

Vorhabens- und Erschließungsplan gemäß § 246a BauGB

Einkaufszentrum Rodleben - Mischgebiet

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Planungsvorhaben:

1.1 Planungsanlaß:

Am östlichen Rand der Ortslage Rodleben, nördlich der Landstraße I. Ordnung (Roßlauer-Straße) soll ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsansiedlung und Dienstleistungen entstehen.

Kriterien der Standortwahl für die Gemeinde Rodleben waren eine gut erreichbare, zentrale Lage und entsprechend gute Verkehrsanbindung mit Anschluß an die Bundesstraße B 184 Roßlau/Magdeburg.

Die örtliche Nachfrage nach Arbeitsplätzen und Versorgungsbedarf. Gleichzeitig ist die Sicherung des Personalbedarfs optimal.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen und räumlicher Geltungsbereich:

Die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Handelseinrichtungen und Gewerbeansiedlungen liegen der Gemeinde z. Zt. noch nicht im ausgereiften, bestätigten Vorgang vor. Dadurch wird die erläuterte Situation durch die städtebaulich richtige Entwicklung eines Mischgebietes in der Ortslage Rodleben und der B 184 begründet. Hierzu sind diese Entwicklungsmöglichkeiten mit der Raumordnungsbehörde Dessau besprochen und bestätigt worden.

Der räumliche Geltungsbereich wird für den vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplan gemäß § 246a BauGB auf die in der Anlage bezeichneten Grundstücke begrenzt einschließlich der erforderlichen Zufahrten, die ebenfalls auf dem Grundstück liegen. Außerdem werden für eine Gesamtkonzeption angrenzende Grundstücke westlich der derzeit geplanten Bebauung für eine Weiterentwicklung für Handel und Gewerbe einbezogen.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel:

Die Grundstücke für das Bauvorhaben östlich der Ortslage Rodleben ist zur Zeit keiner Nutzung entzogen, da es sich um geringwertiges, ebenes Ackerland handelt. Südlich werden die Grundstücke durch die Landstraße I. Ordnung (Roßlauer-Straße) und nördlich durch einen unbefestigten Weg (Alte Zerbster-Straße) eingegrenzt. Das angrenzende östliche Grundstück sollte als Biotop landschaftsbestimmend

erhalten bleiben. Der Anspruch eines qualitätsvollen, hohen Niveaus für die Landschaftsgestaltung wird empfohlen und vorausgesetzt.

1.4 Schaffung von Arbeitsplätzen:

Durch die vorgesehene Bebauung mit Einzelhandelsunternehmen werden Arbeitsplätze, die für die Region sehr wichtig sind, bereitgestellt.

Kurzübersicht für den Arbeitsplatzbedarf:

Discountmarkt	ca.	=	12 AK
Obst/Gemüse	ca.	=	2 AK
Fleisch/Wurstwaren	ca.	=	3 AK
Backwaren	ca.	=	4 AK
sonstige Anbieter	ca.	=	9 AK
insgesamt	ca.	=	30 AK

2. Festsetzung gemäß § 9 (1) BauGB:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll gemäß § 9 (1) BauGB die im folgenden erläuterten Festsetzungen enthalten:

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Das geplante Einkaufszentrum Rodleben wird in ca. 200 m Abstand zur Orts-Wohnbebauung der Ortslage errichtet.

Das Objekt beinhaltet neben einem der größten Discount-Lebensmittelketten, ein Vollsortiment an Frischeware, die ausschließlich durch Einzelhändler angeboten werden soll und weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Nutzungseinschränkung:

Ausgeschlossen sind nach der Festsetzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Geschossigkeit/Baukörperhöhe:

Das Einkaufszentrum soll eingeschossig errichtet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine maximale Traufhöhe der Baukörper von max. 4,50 m und einer max. Dachneigung von 38° bezogen auf die vorhandene Geländeanschlußhöhe festgesetzt. bezogen auf die vorhandene Geländeanschlußhöhe festgesetzt.

Überbaubare Fläche/Grundflächenzahl:

Die festgesetzte überbaubare Fläche berücksichtigt eine Erweiterung.

Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl liegt unter der laut Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze 0,6 für Mischgebiete.

Eine Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.3 Erschließung:

Das Plangebiet wird im Süden durch die freie Strecke der Landstraße I. Ordnung tangiert. Hierzu sind Zu- und Abfahrten vorgesehen.

Die Anbindung des Vorhabens erfolgt über die Roßlauer-Straße. Fuß- und Radweg werden in die Erschließung einbezogen. Die Erschließung des Gebietes sichert somit eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz ohne Belastung von Ortsdurchfahrten.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entspricht den derzeitigen Erfordernissen. Tatsächlicher Ausbau macht sich nur aus verkehrsfunktioneller Sicht notwendig.

Ruhender Verkehr:

Es werden ca. 112 Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden, einschließlich Stellplätze für Behinderte angeboten. LKW-Stellplätze sind in der Anlieferzone konzipiert.

