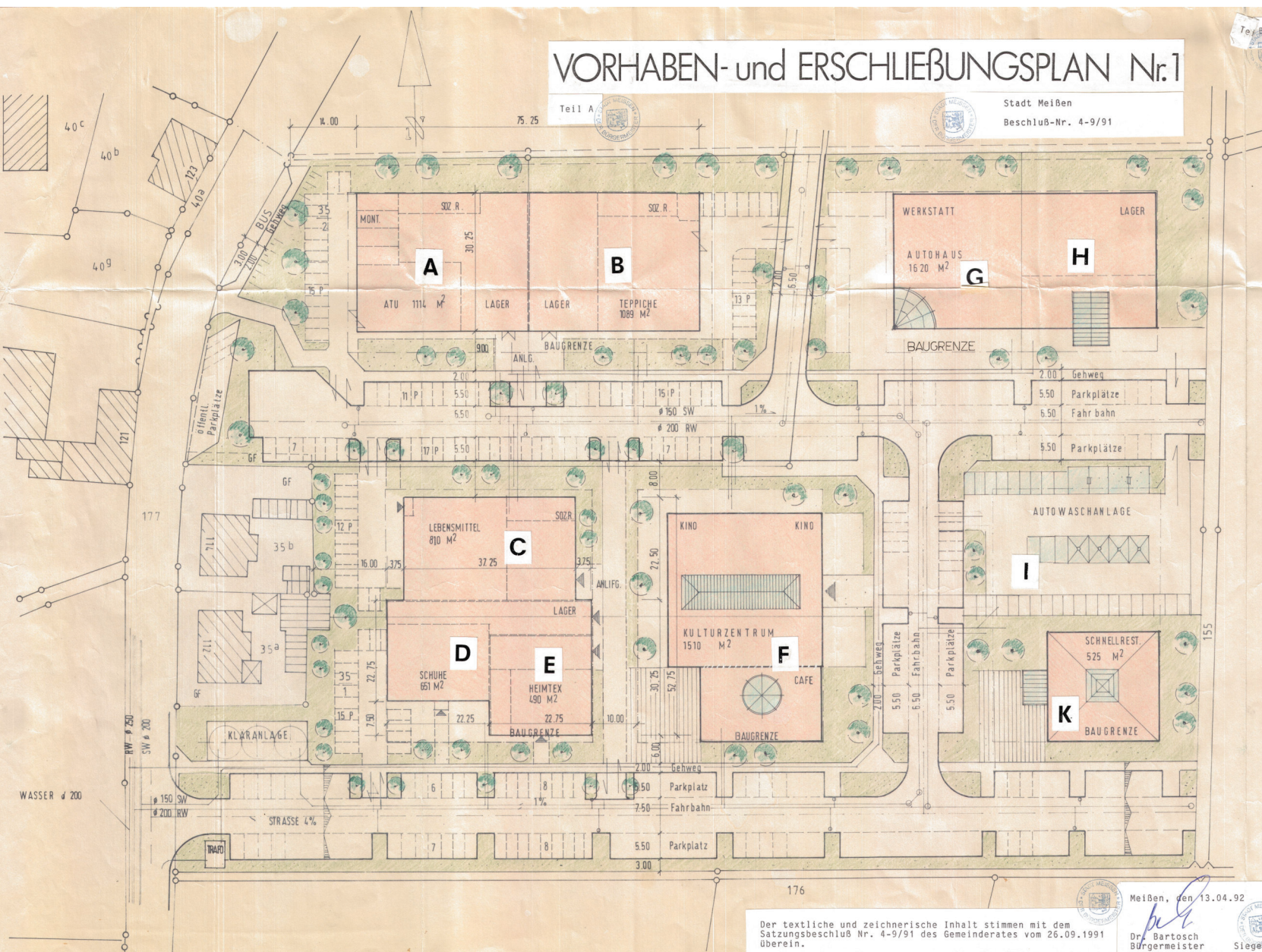


# VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN Nr.1

Teil A

Stadt Meißen

Beschluß-Nr. 4-9/91



Satzung der Stadt Meißen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Bohnitzsch, Fl.Nr. 35/1 und 35/2 Gemarkung Bohnitzsch, Großenhainer Straße.

