

**Gemeinde Grimma  
Muldentalkreis**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31  
KFZ-Service Müller/Linke**

**- Begründung -**

**1. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „KFZ-Service Müller/Linke“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines KFZ Karosserie- und Lackierbetriebes geschaffen.

Die Aufstellung ist erforderlich, da das Plangebiet außerhalb des Bebauungsplanes „Gerichtswiesen“ liegt.

Das Plangebiet befindet zwischen dem Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“ und der geplanten Trasse der Ortsumgehung Grimma.

**2. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes**

Der Geltungsbereich wird im Planteil gekennzeichnet.  
Er umfaßt die Flurstücke 1240/3 und 1241/3.

Der Geltungsbereich wird nördlich im Bereich der Vorbehaltsfläche für die Straßenerweiterung im Bereich der Grundstücke 1240/5 und 1241/5 an die nördliche Straßenlinie gelegt. Dieser Bereich ist im zeichnerischen Teil maßlich festgelegt.

Im südlichen Bereich wird die neue Grundstücksgrenze 5,00m vom Grundstück 1241/1 nach Norden in das Grundstück 1241/3 verlegt. Die Vermessung ist bereits erfolgt.  
Der Geltungsbereich wird durch die bereits vermessene neue Grundstücksgrenze gebildet und ist im zeichnerischen Teil maßlich festgelegt.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimma gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE ausgewiesen.

**4. Übergeordnete Planung**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Entwurf des Regionalplanes Westsachsen enthalten.  
Weiterhin ist als übergeordnete Planung das Planverfahren für die Ortsumgehungsstraße Grimma zu berücksichtigen.

## **5. Geltendes Recht, bestehende Nutzung**

Das Plangebiet grenzt westlich an das Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“. Die beiden Grundstücke wurden bisher als Gartengrundstücke genutzt und sind über die Grundstücke 1241/4 und 1240/4 an die Leipziger Straße angebunden.

## **6. Geplante Nutzung, städtebauliches Konzept**

Das Nutzungskonzept sieht eine Erweiterung des Angebotes des benachbarten „Autohauses Linke“ vor, so daß dann Leistungen komplett angeboten werden können.

Für beide Betriebe wird danach die Verwaltung im neuen Gebäude untergebracht.

Mit dem Neubau wird der bestehende Betrieb Karosseriebetrieb am Vogelberg 4 umverlagert und durch die angeschlossene Lackiererei erweitert. Nur durch die Anbindung an das Stammhaus können die 4 bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert und ca. 4 neue geschaffen werden.

Der Bezug für die Einordnung des Baukörpers bildet die Straßenbegrenzungslinie der fortzuführenden Erschließungsstraße. Die Baugrenze ist mit 9,00m von der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Das Gebäude ist dazu rechtwinklig einzuordnen.

Bei Fortführung des Gewerbegebietes bis zur geplanten Ortsumgehung ist die Baugrenze aufzunehmen.

Das Plangebiet zwischen dem Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“ und der geplanten Trasse der Ortsumgehung Grimma ist von der Ortseinfahrt bedingt einsehbar. Wichtig zur Abrundung ist der Erhalt des Grüngürtels an der westlichen Grundstücksgrenze. Damit ist es möglich, den Hallenteil weitestgehend einzusäumen.

## **Abwägung**

Die geplante Bebauung stellt die Fortführung der Bebauung des Grundstückes 1241/4 in nördlicher Richtung dar. Durch die Stellung des Gebäudes wird die bestehende Orientierung der Gebäudeeinordnung aufgenommen. Städtebaulich tritt keine Verschlechterung des derzeitigen Ortseingangsbildes ein.

Das Gartenland wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Durch die Fortführung der Bebauung wird der Bereich bis zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen städtebaulich geordnet und einer Nutzung zugeführt.

## **7. Verkehrskonzept, Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Erschließungsstraße Gerichtswiesen verkehrstechnisch erschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Kanalisation ist bis zu den Anbindeschächten in der Erschließungsstraße Gerichtswiesen in der Rechtsträgerschaft der Kommunalen Wasserwerke Grimma/Geithain GmbH verlegt.

Die Versorgungsmedien Gas, Elt sowie Telekom sind in der Erschließungsstraße Gerichtswiesen bis zum Straßenende verlegt.

Die Grundstücke 1421/4 und 1240/4 werden über zwei das Grundstück 1240/3 kreuzende Entwässerungsleitungen zu den Anbindeschächten in der Erschließungsstraße Gerichtswiesen entwässert. Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls von der Erschließungsstraße Gerichtswiesen.

## **8. Eingriff in Natur und Landschaft**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Herstellung von Verkehrsanlagen vor.

Durch die bauplanungsrechtlich erfolgte Ausweisung von Flächen privaten Grünflächen und dem weitestgehenden Schutzes des Baumbestandes erfolgt ein qualitativer Ausgleich für die Versiegelung durch die Überbauung.

Der westlich bestehende Baum- und Gehölzbestand wird als solche erhalten und bietet somit Vogelbrutmöglichkeiten.

## **9. Nutzungsverträglichkeit**

Die Entlüftungsanlage der Lackiererei ist nach neuesten Erkenntnissen zu planen und zu betreiben.

Die angrenzende Bebauung, genutzt als Bürogebäude bzw. Werkstatt liegt nicht im 50m Bereich.

Die Abluftschornsteinhöhe beträgt 7,50. Die Abluftgeschwindigkeit 14m/s, so daß zu der Schornsteinhöhe eine Überhöhung von ca. 4m zugerechnet werden kann.

Durch die Gebietsfestsetzung und Nutzung gehen auf die umgebende Bebauung und Landschaft keine wesentlichen Störungen aus.

## **10. Bodenordnung**

Das Gelände in dem Plangebiet ist Eigentum des Investors.

## 11. Flächenbilanz

ca. Flächen

Fläche Geltungsbereich (GE – Gewerbegebiet) 4.343 m<sup>2</sup> = 100,00 %

Bebaute Flächen

Grundfläche Bestand 0 m<sup>2</sup> = 0,00 %

Grundfläche Neubau 772 m<sup>2</sup> = 17,78 %

Straßen, Wege

Wirtschaftswege, Zuwegung, Plätze 2.221 m<sup>2</sup> = 51,14 %

---

überbaute Fläche 2.993 m<sup>2</sup> = 68,92 %

<b>GRZ</b>	2.993/4.343 = 69 %
------------	--------------------

Geschoßfläche EG= 772m<sup>2</sup>; OG=99M<sup>2</sup> 871 m<sup>2</sup>

<b>GFZ</b>	(2.993+99)/4.343 = 71 %
------------	-------------------------

aufgestellt: 10.02.1999

Architekturbüro Kayser  
Straße des Friedens 27  
04668 Grimma