2.4 Grünflächen und Freiraumgestaltung:

Die landschaftsgerechte Einbindung des Mischgebietes wird durch folgende Festsetzungen gesichert:

Der Bereich im Süden zwischen Einkaufszentrum und der Landstraße sowie der westliche Teil des Grundstückes wird als öffentliche Grünfläche, Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Laubgehölzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Freiflächen des Grundstückes, die nicht als Verkehrsfläche benötigt werden, werden mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt, die PKW-Stellplätze mit Baumstandorten gegliedert und weitgehend unversiegelt ausgeführt.

3. Fragen der Durchführung:

3.1 Ver- und Entsorgung/Altlasten:

Die Stromversorgung ist vom vorhandenen Leitungsnetz mit ca. 200 m Entfernung heranzuführen.

Der Verbrauch von Elektroenergie wird sich monatlich auf ca. 180 kw/h belaufen, die im wesentlichen für Kühlmöglichkeiten und Beleuchtung benötigt wird.

Die Wasserversorgung ist von einer direkt am Grundstück liegenden Leitung heranzuführen.

Der Bedarf wird mit ca. 15 cbm im Monat eingeschätzt.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß Brandschutzvorschriften sichergestellt.

Für das Abwasser ist als Anschlußstelle des öffentlichen Kanals mit DN 400 vom Zentral-Schlachthof kommend verbind-

lich. Da dieser Mischwasserkanal erst im März 1993 fertig erstellt ist, soll für diese Übergangszeit für die geringe mit ca. 15 cbm anfallende Schmutzwassermenge, eine Klärgrube auf dem Grundstück als Übergangsprovisorium eingebaut werden.

Für das anfallende Oberflächenwasser soll bis zur Fertigstellung des Mischwasserkanals, der dort auf dem Nachbargrundstück befindliche ausgetrocknete Teich wieder aktiviert werden und auch zur landschaftlichen Bereicherung dienen. Nach späterem Anschluß an den Hauptkanal, kann dieser Teich mit Überlauf als Löschwasservorratsbecken dienen und würde somit noch das öffentliche Trinkwassernetz entlasten.

Die Wärmeversorgung wird mittels einer in sich abgeschlossenen Heizungsanlage garantiert. Die Anlage selbst wird eine Ölwarmwasserheizung. Die Ölbevorratung erfolgt in einem ca. bis 30.000 Liter doppelwandigem Erdtank mit Leckwarnanlage.

Anschluß Telekom:

Das Erdkabel entlang der Landstraße I. Ordnung ist vorhanden, der weitere Ausbau ist in der Planung.

Der durch das Einkaufszentrum anfallende Hausmüll wird durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Verpackungsmüll wie Pappe und Papier werden über einen Preßcontainer an ein Recyclingunternehmen weitergeleitet. Sondermüll fällt nicht an.

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind aufgrund derzeitiger oder früherer landwirtschaftlicher Nutzung, nach heutigem Kenntnisstand nicht zu vermuten.

3.2 Emmissionsschutz:

Die unter Punkt 2.1 erläuterte Nutzungsart weist darauf hin, daß der Emmissionsschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung der Ortslage Rodleben sichergestellt ist. Das konkrete Vorhaben Einkaufszentrum verursacht keinen Gewerbelärm, belastet weder Luft, Boden noch das Grundwasser. Die LKW-Erschließung belastet keine Ortsdurchfahrt.

3.3 Auswirkungen der Planung:

Die zu erwartenden positiven wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Planung sind in der Objektbeschreibung zum Einkaufszentrum Rodleben dargelegt.

Die Ausführungen unter Punkt 2.3 zeigen, daß die vorgesehene Maßnahme zur Grünflächen- und Freiraumgestaltung einen Ausgleich für die notwendigen Eingriffe in den Freiraum bieten werden.

3.4 Bodenordnung:

Es ist vorgesehen, daß die Fläche für das vorgesehene Grundstück vom Träger des Vorhabens erworben wird.

Die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung als Ausgleichsmaßnahme einschließlich Fuß- und Radweg im angrenzenden südlichen und westlichen Teil werden auf privatrechtlicher Basis mit dem Vorhabenträger geregelt.

3.5 Flächenbilanz:

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt:

Die Flurstücke: 2,3,4,165 mit einer Gesamtquadratmeterzahl von = 11.651,00 qm.

Die Größe der bebauten Fläche beträgt = 1.195,01 qm.

3.6 Kosten:

Kosten für die öffentliche Hand (Gemeinde Rodleben) entstehen durch die Aufstellung und Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Über Ausbau und Nutzung der öffentlichen Erschließung wird mit der Gemeinde Rodleben noch eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen sein.

Roßlau, den 24.4.92



EBERHARD SCHNEIDER

Architekt

AKNW Mitglied Nr. 1226

4904 Enger - Opferfeldstr. 37

Telefon 05224/6424



GERALD BUSCH

Immobilien-GBR

Poetschstr. 6

4530 Roßlau

Tel. 02-823013

Immobilienbüro - Hausverwlt.

Poetschstr. 6

O-4530 Roßlau

Tel. 02-823013



Genehmigung	
Hat vorgelegen zur Zustimmung	
Az.: 25.3.-21103-4160	
Dessau, den 10.08.92	
Bezirksregierung Dessau	
Im Auftrage	