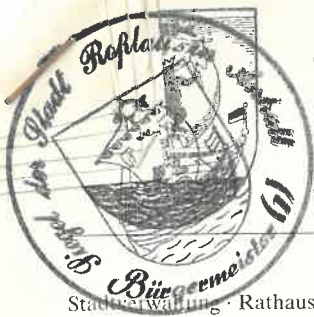




Stadt Roßlau in Anhalt

Stadtverwaltung · O-4530 Roßlau in Anhalt

Rathaus, Am Markt 5

Stadtverwaltung · Rathaus · Am Markt 5 · O-4530 Roßlau

Dezernat/Amt:

Auskunft erteilt:

☎ 476 App.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Roßlau "Waldesruh"

1. Anlaß zur Planaufstellung

Zur funktionellen und gestalterischen Weiterentwicklung und Vervollständigung der Wohnsiedlung "Waldesruh" wird die östlich angrenzende Fläche (Begrenzung siehe Plandarstellung) als Standort für eine Eigenheimbebauung in Form von Reihenhäusern sowie ein Shopping-Center ausgewiesen.

Damit wird sowohl dem in Roßlau bestehenden Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen als auch die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur im z. Z. unterversorgten östlichen Stadtbereich verbessert bzw. erst geschaffen.

2. Einfügen in die übergeordnete Planung

Da für die Stadt Roßlau noch kein rechtsgültiger FNP existiert, wurde der B-Plan auf Grundlage des Entwurfs zum FNP sowie nach Beurteilung der Situation vor Ort und umfangreichen Diskussionen mit Bürgern (Eigenheiminteressenten) und Abgeordneten (Bauausschuß) entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den BP-Bereich bestehen planungsrechtlich bisher keine Rechtsverhältnisse. Mit dem BP wird für die betreffende Fläche die Voraussetzung für Baurecht geschaffen.

4. Bestand innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches

4.1. Lage

BP-Gebiet liegt z. Z. am östlichen Stadtrand von Roßlau, westlich und südlich schließt sich vorhandene Wohnbebauung an.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- . im Westen durch den Akazienweg
- . im Norden durch die Straße Waldesruh
- . im Osten durch die sogenannte Panzerstraße und ehemalige Kaserne
- . im Süden durch die Mozartstraße und den vorhandenen Spielplatz

4.2. Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist bisher unbebaut und ungenutzt. Es handelt sich um eine "wilde" Grünfläche.

4.3. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Bebauungsplanfläche ist vorhanden. Von Süden her führen der Akazienweg, die Mozartstraße sowie die sogenannte Panzerstraße bis an die Fläche heran. Von Westen her ist das Gebiet über die Straßen Rotdornweg und Waldesruh zu erreichen.

5. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in einer gestalterisch angepaßten Vervollständigung und funktionellen Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnsiedlung "Waldesruh".

Zur möglichst effektiven Ausnutzung der Wohnbauflächen wird die Eigenheimbebauung als Reihenhausbauung vorgeschrieben. Das neu zu schaffende Shopping-Center soll in erster Linie der Versorgung der anwohnenden Bevölkerung der Siedlung "Waldesruh" und der angrenzenden Wohnsiedlungen dienen.

Der auch aus dem übrigen Stadtgebiet zu erwartende Kundenverkehr soll mittels verkehrsgestalterischer und verkehrsorganisatorischer Maßnahmen aus dem Wohngebiet ferngehalten und über die von der B 187 zu erreichende sogenannte Panzerstraße sowie die Straße im zukünftigen Gewerbegebiet (ehem. Kaserne) direkt zum Shopping-Center geführt werden.

6. Planung

6.1. Bebauung/Bauliche Nutzung

Der Planungsbereich untergliedert sich in zwei Teile. Im nördlichen Teil entsteht ein Shopping-Center mit einem SB-Lebensmittelmarkt, kleineren Verkaufseinrichtungen (z. B. Metzger, Bäcker, Drogerie) sowie zwei im Gebäudekomplex integrierten Arztpraxen. Es sind zwei parallel zueinander stehende Gebäude geplant, die durch eine Glaspassage miteinander verbunden werden.

Um den Gebäudekomplex gestalterisch an die geplante Reihenhausbebauung anzupassen, wird das südliche Gebäude mit einem Walmdach versehen. Der SB-Marktbereich befindet sich in einem Flachdachgebäude. Das Walmdach ist mit einer Ziegeleindeckung zu versehen. Der gesamte Gebäudekomplex ist als eingeschossiger Baukörper zu errichten.

Östlich des Gebäudes, der Panzerstraße zugewandt, wird ein Parkplatz mit 118 Stellflächen und großzügiger Durchgrünung angelegt.