Aufgrund des § 246 Abs.1, Satz 1 Nr.6 des BaUGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl 1990 II, Seite 885, 1122) sowie nach § 83 BauO vom 20. Juli 1990 BGBl I, Nr.50. Seite 929, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.91 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Flurstücke 35/1 und 35/2 Gemarkung Bohnitzsch, Großenhainer Straße, bestehend aus der Planzeichnung Architekt Dieter Kaltbach, Planausfertigung vom 18.4.91 (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**§ 1**  
Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
- c) Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Für das Gebäude des Kulturzentrums sind 3 Vollgeschosse zulässig.
- d) Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird für zwei Vollgeschosse mit 7,50 Metern, für drei Vollgeschosse mit 9,00 Meter festgesetzt.

**§ 2**  
Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 0 bis 5 Grad festgesetzt.

**§ 3**  
Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten oder als Betriebs-, Park- oder Lagerplatz genutzten Freiflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Dienstleistungs- u. Kulturzentrum  
Meißen - Bohnitzsch, LGB. 35/1 /2

M 1:500

- ABWASSER SW — RW —
- FRI SCHWASSER —
- STROM — GAS — TEL. —
- STRASSE —
- STELLPLÄTZE —
- GEHWEG —
- LAGEPLAN L LEBENSMT. SCHUHE, ATU, HEIMTEX, TEPPICH 1/26.3.91
- KULTURZENTRUM, S.-RESTAURANT, AUTOHAUS 12.7.91

Meißen, den 13.04.92

Dr. Bartosch  
Bürgermeister



Meißen, den 13.04.92

Dr. Bartosch  
Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmen mit dem Satzungsbeschluss Nr. 4-9/91 des Gemeinderates vom 26.09.1991 überein.

Begründung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungs-  
plan Nr. 1 für das Gebiet Bohnitzsch, Fl.Nr. 35/1 und 35/2  
Gemarkung Bohnitzsch, Großenhainerstraße

1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen des Plangebietes. Damit soll die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, das zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der erforderlichen Infrastruktur der Stadt Meißen erforderlich ist.

2. Raumordnung und Landesplanung;  
Darstellung im Flächennutzungsplan;  
Sonstige Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gem. § 246 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter allgemeiner Angabe der Planungsabsichten mitgeteilt. Bedenken wurden nicht erhoben. Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Sonstige Festsetzungen existieren nicht.

3. Anlaß zur Aufstellung

Die Eigentumsverhältnisse an den im Plangebiet gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 35/1 und 35/2 , Gemarkung Bohnitzsch, sind geklärt. Herr Peter Unger ist über diese Grundstücke verfügungsberechtigt. Er ist als Vorhabenträger auf der Grundlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung und die Finanzierungsbestätigung einer Bank liegen vor.

#### 4. Beurteilung der allgemeinen städtebaulichen Situation

Das Plangebiet liegt im NO der Stadt Meißen. Es umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 35/1 und 35/2, Gemarkung Bohnitzsch mit einer Gesamtfläche von ca. 34.000 m<sup>2</sup>. Es liegt im Stadtteil Bohnitzsch mit 1.600 Einwohnern und im Einzugsbereich des Stadtteils Zcheila mit 1.700 Einwohner. Die Fläche ist nicht bebaut. Westlich grenzen die Grundstücke Fl.Nr. 35 a und 35 b der Gemarkung Bohnitzsch an. Diese sind zweigeschossig bebaut und als Wohngebäude/Einzelhandelsbetrieb (Fleischerei und Bäckerei) genutzt. Die nördlich zwischen dem Plangebiet und dem Gerichtsweg gelegenen Grundstücke sind mit zweigeschossigen Wohngebäuden und einem Kfz-Werkstatt-Handelsbetrieb bebaut. Im Osten des Plangebietes befindet sich das Freibad Meißen. Zwischen dem Freibad und dem Plangebiet wird eine neue Straße gebaut. Die entsprechenden Planungen sind noch nicht abgeschlossen.

