

Bebauungsplan O4 TPB "Wohnbebauung Zahnaer Straße"

Informationsblatt über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie die Auswirkungen der Planung

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan O4 Wohnbebauung Zahnaer Straße wurde am 15.11.1999 mit Beschluss-Nr.: IV/6-6-99 aufgestellt. Mit der Überplanung ehemals landwirtschaftlich genutzter brachliegender Flächen sollte Wohnbebauung östlich der Zahnaer Straße möglich werden. Neben dem städtebaulichen Ziel, die ehemalige GUS-Liegenschaft ARADO für Behörden und Verwaltungen (Berufsschulzentrum, Finanz- und Katasteramt) zu entwickeln, war die Wohnbaufläche an der Zahnaer Straße ausgewiesen worden. Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes 2004 wurden vorerst die Flächen von 1,2 ha des begonnenen Vorhaben- und Erschließungsplans als Teilplan A mit Beschluss-Nr.: I/142-15-05 vom 26.10.2005 zur Satzung geführt. Das Gebiet ist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut worden.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau sowie die sich mit der Tunnelöffnung zur Elstervorstadt ergebende Entwicklung der Bahnhofsostseite erfordert die Aktivierung weiterer Flächenpotenziale im östlichen Stadtgebiet. Die Stadt kooperiert für Planung und Erschließung mit einem Entwicklungsträger.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Elstervorstadt östlich angrenzend an der Zahnaer Straße (L126) sowie am Wohngebiet Brombeerweg (nördlich der Dresdener Straße).

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um brach liegende landwirtschaftliche Nutzflächen.

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Die Lutherstadt Wittenberg verfolgt im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) mit dem Leitbild „Nachhaltige und familienfreundliche Stadt“ das Ziel der städtebaulichen Entwicklung als Stadt mit hoher Lebensqualität. Gemäß der Leitidee sind Maßnahmen der barrierefreien Stadt mit kurzen Wegen und entsprechend der Lagegunst eine ökologisch ausgerichtete Anbindung an das ÖPNV-Netz, die Bahnhaltepunkte Altstadt und Labetz sowie des Radverkehrsnetzes vorgesehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sind klimaangepasste Strategien für das Wohngebiet heranzuziehen und mittels eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgebietes geplant. Die Teilintegration des vorhandenen Gehölzgürtels ist Bestandteil des grünordnerischen Gesamtkonzeptes mit einer nördlich des Plangebietes gelegenen Fläche für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einer grünen Gemeinschaftsfläche und begrünte Straßen- und Wegeverbindungen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser soll mit Hauptanbindung an die Zahnaer Straße mit einem differenzierten Angebot unterschiedlich großer Baugrundstücke erfolgen.



4. Verfahren

Für die im Außenbereich liegenden Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Baugesetzbuch mit Umweltprüfung vorgesehen. Das bedeutet, dass im Zuge des Verfahrens die bau-, immissionsschutz-, denkmalschutz- und naturschutzrechtlichen Belange im Rahmen von Beteiligung der Fachbehörden sowie die privaten Belange mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelt werden.

Dieses Infoblatt dient der frühzeitigen Information und Unterrichtung der Öffentlichkeit und soll dazu anregen, sich als betroffene Grundstückseigentümer in den Planungsprozess einzubringen.

Mit Fortschreibung der Planungsunterlagen erfolgt die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit mit Planzeichnung und Begründung einschließlich des Umweltberichtes.

Plangebiet

