

Dessau, den 03. Mai 1993

Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 06
Dessau-Ziebigk, Kornhausstraße

Begründung

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des VEP

Das Plangebiet wird im Osten von der Kornhausstraße begrenzt, während im Norden die Kirchstraße die Grenze bildet. Im Westen grenzt das Gelände an die Brunnenstraße. Die südliche Grenze bilden die Grundstücke Nr. 482 und 494.

1.2 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet überdeckt eine Freifläche von ca. 1 ha. Innerhalb der Fläche befinden sich außer dem denkmalgeschützten Gebäude Kirchstraße Nr. 1, nur ehemalige Gärten.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit der Brunnenstraße sind kleinteilig mit 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut und weisen auf den mehr ländlichen Charakter des Ortsteiles hin.

Die östlichen Flächen an der Kornhausstraße sind zum Teil unbebaut und in städtebaulich ungeordnetem Zustand.

Im Norden bildet die Ziebigker Kirche mit einem platzartigen Vorraum einen markanten Abschluß.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bis auf das Grundstück Kirchstraße Nr. 1 im Besitz der Firma Diringer + Scheidel GmbH, Dessau, Mannheimer Straße.

2. Anlaß und Ziel der Planung/städtebauliche Grundgedanken

Die Unterversorgung der Wohnbevölkerung mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, Büros und Praxen stellt für die Ortsteilentwicklung einen Mangel dar, der kurzfristig beseitigt werden muß. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb das Plangebiet mit entsprechenden Gebäuden des tertiären Sektors und Wohnungen bebaut werden.

Die standortgünstige Lage innerhalb eines baulich intakten Wohngebietes bietet gute Voraussetzungen für ein Ortsteilzentrum mit vielfältigem Angebot für die Versorgung der Bevölkerung.

Über eine diagonale Erschließungsachse, die als Fußgängerzone ausgebaut wird, sollen alle Einzelgebäude erreicht werden.

Im Schwerpunkt des Baugebietes wird ein kleiner Platz die Mitte bilden und der Gesamtanlage ihre Unverwechselbarkeit geben als künftiges Zentrum der umgebenden Wohngebiete. Kleinkronige Baumpflanzungen in Pflanzgruben unterstützen die Qualität der Mitte und betonen die achsiale Erschließung.

Die maßvolle Bebauung in Höhe, Fläche und Dachformen soll mit guter baulicher Qualität sowohl Zeichen setzen, wie auch einen Beitrag liefern für das harmonische Einfügen in den Gesamtrahmen des Ortsteils Ziebigk.

Die Erreichbarkeit der Einkaufszone ist von allen vier Richtungen einladend konzipiert. Dabei spielt das Umfeld auch für die innerhalb der Bebauung entstehenden ca. 60 Wohnungen eine Rolle.

Turmartige Gebäude markieren den Anfang und den Schluß der Diagonalachse und leiten über zur anderen Seite der Kornhausstraße, wo eine Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des V + E-Planes entsteht.

3. Verkehrserschließung

Die leichte Geländeneigung von Nord nach Süd wird geschickt ausgenutzt zur Erschließung der Tiefgarage von der Ecke Brunnen-/Saalestraße aus. Halbgeschossig versetzt liegt die Tiefgarage unter der fußläufigen Einkaufszone und bietet Platz für ca. 160 PKW's.

Oberirdisch, dem künftigen SB-Markt zugeordnet, sind weitere ca. 40 PKW-Stellplätze. Damit wird das rechnerische Soll an Stellplätzen erfüllt.

Die Befahrbarkeit der Fußgängerebene zu genau festzulegenden Zeiten, ermöglicht die problemlose Andienung aller Geschäfte und gewährleistet die Erreichbarkeit jedes Gebäudes für Feuerwehr und Rettungsdienste. Unabhängig von der Innenerschließung sind die Gebäude von den umgebenden Straßen ebenfalls erreichbar, was besonders für die Belieferung des SB-Marktes an der Brunnenstraße von Bedeutung ist. Der Anschluß an das öffentliche Nahverkehrssystem ist durch die Bushaltestellen an der Kornhausstraße gegeben.