#### 5. Planungsziele und Planungsmaßnahmen

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines dem Nahversorgungsgebiet dienende Dienstleistungs- und Kulturzentrums geschaffen werden. Hierbei sollen sowohl der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienende Läden und Einzelhandelsbetriebe als auch Anlagen für kulturelle und Freizeit-Zwecke errichtet werden. Auf diese Weise soll sowohl den Belangen der Wirtschaft mit ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung als auch den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien und jungen Menschen Rechnung getragen werden. Es sollen die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sinnvoll ergänzt und die Umgebung des nahegelegenen Freibades Meißen in ihrem Freizeitwert gesteigert werden. Das Vorhaben dient ferner der dringend erforderlichen Schaffung von Arbeitsplätzen. Insgesamt werden ca. 110-116 dauerhafte Vollzeit- sowie ca. 50 bis 70 weitere abhängige Arbeitsplätze geschaffen. Die Grundstücke sollen mit mehreren punk-

tuellen, attraktiven Gebäuden in konventioneller, massiver Bauweise bebaut werden. Durch die Verwendung von Lichtkuppeln, und von Glasbauelementen entsteht eine besondere Charakteristik als Dienstleistungs- und Kulturzentrum. Die einzelnen Gebäude werden durch unterschiedliche Farbgestaltung und Formgebung einen individuellen Charakter erhalten.

Im einzelnen ist zu den überbauten Grundstücksflächen und der beabsichtigten Nutzung folgendes auszuführen:

Gebäude A

Gesamtnutzfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>,

Einzelhandels- und Montagebetrieb für Autoverschleißteile durch die Fa. Autoteile Unger,  
ca. 15 Dauerarbeitsplätze

Gebäude B

Gesamtnutzfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>,

Teppiche, Gardinen, Tapeten, Farben etc.,  
ca. 7 - 8 Dauerarbeitsplätze

Gebäude C

Gesamtnutzfläche ca. 800 m<sup>2</sup>, Lebensmitteleinzelhandel;

Lebensmittelvollsortiment in Ergänzung zum Frischwarenangebot der bestehenden Bäckerei und Metzgerei; Versorgung des Nahbereichs mit den Waren des täglichen Bedarfs,  
ca. 7 - 9 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude D

Gesamtnutzfläche ca. 600 m<sup>2</sup>,

Schuheinzelhandel: Gesamtnutzfläche ca. 600 m<sup>2</sup>.  
ca. 10 - 12 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude E

Gesamtnutzfläche ca. 490 m<sup>2</sup>,

Heimtextcenter, Heimtextilien, Gardinen, Wohnraumaccessoires,  
ca. 8 - 9 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude F

Nutzfläche ca. 600 m<sup>2</sup>, Diskothek.  
ca. 9 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Billiard-Cafè und Kino

Teil-Nutzfläche ca. 2.000 m<sup>2</sup>, Kinocenter  
Teil-Nutzfläche ca. 350 m<sup>2</sup>, Billiard-Cafè  
ca. 20 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

insgesamt ca. 29 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude G

Gesamtnutzfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>,  
Autopavillion, Ausstellungspavillion für Neufahrzeuge,  
Einzelhandelsbetrieb Autohaus  
ca. 5 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude H

Gesamtnutzfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>,  
Gebrauchtwagen- Ausstellungshalle, überdachter Gebrauchtwagen-  
platz mit Zugang außerhalb der Geschäftszeiten,  
ca. 5 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude I

Autowaschanlage mit Selbstwaschmöglichkeit, 6 Waschboxen,  
ca. 3 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

Gebäude K

Gesamtfläche ca. 500 m<sup>2</sup>,  
Schnellrestaurant mit warmen und kalten Speisen. Kunden und Besu-  
chern des Dienstleistungs- und Kulturzentrums sowie des Freibads  
wird hier die Möglichkeit gegeben, schnelle, preiswerte Gerichte  
einzunehmen,  
ca. 21 Dauerarbeitsplätze Vollzeit

## 6. Ausführungsplan

Das Vorhaben wird in zwei Bauabschnitten errichtet. Der erste Abschnitt umfaßt die Errichtung der Gebäudekomplexe A, B, C, D und E sowie die hierzu erforderlichen Erschließungsanlagen. Der zweite Bauabschnitt die Gebäuden F, G, H, I, und K sowie die hierzu erforderlich Erschließungsanlagen.

