

Hat vorgelegen zur Genehmigung  
Az: 25-21102-AZE51009/7  
Dessau, den. 01.10.97  
  
Regierungspräsidium Dessau  
Im Auftrage

Architekt AKNW A. LOTZ Flandersbacher Weg 2, 42549 Velbert  
Tel. 02051 - 9646-0 / Fax 02051 - 9646-46

## **BEGRÜNDUNG**

**STADT COSWIG / ANHALT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
WOHNGEBIET V**

**ZIEKOER LANDSTRASSE**

**VELBERT, DEN 04. NOVEMBER 1996**  
geändert, Velbert, den 20. April 1997

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
	1.) Rechtsgrundlagen	5
	2.) Planunterlagen	5
<b>IV</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
	1.) Flureinteilung	6
	2.) Gebietsbeschreibung	6
	3.) Größe	6
<b>V</b>	<b>VORBEREITENDE PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>VI</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>VII</b>	<b>VERKEHRERSCHLIEßUNG</b>	<b>7</b>
<b>VIII</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
	a) Stromversorgung	8
	b) Wasserversorgung	8
	c) Abwasser	8
	d) Gas	8
	e) Löschwasser	8
<b>IX</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>X</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>10</b>
<b>XI</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</b>	<b>10</b>
<b>XII</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>11</b>
<b>XIII</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG</b>	<b>11</b>
<b>XIV</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## **I Einführung**

Die IVW IMMOBILIEN VERTRIEBS GMBH plant den Bau von Mehr- und Einfamilienhäusern im Planungsgebiet. Im 1. Bauabschnitt sollen 19 Mehrfamilienhäuser südöstlich der Haupteerschließungsstraße entstehen. Dabei sind 9-Familien-, 8-Familien- und 6-Familienhäuser geplant. Die Bauweise ist 2-geschossig und die Häuser sollen im freifinanzierten Wohnungsbau erstellt werden. Im 2. Bauabschnitt werden 30 bis 40 Einfamilienhäuser oder auch bis zu 15 Mehrfamilienhäuser errichtet. Ein 3. Bauabschnitt, nördlich hinter dem Umspannwerk bleibt vorerst unbebaut.

Die Gebäude im 1. Bauabschnitt sind in aufgelockerter Weise nach Süden bzw. Westen ausgerichtet und ermöglichen durch die großen Grundstücke und die verkehrsberuhigten Straßen ein Wohnparkerlebnis im Grünen. Es sind 2- und 3 Zimmerwohnungen geplant. Die Wohnungen sind mit Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet und verfügen über eigene Stellplätze auf dem Grundstück vor dem Haus. Auch sind Besucherparkplätze auf den Privatgrundstücken geplant. Besondere Beachtung wird einer beruhigten Verkehrserschließung geschenkt, deren Mittelpunkt ein begrünter Platz im Zentrum der Bebauung ist.

Auf der Grundlage dieses Planungsentwurfes entwickelt sich ein Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Erwerb der Grundstücke durch die Bauherren ist notariell beglaubigt und die Vermessung ist ausgeführt.

Durch die Verwirklichung der Planung wird der Nachfrage nach bezahlbarem, dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Coswig Rechnung getragen. Als Nebeneffekt schafft und sichert die Maßnahme dringend benötigte Arbeitsplätze.

Da dieser Standort nicht eindeutig nach § 34 beurteilt werden kann, überträgt die Stadt Coswig durch einen städtebaulichen Vertrag die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen (Bebauungsplan) an die IVW Immobilien Vertriebs GmbH (§ 6 BauGB-Maßnahmengesetz). Die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde wurde vorab geklärt und festgestellt.

## II Ziel und Zweck der Planung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig entwickelt für das Plangebiet ein „**Allgemeines Wohngebiet**“. Ziel des Bebauungsplanes ist es, entsprechend dieser Darstellung, ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ zu entwickeln. Es werden im ersten Bauabschnitt 143 Wohneinheiten errichtet.

Der Bebauungsplan dient dazu, „**dringenden Wohnbedarf**“ zu decken und der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit guter Wohnqualität nachzukommen. Die geplante Wohnbebauung soll durch „freie Finanzierung“ erfolgen.

Als Auswirkung der Planung ist

- a) mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen,
- b) mit einer teilweisen Versiegelung bisher unbebauter Flächen zu rechnen.

Die Begrenzung des „Maßes der Baulichen Nutzung“ ist an der Höchstgrenze orientiert, um für die Realisierung von Bauvorhaben, insbesondere bei möglicherweise eintretender Änderung, einen ausreichenden Spielraum zu haben. Die Festsetzung der Traufhöhe auf sieben Meter erfolgt, um indirekt die Gebäudehöhen zu beschränken. Trotzdem wird aber ein Dachgeschoßausbau ermöglicht.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem gestalterischen Rahmen der Stadt Coswig.

