

(2)

**ANLAGE ZUR SATZUNGSÄNDERUNG VOM 26.04.93**

**Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Beschluß Nr 66/08/91

---

Satzung der Gemeinde Lützschena über den Vorhaben- und  
Erschließungsplan für das Gebiet:

Flurstücke Hänichen: 85a, 87a und 89a

Das geplante **Sondergebiet** ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig. Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet besteht nicht. Und die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes kann in Anbetracht der drängenden Arbeitsplatzsituation und der dringend notwendigen Verbesserung der Infrastruktur nicht abgewartet werden. Von dem Vorhabenträger wurde deshalb ein Vorhaben- und Erschließungsplan iSd § 55 BauZVO vorgelegt, der bekanntgemacht, erläutert, erörtert und verabschiedet wurde. Die Bürger sowie Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt. Die Interessen der einzelnen Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden gegen das Interesse der Allgemeinheit an der Verwirklichung des Vorhabens abgewogen.

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr.50 S. 929") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.4.91, Beschluß Nr. 37/4/91 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet: Flurstücke Hänichen: 85a, 87a und 89a

bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil B,  
erlassen:

**Teil A - Planzeichnung (Anlage 1)**

Maßstab: 1 : 500;  
Zeichenerklärungen;  
Bestimmungen;  
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen: Ver- und Endsortungswerte;  
Darstellung ohne Normcharakter: Anordnung der Bauten, Straßenquerschnitte.

Teil B - Text

**Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan dient zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Förderung der örtlichen Infrastruktur, die durch nachfolgende Festlegungen gesichert werden.**

Vielfältige Betriebsformen und Vertriebstypen verschiedener Größenordnungen mit breiter Angebotspalette und Vielfalt sind als Bedingung für flächendeckenden Wettbewerb unerlässlich.

Die Ansiedlung großflächiger Betriebsformen in Stadtrandlage bzw. auf der grünen Wiese ist auch von gestalterischer Bedeutung, zumal eine Einordnung von Betriebsstätten mit mehr als 1.200 qm Geschoßfläche innerhalb von Citylagen kaum möglich ist.

Ebenso bedingen bestimmte Sortimente auch entsprechend große Transport- und Lagerkapazitäten.

In diesem Zusammenhang sind ausreichend Parkflächen und Straßenführungen zu berücksichtigen.

Nachstehend wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der neuen Bundesländer und der Wille zur Durchführung des Vorhabens durch den Investor, Firma Beese GmbH & Co. Vermögensverwaltungs KG, erläutert.

#### Standort LÜTZSCHENA

Standortentscheidungen sind grundsätzlich als langfristige Investitionsentscheidungen einzuordnen, d. h. bei der Wahl eines Standortes müssen die Standortkriterien langfristig zugrundegelegt und beachtet sein.

Dazu zählt dann insbesondere auch eine überschaubare Wettbewerbs- und Standortentwicklung.

Die Gemeinde Lützschena liegt an der Bundesstraße 6 von Leipzig Richtung Schkeuditz. Das Grundstück befindet sich an der Hallesche Straße zwischen dem Windmühlenweg und dem Schrägweg. Das Grundstück der Gemarkung Hänichen umfaßt die Flurstücke 85a, 87a und 89a, und ist im Besitz der Gemeindeverwaltung Lützschena. Damit ist insgesamt eine günstige Verkehrslage gegeben.

Als Sondergebiet ist der Standort besonders in logistischer Hinsicht hervorragend geeignet.

Bei diesem Neubau einer Lager- und Verkaufshalle für einen Holz- und Baubedarfhandel handelt es sich nicht um eine städtebaulich problematische Einzelhandelsnutzung i. S. § 11 Abs 3 BauNVO; Zwar liegt die Geschoßfläche nicht unerheblich über 1.200 m<sup>2</sup>; in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Entscheidungen v. 3.2.84 - IV C 8.80 - Baurecht 1984, 377 ff.; 3.2.1984 - IV C 54.80 - Baurecht 1984, 380 ff. und 3.2.1984 - IV C 25.82 - Baurecht 1984, 373 ff und des Oberverwaltungsgerichts Rheinland Pfalz (vgl. Entscheidung v. 15.7.1987 - 10 C 46/86 - NVWZ 1988, 379 ff.) ist mit Rücksicht auf das atypische schmale Warensortiment, der integrierten Lage des Standortes innerhalb der Gemeinde Lützschena davon auszugehen, daß die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zutrifft.

