

1. Bestand im Plangebiet

1.1 Lage und räumliches Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Ortsteil Meinsdorf.

Er wird begrenzt im Osten durch die Bahnhofstraße, im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke in der oberen Bahnhofstraße, im Westen durch den Wirtschaftsweg an der Hainichte und im Süden durch die Rosselstraße bzw. die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke südlich der Rosselstraße.

Der Bereich der Planänderung umfaßt nur einen geringen Teil der Gesamtfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes. Er ist auf der Planzeichnung gesondert markiert.

1.2 Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ i.S. von § 3 BauNVO festgeschrieben. Die Wohngrundstücke befinden sich in Privateigentum und sind – bis auf wenige Ausnahmen – mit Wohnhäusern bebaut und in Nutzung.

Außerdem gibt es entlang der Rossel, die den Planbereich durchquert, einen naturnah gestalteten Landschaftsbereich im Eigentum der Stadt.

Auch alle im Geltungsbereich befindlichen Straßen und öffentlichen Wege sind städtisch.

An der westlichen Planbereichsgrenze befinden sich ein Bolz- und ein Spielplatz.

1.3 Altlasten

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Europadorf“ ist entstanden in Vorbereitung der Landesausstellung „Bauen und Wohnen in Europa“ im Jahre 1994.

Die Stadt Roßlau war nach einem landesweiten Wettbewerb als Standort für diese Ausstellung ausgewählt worden. Auf der vorgesehenen Fläche sollten unterschiedliche Wohnformen aus verschiedenen Ländern Europas realisiert werden; eine möglichst kosten- und flächensparende Bauweise war das Ziel.

Nach der Landesausstellung sollte eine Siedlung entstehen, die sich trotz moderner Elemente in die alte gewachsenen Dorfstruktur einfügt. Dazu musste für eine bisher unbebaute Fläche Baurecht geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurde das Bauleitplanverfahren Nr. 10 „Europadorf“ durchgeführt.

Der Plan wurde am 16.06.94 durch das Regierungspräsidium genehmigt und im September 1994 rechtskräftig.

Die Planänderung wird erforderlich, da ein im B-Plan festgesetzter öffentlicher Fußweg, der bisher nicht realisiert wurde, als nicht mehr erforderlich betrachtet wird und deshalb als Festsetzung aus dem Plan herausgenommen werden soll.

Der Weg sollte ursprünglich eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem im Bereich des jetzigen Einkaufsmarktes vorgesehenen Besucherparkplatz und dem Ausstellungsgelände ermöglichen.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass dieser Weg nicht gebraucht wurde. Innerhalb der jetzigen Siedlungsstruktur von Meinsdorf wird keine funktionelle Notwendigkeit für eine zusätzliche öffentliche Durchwegung gesehen. Wenige Meter weiter befindet sich die verkehrsberuhigte Rosselstraße, die ebenfalls als Weg in Richtung Europadorf nutzbar ist.

Um eventuellen Realisierungsforderungen bzw. -verpflichtungen aufgrund von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entgegenzutreten, die lediglich zu zusätzlichen finanziellen und organisatorischen Aufwendungen für die Stadt Roßlau führen würden, soll der Plan an dieser Stelle geändert werden.

3. Einfügen in die übergeordneten Planungen

Der Bebauungsplan „Europadorf“ ist rechtskräftig. Die dort festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht auch dem aktuellen Planstand des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau.

Dass der Ortsteil Meinsdorf im Rahmen der Gesamtentwicklung von Roßlau als Wohnstandort entwickelt und erhalten werden soll, war zu keinem Zeitpunkt strittig.

Die Planänderung wirkt sich in keiner Weise auf die Ziele der Flächennutzungs- oder Raumplanung aus.

Der Bebauungsplan Nr. 10 entsprach vorher den Zielen der übergeordneten Pläne und wird dies auch mit der beabsichtigten Änderung tun.

4. Geänderte Festsetzungen und Planinhalte

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das bisherige planerische Konzept, welches sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergibt, beibehalten wird.

Die Änderung betrifft lediglich zwei Flurstücke (147, 148 der Flur 2, Gemarkung Meinsdorf), die einen gemeinsamen Eigentümer haben.

Wie bereits unter Pkt. 2 erläutert, entfällt die Festsetzung eines öffentlichen Weges an der nördlichen Grenze des Flurstückes 147 und weiter bis zum Tulpenweg durch das Flurstück 148.

Das bisher durch den geplanten Weg zweigeteilte Baufeld (erschlossen vom Tulpenweg) wird zu einem Baufeld verschmolzen.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung und alle übrigen Planfestsetzungen bleiben unverändert.

Auch für die Erschließung der Wohngrundstücke ergeben sich keine Änderungen zum bisher gültigen Bebauungsplan.

5. Maßnahmen zur Realisierung

Die Planänderung beinhaltet keine nachträglich zu realisierenden Maßnahmen.

Sie bewirkt, dass die Realisierung des vorher geplanten, funktionell unbedeutend gewordenen Weges nicht mehr zu erfolgen hat.

6. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Roßlau keinerlei Kosten.

Es sind weder bauliche Maßnahmen noch Änderungen der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse erforderlich.

Der Plan wird den vor Ort bestehenden Verhältnissen angepasst.

Die historisch gewachsenen Struktur der Bebauung an der Bahnhofstraße mit den rückwärtigen, privaten Gartengrundstücken wird in ihrem Bestand festgeschrieben.

Da keinerlei Eingriffe in die vorhandenen Grundstückszuschnitte beabsichtigt sind, wird eine aktuelle Vermessung im Zuge der Planänderung nicht für erforderlich gehalten.

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102 A2E 51053 11011 A

Dessau, den 10.5.01

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