## 7. Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben entspricht einem Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO 1990. Es sollen ausnahmslos Gewerbebetriebe die der Versorgung des Nahbereichs dienen und die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Anlagen für kulturelle und Freizeit-Zwecke untergebracht werden. Die Art der baulichen Nutzung nimmt damit die umliegende Bebauung Rücksicht.

## 8. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 liegen deutlich unter den in § 17 BauNVO für MI vorgesehenen Obergrenzen. Damit findet eine maßvolle Ausnutzung der Bauflächen statt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt regelmäßig 2 und entspricht damit der umliegenden Bebauung. Allein für das Gebäude des Kinozentrums sind drei Vollgeschosse zulässig um die dominierende Stellung dieses in der Stadt Meißen einmaligen Kulturbetriebes baulich zu unterstreichen.

## 9. Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten oder als Betriebs-, Park- oder Lagerplatz genutzten Freiflächen sind entsprechend zu begrünen. Dadurch wird der Charakter eines aufgelockerten Freizeitentrums unterstrichen.

#### 10. Anschluß an Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die F 101 und den Gerichtsweg erschlossen. Die weitere Erschließung durch die im Osten zwischen dem Plangebiet und dem Freibad geplante Straße wird im Zuge der Straßenplanung noch abgestimmt.

#### 11. Erschließungsanlagen

Die notwendigen Verkehrsanlagen werden einschließlich von ca. 250 Parkplätzen errichtet. Die Versorgung mit Strom durch die Errichtung einer abnehmereigenen Transformatorenstation einschließlich der notwendigen Kabellegungen ist gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist durch eine TW-Leitung MW 200 mm (Großenhainerstraße) sichergestellt. Die Abwasserversorgung ist durch die Errichtung einer Kläranlage und die spätere Einbindung des Abwassers in die Kanäle des Trennsystemes Großenhainerstraße mit vorangegangener Vorreinigung des Schmutzwassers bzw. Einleitung des gesamten Abwassers in freie Gefälle in die neu errichtete Kläranlage Meißen-Bohntzsch ohne Vorreinigung des Schmutzwassers sichergestellt. Die Pkw-Waschanlage wird mit einem Leichtflüssigkeitsabscheider ausgerüstet. Die Versorgungsanlagen werden im einzelnen nach Maßgabe des Medienplanes vom 15.01.1991 bis zu den in diesem Plan eingezeichneten Übergabepunkten an die bestehenden Versorgungsanlagen hergestellt. Die Herstellung sämtlicher vorgenannter Erschließungsanlagen erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten. Der Vorhabenträger wird die Verkehrsflächen samt den darin befindlichen Versorgungsanlagen unmittelbar nach Fertigstellung unentgeltlich auf die Stadt Meißen übertragen. Einzelheiten werden notariell beurkundet.

#### 12. Umweltauswirkungen

Durch die Auto-Waschanlage ist besonderer Gewässerschutz vorzunehmen. Dies wird durch den Einbau eines Leichtflüssigkeitsabscheiders sichergestellt. Der Schutz der festgesetzten TW-Schutzzone III in Höhe des Gerichtsweg ist sichergestellt. Die Einhal-

tung der einschlägigen Immissionsrichtwerte beim Betrieb der Gaststätte und des Cafes kann durch entsprechende Auflagen im gaststättenrechtlichen Genehmigungsverfahren sichergestellt werden. Die erforderliche Zahl von Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Vom ruhenden und fließenden Verkehr sind besondere lärmtechnische Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung und eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten. Gleiches gilt durch den Betrieb der baulichen Anlagen. Der Abstand und die Stellung der geplanten Bauvorhaben zu den vorhandenen Wohngebäuden bieten ausreichenden Lärmschutz.