Die Gemeinde Lützschena ist mit der Gemeinde Stahmeln eine Verwaltungsgemeinschaft eingegangen, u.a. mit dem Zweck der Abstimmung infrastruktureller Maßnahmen.

Die Gemeinden orientieren sich bei den Ansiedlungen ihrer Gewerbegebiete an der Bereitstellung ausreichender Flächen für Gewerke, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen. Die Gemeinden sehen es deshalb als sinnvoll an, einen Holz- und Baubedarfshandel anzusiedeln.

Dieser Holz- und Baubedarfshandel mit Lager weist eine Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nach.

Da sich das Oberzentrum Leipzig in einigen Kilometern entfernt entwickelt, geht die Gemeinde davon aus, daß durch die Ansiedlung des o.g. Projektes die Bürger und Gewerbetreibende die Möglichkeit bekommen sollen, entsprechendes Baubedarfsmaterial vor Ort zu erhalten. Es soll verhindert werden, daß Transportfahrzeuge in die Innenstadt müssen.

Das Projekt zielt darauf ab, folgende Gewerke anzusprechen: Schreinereien, Zimmereien, Raumausstatter, Fliesenleger, Baubetriebe, Maler- und Lackierer, Sanitärinstallateure und Hand- und Heimwerker.

#### **Arbeitsplätze in der Realisationsphase**

Zur Realisation wurde in Zusammenarbeit mit den Versorgungsträgern aus dem Kreisgebiet Leipzig und Umgebung ein Erschließungsplan erstellt.

Mit der Erschließung wird nach der baurechtlichen Genehmigung begonnen.

Zur Erschließung werden auch Mitarbeiter und Rohstoffe aus dem Kreis Leipzig und Umgebung eingesetzt.

Nach kompletter Fertigstellung des Objektes werden ca. 40 Arbeitsplätze langfristig zur Verfügung gestellt.

Die Arbeitsplätze sind folgendermaßen strukturiert:

- Auszubildende
- Anzulernende
- Fachkräfte
- Führungskräfte
- Vollzeitkräfte
- Teilzeitkräfte

### Die Berücksichtigung der Belange der Umwelt

Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung vom 14. Mai 1990, 2. Teil § 4 werden mit dem Vorhaben nicht eingesetzt, da es sich nicht um eine Errichtung von Anlagen und Betrieben handelt, die im besonderen Maße geeignet sind schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.

Die Berücksichtigung der Belange der Umwelt und Naturschutzes werden den Betreibern zur Auflage gemacht.

Das beplante Gebiet zeichnet sich insbesondere durch die, an die Umgebung angepasste, großzügige Begrünung aus, sodaß eine harmonische Anpassung an die Umgebung erzielt wird, und der entstehende Verkehrslärm erheblich gedämpft wird.

Durch die Neustrukturierung des Gebietes und der damit verbundenen veränderten Umweltbedingungen wird mit vielfältigen Maßnahmen Rechnung getragen.

Größzügige Begrünung und ein dekoratives Gebäude sind Grundlage der Planausführung.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Realisierung des Vorhabens, nach Erteilung einer umfassenden Baugenehmigung und des Bauscheines unmittelbar zu beginnen, sofern dies die Witterungsverhältnisse zulassen.

Eine Verzögerung ist der Gemeindevertretung Lützschena anzuzeigen.

### Projektbeschreibung

Die Eigentumsfrage ist geklärt. Die Grundstücke der Flurstücke Hänichen: 85a, 87a und 89a konnten dem Vorhabenträger für dieses Vorhaben vertraglich anhand gegeben werden.

Die Objekteinordnung hat den landschaftspflegerischen und architektonischen Anforderungen zu entsprechen.

Der Holz- und Baubedarfshandel wird mit einer Geschossfläche von 6.000 m<sup>2</sup> incl. Lager genehmigt. Die bauliche Nutzung wird wie folgt festgelegt:

**SO-Gebiet:** GRZ 0,8  
GFZ 1,2  
BMZ 10,0