Die Festsetzungen für „Einfriedung“ und „Abfallbeseitigung“ dienen dazu, ein einheitliches Gestaltungsbild im Plangebiet zu erhalten.

Durch die „Grünordnerischen Festsetzungen“, Planteil C, wird eine Mindestausstattung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

Der 1992 aufgestellte Entwurf „Gewerbegebiet Ziekoer Landstraße“ ist durch Beschlüsse der Stadt Coswig aufgehoben.



### **III Grundlagen des Bebauungsplanes**

#### **1.) Rechtsgrundlagen**

Folgende Vorschriften werden u.a. als Rechtsgrundlagen bei Bebauungsplänen benötigt:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in derzeit gültiger Fassung
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der gültigen Fassung
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 12.12.1990
- d) Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994
  - Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zur Zeit aktuellen Fassung

#### **2.) Planunterlagen:**

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient ein Lageplan der **öffentlich bestellten Vermessungsingenieure H. Thiemann und L. Schulte**, der auf Grund amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen erstellt wurde.

## **IV Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.) Flureinteilung**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtgebiet von Coswig an der Ziekoer Landstraße. Es besteht aus dem Flurstück 156/2 und liegt in der Gemarkung Coswig, Flur 3.

### **2.) Gebietsbeschreibung**

Das Planungsgebiet in Coswig besteht überwiegend aus Wiese. Im Norden wie auch im Osten wird es durch Brachland, im Nordwesten durch das Umspannwerk, im Westen durch die Ziekoer Landstraße und im Süden durch die nördliche Bebauung des Schwarzen Weges begrenzt.

### **3.) Größe**

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 41.707m<sup>2</sup>.  
Weitere Angaben wie folgt:

max. Länge	ca.	343 m
max. Breite	ca.	160 m
Verkehrsfläche	ca.	4.650 m <sup>2</sup>
Begrünte Fläche	ca.	32.057 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	ca.	5.000 m <sup>2</sup>

## V Vorbereitende Planung

Eine vorbereitende, rechtsgültige Planung existiert nicht, lediglich der Entwurf eines Flächennutzungsplanes ist vorhanden.

## VI Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird als „**Allgemeines Wohngebiet**“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen soll eine funktionelle, den Bedürfnissen und der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entsprechende Bebauung ermöglichen.

Bei der Art der baulichen Nutzung sind die Ausnahmen nach § 4 BauNVO Abs. 3 nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse orientieren sich an der bestehenden und im angrenzenden Osten geplanten Baustruktur.

## VII Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Ziekoer Landstraße. Die innere Erschließung erfolgt über fünf verkehrsberuhigte Wohnwege, deren Hauptweg mit dem begrünten Platz in der Mitte eine spätere Anbindung an die östliche, geplante Bebauung schafft. An der Ziekoer Landstraße wird nach Abstimmung mit dem Erschließungsträger und Grundstückseigentümer durch das Straßenbauamt Wittenberg ein Radweg erstellt. Die Stellplätze befinden sich ausschließlich auf privatem Grund. Zwischen zwei Wohnwegen ist ein Fußweg geplant, der den Schulweg der Kinder maßgeblich verkürzt. Der gesamte innere Verkehrsbereich wird als Mischfläche mit gleichberechtigter Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer ausgebildet.

## **VIII Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen ist durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

**a) Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert. Hierzu wird eine ausreichend dimensionierte Trafostation der MEAG in dem Plangebiet errichtet.

**b) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert. Sie kann durch das öffentliche Netz des Betreibers erfolgen.

**c) Abwasser**

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden an vorhandene Systeme des Abwasserzweckverbandes angeschlossen. Das Regenwasser wird für jedes Haus separat einer auf eigenem Grundstück liegenden Versickerung zugeführt.

**d) Gas**

Die Gasversorgung ist gesichert.

Die GSA schließt das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsstrassen an und sichert eine ausreichende Versorgung zu.

**e) Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Betreibers erfolgen.



## **IX Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz**

### **1) Emission durch das Umspannwerk (Trafos).**

Eine tatsächliche Belästigung konnte nicht festgestellt werden, jedoch erzeugen die Trafos auf dem Gelände einen permanenten leisen Ton. Daher wird auf die Emission zugunsten des Schallschutzes ordnungsgemäß eingegangen.

Östlich des Umspannwerkes, wo das Plangebiet bis auf 15 m an die Trafos heranreicht, wird daher auf eine Bebauung verzichtet, um Schallemissionen, ausgehend von den Trafos zu vermeiden.

Südlich des Umspannwerkes sind die Baugrenzen 45 m, in Südosten ca. 27 m von den Trafos entfernt.

Auf Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn die Wohnbebauung so ausgerichtet wird, daß im Umkreis von 45 m zu den Trafos Schlafräume keine Fenster in Richtung der Trafos haben. Sollte eine noch zu veranlassende Lärmpegelmessung geringere Schallpegel ergeben, kann der 45 m Radius zurückgenommen werden. Es gelten jeweils die Orientierungswerte der DIN 18005 als Richtwerte.