13. Stellungnahme zu den vorgebrachten  
Bedenken und Anregungen

- a) Die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Dresden GmbH weist mit Schreiben vom 03.12.1990 auf die ausgewiesene TW-Schutzzone III hin und schlägt für die Abwasserversorgung zwei Varianten vor. Diesen Bedenken wird durch die Planung Rechnung getragen.
- b) Die Energieversorgung Sachsen/Ost AG weist mit Schreiben vom 26.11.1990 darauf hin, daß zur Elt-Erschließung des Vorhabens die Errichtung einer abnehmereigenen Transformatorenstation einschließlich der notwendigen Kabellegung erforderlich ist. Diesen Bedenken wird durch die Planung Rechnung getragen.
- c) Das Bezirksamt für Straßenwesen weist mit Schreiben vom 06.12.1990 darauf hin, daß der neuen Zufahrt zur F 101 im neu ausgebauten Straßenbereich an der Bushaldebuchten nicht zugestimmt wird. Es wird empfohlen, die Nutzung und den Ausbau der vorhandenen Zufahrten neben dem Fl.Nr.: 35 B vorzunehmen. Diesen Bedenken wird durch die Planung Rechnung getragen.




- d) Der Eigentümer Bachmann, Inhaber der Fleischerrei auf dem Grundstück Fl.Nr.: 35 a weist mit Schreiben vom 23.11.1990 darauf hin, daß er seit 1962 einen Fleischerreibetrieb führe, der die Wohnbezirke 34 und 37 in Bohnitzsch sowie die umliegenden Ortschaften versorge. Er führe das Geschäft seit 01.12.1990 privat und habe zusätzlich einen Großhandel mit Wurst- und Schinkenwaren aufgebaut. Er lehne einen Lebensmittelmarkt in einem Wohnbezirk ab, da bereits alle Versorgungseinrichtungen vorhanden seien. Diesen Bedenken wird wie folgt entgegnet. Entgegen der Ansicht des Bedenkenführers reichen die vorhandenen Versorgungseinrichtungen nicht aus, um die Stadtteile Bohnitzsch und Zcheila mit allen Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Desweiteren wird durch das beabsichtigte Lebensmitteleinzelhandels-Vollsortiment-Geschäft das herkömmliche Frischwaren Angebot des Anwendungsführers nicht überschritten sondern ergänzt. Schließlich dienen bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht dem wirtschaftspolitischen Schutz vor Konkurrenzbetrieben.
- e) Der Eigentümer Zeusche, Inhaber der Bäckerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 35 b, weist mit Schreiben vom 21.11.1990 ebenfalls darauf hin, daß er mit seiner Bäckerei bereits das Gebiet versorge und er durch den beabsichtigten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in seiner Existenz gefährdet werden könnte. Er weist weiter darauf hin, daß hinsichtlich des Gebäude E nur Grundrisspläne und keine Seitenansichten vorgelegt worden seien, daß beim Gebäude E, Lebensmittelmarkt, eine genaue Flächenaufteilung nicht vorgelegen und eine Sortimentsbeschreibung des Marktes nicht vorgelegen habe. Er macht geltend, daß die Belieferungswege nicht erkennbar seien und außerdem für ihn die Sicherstellung der Erschließung nicht erkennbar sei. Schließlich wird vorgebracht, die Stellplatzsfrage sei ungelöst. Diesen Bedenken wie folgt entgegnet. Hinsichtlich der Bedenken resultierend aus dem Betrieb der Bäckerei und der befürchtete Konkurrenz des Le-

bensmitteleinzelhandels-Geschäftes wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen. Die Planunterlagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vervollständigt. Die einzelnen Anforderungen an die Erschließung werden ebenfalls im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Gleiches gilt für die Stellplätze.

14. Kosten

Der Stadt Meißen erwachsen durch die Planung und Durchführung des Vorhabens keine Kosten.

Meißen, den 10.9.91.....

  
.....  
Stadtplanungsamt