4. Begrünung

Die Bepflanzungen werden sich im wesentlichen auf die umgebenden Straßenzüge der Brunnen- und Kirchstraße beschränken.

Hier sollen alleearartig einheimische Bäume mit lichten Kronen die feine Verwirbelung der Winde fördern und eine spürbare Durchlüftung der Bebauung gewährleisten.

Eine besondere Bedeutung hat dabei die unter Naturschutz stehende alte Eiche an der Kirchstraße, der eine kleine platzartige Erweiterung zugeordnet wurde als Pendant zum Haupteingang der Kirche. Soweit wie möglich werden Rasenflächen in die Bebauung mit einbezogen besonders im südlichen Bereich mit einem Kinderspielplatz. Die Bäume auf der Fußgängerzone über der Tiefgarage werden in Pflanzbecken mit Anhögelungen gepflanzt und sollen das Kleinklima verbessern.

5. Energie/Wasser/Abwasser

Nach Mitteilung der Versorgungsunternehmen Dessau soll das Plangebiet mit Gas versorgt werden. Aus ökologischen Gründen sind feste und flüssige Brennstoffe nur bedingt erlaubt.

Die Anschlüsse an das elektrische Netz sowie an die vorhandenen Frisch- und Abwasserleitungen sind problemlos möglich. Die jeweiligen Anschlußpunkte sind hausbezogen und liegen in der Kornhausstraße und Brunnenstraße.

6. Festsetzungen des VEP

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) für 2 und 3 geschossige Gebäude in offener und geschlossener Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen ausgewiesen.

Dabei sollen im Erdgeschoß Läden, Gaststätten, Café, Schalterhallen für Bank/Sparkasse/Post untergebracht sein; im 1. Obergeschoß befinden sich die Büros und Praxen; die Dachgeschosse werden zu Wohnungen ausgebaut.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als GRZ wurde 0,5 ermittelt mit ca. 4.470 m².

Die GFZ beträgt 1,3 mit ca. 11.900 m².

7. Abwägung der Belange

Durch die neue Planung entsteht auf einer aufgelassenen Gartenbrache ein attraktives Ortsteilzentrum für Ziebigk mit notwendigen Anlagen der Versorgung. Die klimatisch richtige Orientierung der Durchlüftungssysteme bringt keine Nachteile für den Wohnbestand. Mit der Umnutzung des Geländes wird eine richtige städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die auch für den Bestand eine spürbare Verbesserung als Wohnstandort bringt.

Das Angebot vielfältiger Nutzungen ergänzt die vorhandene Bebauung und bringt notwendige Verbesserungen durch Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen an zentraler Stelle.

Im Zuge der stufenweisen Realisierung des Bauvorhabens muß mit störendem Baustellenverkehr gerechnet werden. Die Belästigungen können jedoch durch gezielte Straßenbenutzung stark eingeschränkt werden.

Mit dem Fortschritt der gesamten Erschließungsmaßnahmen wird eine Beruhigung eintreten. Die weiteren Baumaßnahmen halten sich dann im zumutbaren Bereich.

Die spätere Gesamtbelastung der vorhandenen Straßen durch die neue Bebauung wird sich in Grenzen halten, weil eine gleichmäßige Anfahrt von der Saale-, Brunnen-, Kirch- und Kornhausstraße erwartet wird.

8. Flächenbilanz

Von den insgesamt ca. 1 ha Fläche des Plangebietes ist folgende Flächenverteilung vorgesehen:

Mischgebiet	0,50 ha
Freiflächen, Plätze, Wege, Straßen	0,50 ha
	<hr/>
	~ 1,00 ha

(ohne Flächen der umgebenden Straßen).