### **2) Mittelspannungsleitung**

Von der Mittelspannungsleitung gehen nach geltendem Recht keine Emissionen aus. Maßnahmen sind nicht zu ergreifen.

### **3) Emission durch die Ziekoer Landstraße**

Eine Schallpegelberechnung auf der Grundlage der Verkehrszählung von 1993 stellte einen Tageswert von 60,6 dB(A) und einen Nachtwert von 53 dB (A) fest (Abstand der Messung vom Fahrbahnrand 9 m).

Die anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 liegen bei 55,0 dB (A) Tags und 45 dB (A) Nachts. Die geplanten Gebäude des 1. Bauabschnittes liegen 15 - 20 m vom Fahrbahnrand entfernt. Hierdurch bedingt ergeben sich Maßnahmen zum Schallschutz. Die Möglichkeit eines Schallschutzwalles ist auszuschließen. Durch den Abstand zum Fahrbahnrand müßte der Wall eine Höhe von mehr als 3 m haben, um die unteren Geschosse abzuschirmen. Der Böschungsfuß hätte bei 45 ° Böschungswinkel einen Querschnitt von mehr als 6 m. Auf dem Grundstück ist diese Maßnahme nicht durchzuführen.

Der Schallschutz im Plangebiet 1 kann erreicht werden, wenn die Gebäude 20 m von der Fahrbahnkante Ziekoer Landstraße entfernt errichtet werden oder giebelständig und ohne Wandöffnungen für Schlafräume im Giebel zur Ziekoer Landstraße errichtet werden.

Die DIN 18005 ist einzuhalten.

### **4) Die Forderungen der VDI-Richtlinie 3726 (Schallschutz im Hochbau) sind einzuhalten.**

- 5) Altlastenverdachtsflächen werden von dem Vorhaben nicht berührt.  
Umweltunverträglichkeiten sind mit der geplanten Nutzung des Plangebietes nicht berührt.

## **X Grünflächen**

Alle Flächen, die nicht der Zufahrt, dem Abstellen, der Zuwegung, der Bebauung, der Hauswirtschaft, als Arbeits- oder Lagerflächen dienen, sind zu begrünen.

## **XI Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

### **Begrünungsplan (Teil C)**

Es ist eine Wiese ohne angepflanzte Bäume und Sträucher, die teilweise verunkrautet ist, auf dem Planungsgebiet vorhanden.

Durch den Bebauungsplan können Flächen in einem Umfang von 5.000 m<sup>2</sup> überbaut werden. Als Straßenverkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr sind 4.650 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für Maßnahmen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für gärtnerische Gestaltung der Privatflächen sind 32.057 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind drei Maßnahmen ausdrücklich zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt, nämlich a) anzupflanzenden Bäume, b) Randbepflanzung, dargestellt als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie c) im Norden eine ca. 6.500 m<sup>2</sup> große - Ausgleichsfläche.

Da der Entwurf des Flächennutzungsplanes das Gebiet bereits als Wohnbaufläche ausweist, wird dem Ziel einer Wohnbaulandentwicklung Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gehen über den Normalumfang hinaus.



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Anpflanzung von einem ortstypischen Baum pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und an den im BBP nach der PflanzV gekennzeichneten Standorten. Zur Einfriedung der Grundstücke und Stellplatzzufahrten sind lediglich „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen oder Ähnliches aus Pflanzen der Pflanzliste zulässig. Sonstige Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen dürfen aus anderen Materialien erstellt werden, wenn sie durch Sträucher und Kletterpflanzen begrünt werden.

Um eine weitere Flächenversiegelung auf dem Grundstück durch Stellplätze und Zufahrten zu vermeiden werden die Stellplätze an den Planstraßen angeordnet. Die so verlorengegangene Grünfläche wird durch Verbreiterung des Grünstreifens an der Ziekoer Landstraße ersetzt.

Der Begrünungsplan ist Planteil C des Bebauungsplanes.

## **XII Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, bietet dieser Bebauungsplan die Grundlage.

## **XIII Kosten und Finanzierung**

Die durch Planung, Durchführung und Erschließung auf dem Grundstück des Bebauungsplanes entstehenden Kosten trägt gemäß **Städtebaulichem Vertrag**, die **IVW Immobilien Vertriebs GmbH**.

Die Eigentumsfrage ist geklärt, dadurch ist eine grundbuchrechtliche Umschreibung späterhin gewährleistet.

## **XIV Zusammenfassung**

Für das ca. 41.707 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Projekt ist so konzipiert, daß die Realisierung in einem Zug oder nach Bauabschnitten unterteilt erfolgen kann.

Der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum wird durch diesen Bebauungsplan Rechnung getragen.