	Zerbst 1	Zerbst 1		Zerbst 1	Zerbst 1		Zerbst 1	Zerbst 1	Zerbst 17	Zerbst 17	Zerbst 17	Zerbst 13	Zerbst 17	Zerbst 1;	Zerbst

			6							/	
					0	C.		Stadtverwaltung	altung	Zerbst	1
Wassergesellschaft Börde-W Tochnische Abteilung Notze	deall Bör	Wassergesellschaft Börde-Westfaming mbH Fedmische Abteilung Notze	ZE_HYDRA	RA				Schloß	E E	;;	/
	•							39261		st	
Zerbst	128	Gartenstraße	bei Nr.20	150	34	H	1230	1280	2,00	13.11.95	
Zerbst	129	Gartenstraße	gegenüber Haus Nr. 6	400		HI	1240	135	2,00	13,11,95	
Zerbst	130	Gewächshäuser	Feldweg zwischen Pulspf.Str.	250		H	880	983	0,50	08.11.95	
			u. Bonescher Weg hinter Siebecks								
X Zerbst	131	Goethestraße	Ecke Mozartstraße	150	135	H	650	850	0,50	08.11.95	
Zerbst	132	Große Wiese	bei Nr. 17	80	61	H	120	130		08.11.95	
Zerbst	133	Großer Wall	bei Nr. 24	100	150	H	88	146		05.12.95	
Zerbst	134	Großer Wall	bei Nr. 60	100	151	UH	8	150		05.12.95	
Zerbst	135	Grüne Straße	bei Nr. 51	100	155	UH	16	226		15,07,96	
Zerbst	136	Grüne Straße	bei Nr. 65	100	156	UH					
Zerbst	137	Güterglücker Straße	zwischen Nr. 11 a u. 13	100	167	UH	260	310		04.12.95	
Zerbst	125	Güterglücker Straße	bei Nr. 31	100	168	H	280	353		04.12.95	
Zerbst	126	Güterglücker Straße	neben Nr. 26	100	169	ΠH	240	290		04.12.95	
Zerbst	127	Güterglücker Straße	gegenüber Garagenkomp.	150	170	HD	870	1110	0,50	04.12.95	
Zerbst	128	Güterglücker Straße	gegenüber Garagenkomp.	150	171	H	850	1120	0,50	04.12.95	
Zerbst	129	Güterglücker Straße	gegenüber Garagenkomp.	150	172	HS	730	066	0,50	04.12.95	
Zerbst	130	Güterglücker Straße	Ecke Feuerberg	150	173	HI	750	1156	0,50	04.12.95	
Zerbst	131	Haselopstraße	Kindertagesstätte Balkon	200	250	H	785	006	1,00	09,11,95	
Zerbst	132	Haselopstraße	vor Giebel, gegenüber Nr. 23	200	251	UH	580	675	1,00	09.11.95	
Zerbst	133	Heide	neben Toreinfahrt von Nr. 2 - 8, re.	80	268	H					
Zerbst	134	Heide	Giebel vor Polizeigebäude	100	269	H					
Zerbst	135	Heidetorplatz	neben Bedürfnisanstalt	200	122	H					
X Zerbst	136	Heidetorplatz	Kreuzung Anger	150		H	1100	1320	1,70	09.11.95	
Zerbst	137	Hopfenbänke	bei Nr. 17	200	64	H	730	1000	1,00	10.11.95	
Zerbst	138	Industrieweg	vor Nr. 2	150	125	H					
Zerbst	139	Jeversche Straße	bei Nr.66	100	14	H5	269	375		14.11.95	
Zerbst	140	Jeversche Straße	gegenüber Jeversche Str. 40	100		H				14.11.95	
Zerbst	141	Jeversche Straße	rechts vorm Haus Nr. 58	100		HI	325	436		14.11.95	
Zerbst	142	Jüdenstraße	vor Haus Nr. 5	100	228	HD	365	461		30,11.95	
Zerbst	143	Jüdenstraße	Eingang Br. Str. 10.rechts	100	229	UH	158	201		29.11.95	
Zerbst	144	Jüdenstraße	neben Nr. 6	100	230	H	317	490		30,11,95	

4	95 95		95		95	95	.95	.95				56.	.95	56.			.95	96.	.96		56.	3.95	3.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
Zerbs nt nst	08.11.95		14.11.95		10 04 95	10.04.95	10,11,95	13,11.95				10.11.95	09.11.95	09.11.95			08.11.95	16.07.96	15.07.96		69.11.90	01.12.95	01.12.95	17.11.95	17.11.95	29.11.95	15,11.95	15,11.95
E 67 L	1,50		0,50				0,50	0,50				0,50	1,50	1,50				0,80			1,50						1,30	1,30
Stadtverwaltung Ordnungsar Schloßfreiheit 39261 Zer	840 860		1020		420	420	006	850				086	1200	1220			1220	1020	275		1200	595	089	280	307	582	1155	1170
1000	750		820		330	320	750	570				780	970	066			1100	749	167		910	463	510	160	230	436	888	1000
12 <sup>th</sup> 12m	HH	H5.	HO	НО	H H		UH	HN	Π	H	HI	H	H	H	H	HD	H	5	H	H	H	HD	H	HI	HI	HN	UH	ЮН
*		94	104	113	114	36	75		109	110	Ξ	112	187	188	189	96	266	267	138	139		21	22	248	249	16		137
4	150	08	8 8	100	001	3 2	80	150	150	150	150	100	250	250	100	80	150	150	100	400	200	100	100	100	100	80	150	150
ZE_HYDRA	vor Haus Nr. 5 Finfahrt Stadtbad	auf Parkpl.d.WEMA,vor Eing.Fahrrad	Eingang zur WEMA von KM-Str. bei Nr. 6	links neben Nr. 48	bei Nr. 8	bei Nr. 14 a	bei Nr 2	vor Toreinfahrt ZFG		e neben Nr. 20				bei Nr. 30	neben Nr. 36	gegenüber Nr. 16	gegenüber Nr. 2	Heizhaus	augeschütteter Berg an der Stadtmaue	am Durchbruch nach Nord, links	links neben Haus Nr. 4	bei Nr. 20	bei Nr. 26	bei Nr. 8	bei Nr. 20	gegenüber Nr. 4	vor Einfahrt Bautec	vor Trinitatis-Kirche
Wassergesellsduff Börde-Westfläming mbH Tedmische Abteilung Netze	7 Max-Sens-Platz Max-Sens-Platz	Maxim-Gorki-Weg	#2105 Maxim-Gorki-Weg				Neue Brucke	2000						1000		18					0 Pulspfordaer Straße							
Schaff Bi	207			212			217																					
Wassergesellsdraft Börde-W Tedmische Abteilung Netze	X Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbet	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst		Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbst	Zerbet	Zerber	Zerbst	Zerbst

Blumenstraße 9 b in 39288 BURG Ruf 03921 988 206 FAX 988 205