Der Haupteingangsbereich befindet sich an der Ostseite des Gebäudes vom Parkplatz her, aber auch von der Westseite aus ist die Passage begehbar (Erschließung für aus dem angrenzenden Wohngebiet kommende Kunden).

Zwischen Shopping-Center und südlich anschließender Wohnbebauung ist eine neue Straße anzulegen. Sie dient in erster Linie der Erschließung der vorgesehenen Reihenhausbebauung, die ihre Vorderseite (Eingangsbereich) nach Norden hat und somit die Rückfront und die dazugehörigen Gärten nach Süden, auf der dem Shopping-Center abgewandten Seite (Verhinderung von Nutzungskonflikten).

Den südwestlichen Teil des Planbereiches nehmen zwei Reihenhausgruppen ein, deren Häuser in West-Ost-Richtung ausgerichtet und mit ihren Gartenseiten einander zugewandt sind.

Die westliche Hausgruppe bildet, entlang der Fortsetzung des Akazienweges, das Gegenüber zur vorhandenen Wohnsiedlung "Waldesruh".

Die im östlichen Teil des Planbereiches vorgesehenen Reihenhausgruppen werden mittels Bepflanzung des Schutzstreifens von der angrenzenden Panzerstraße und dem zukünftigen Gewerbegebiet abgeschiedet.

6.2. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereiches ist durch vorhandene Straßen gewährleistet.

Im Osten wird das Gebiet durch die von Süden, von der B 187 herkommende ehemalige Panzerstraße begrenzt. Sie dient als Haupterschließungsstraße für die Lieferfahrzeuge und die Kunden des Einkaufszentrums, aber auch für die neu zu errichtenden Wohnbereiche.

Nach Fertigstellung des geplanten Gewerbegebietes Ost (östlich der Panzerstraße, BPl. Nr. 2 vom Juli 1991) soll dieser Erschließungsverkehr durch das Gewerbegebiet geführt werden und somit die Lärmbelastung der in unmittelbarer Nähe der Panzerstraße gelegenen Wohngrundstücke spürbar verringern.

Im Zeitraum bis zu dieser Entlastung ist der ca. 6,5 m breite Streifen entlang der Versuchsstraße mit einer Schutzpflanzung zu versehen, die neben ihrer Schutzfunktion auch eine optische Abgrenzung zum Gewerbegebiet bildet. Sie ist auch nach der verkehrlichen Entlastung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind die von Süden herkommen den Straßen Akazienweg und Mozartstraße sowie die von Westen herkommenden Rotdornweg und Waldesruh. Ziel ist es jedoch, diese durch Wohngebiete führenden Straßen als möglichst reine Anliegerstraßen zu erhalten, was durch die Straßengestaltung sowieverkehrsorganisatorische Maßnahmen (Tempobegrenzung auf 30 km/h, Fahrverbot außer Anlieger) zu realisieren ist.

6.3. Freiflächen

Der weitaus größte Teil der Freiflächen im Bereich der Wohnbebauung wird von den Privatgärten eingenommen. Von Nord nach Süd zieht sich eine Mischverkehrsfläche durch das Gebiet. Sie dient neben der Erschließung der anliegenden Grundstücke auch dem Aufenthalt und der Kommunikation der Bewohner, was durch Begrünung und die platzartige Erweiterung noch begünstigt wird.

Ein Spielplatz ist im Planbereich nicht vorgesehen, da unmittelbar südlich angrenzend eine Spielplatzfläche vorhanden ist, die nach vorgesehener Aufwertung durch die Stadt ihre Funktion für das Gebiet erfüllen wird.

6.4. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist trink- und abwasserseitig erschlossen. Vorhandene Trinkwasserleitungen mit ausreichender Dimensionierung liegen im Gehwegbereich am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in südlicher Richtung über den Akazienweg in Richtung Klärwerk an der B 187 geleitet.

Die Regenwasserleitung liegt am nördlichen Rand des Plangebietes. Durch Anschluß an diese Leitung kann das Regenwasser in östlicher Richtung abgeführt werden.

Für die Elektroversorgung der Reihenhausbauung ist der Aufbau eines Niederspannungsnetzes nötig. Für das Shopping-Center wird eine Trafostation errichtet.

Fernwärmeanschluß von Shopping-Center und Wohnbauung erfolgt über die neu verlegte Leitung im Straßenraum der Querstraße zwischen Shopping-Center und Reihenhäusern.

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az.: 25.3-21102-4170/4

Dessau, den 18.02.93

i. A. Presche
Bezirksregierung Dessau
Im Auftrage