

1. Standort:

Stadt Heidenau, Gemarkung Gommern, Flächen Nr. 228/21 und 225/2.

Der Planbereich umfaßt ca. 3,5 ha.

2. Flächennutzungsplan:

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau wird zur Zeit durch die Firma Dorsch Consult, Dresden, erarbeitet.

Das Grundstück Fl.- Nr. 228/21 ist als Sondergebiet dargestellt.

3. Raumordnung und Landesplanung:

Die landesplanerische Abstimmung wurde am 22.05.1991 im Landratsamt Pirna durchgeführt mit dem Ergebnis, daß ein gesondertes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

4. Städtebauliche Begründung:

Die Stadt Heidenau ist mit etwa 23.000 Einwohnern Mittelzentrum im Kreis Pirna. Die unmittelbare Nähe der Großstadt Dresden im Westen und die Nähe der Kreisstadt Pirna im Osten bewirkt einen Verflechtungscharakter mit einer weiter zu entwickelnden Infrastruktur.

Die vorhandene Infrastruktur sichert bis jetzt der Bevölkerung eine Mindestausstattung für verschiedene Bedarfsgüter, schließt jedoch die Ansiedlung zeitgemäßer Handelsformen und -branchen im Innenstadtbereich weitgehend aus.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt stellt aufgrund der dort zum Verkauf kommenden sperrigen Waren keine Konkurrenz für die Innenstadt von Heidenau dar, in der auch alternativ kein derart geeignet großes Grundstück zur Verfügung steht.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes im Anschluß an das Kerngebiet der Stadt Heidenau deshalb anzustreben. Damit kann ein Teil der Kunden als Fußgänger oder Radfahrer das Sondergebiet über die Feld- bzw. Ferdinandstraße sowie über den geplanten Geh- und Radweg parallel zur B 172 erreichen.

Das geplante Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude ergänzt das Angebot erforderlicher Flächen des Kerngebietes der Stadt Heidenau.

Die geplante Tankstelle berücksichtigt ein dringendes Bedürfnis des Kfz-Verkehrs, da bisher auf der Strecke der B 172 Pirna-Dresden (rechts) keine Tankstelle vorhanden ist.

5. Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung an die Bundesstraße wurde bereits im Dezember 1990 durch das Amt für Verkehrsplanung Dresden befürwortet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 172 nach dem Prinzip "rechtsrein" und "rechtsraus". Eine weitere Erschließung von der Ferdinandstraße hat sich als undurchführbar erwiesen, da die dort entstehenden Lärmprobleme durch Kunden- und Andienungsverkehr nicht lösbar sind. Die südlichen Teile der Feld- und Ferdinandstraße sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können.

6. Notwendigkeit des Bebauungsplanes:

Die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist eine Voraussetzung zur Sanierung der Möbelwerke Heidenau GmbH und damit der Erhaltung von rund 150 Arbeitsplätzen.

Am Sanierungskonzept und beim dazu nötigen Verkauf des ungenutzten und für den Weiterbetrieb unnötigen Grundstücks der Möbelwerke hat die Treuhandanstalt, Niederlassung Dresden, maßgeblich mitgewirkt.

Als Verpflichtung des Erwerbers bzw. des Betreibers des Bau- und Gartenmarktes ist maßgebend, daß mindestens 20 Mitarbeiter der Möbelwerke Heidenau GmbH, die zur Sanierung freigesetzt werden müßten, auf Dauer in dem neu zu schaffenden Betrieb zu beschäftigen sind.

Insgesamt werden im Planbereich ca. 120 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Investitionssumme des Sondergebietes beträgt rund 16 Mio. DM.

7. Vollgeschosse:

Die Bebauung erfolgt überwiegend in zweigeschossiger Bauweise. Daher wird die Festsetzung von II Vollgeschossen zulässig erforderlich.

8. Umweltschutz, Landschaftsgestaltung:

Das Areal liegt in der Schutzzone III der Trinkwassererfassungsanlage des Wasserwerkes Gommern. Zum Schutz des Grundwassers werden alle anfallenden Abwässer, einschließlich der von Verkehrs- und Stellflächen anfallenden Oberflächenwässer in den öffentlichen Kanal der Stadt Heidenau eingeleitet. Die Dachwässer werden in den Untergrund versickert, soweit dies technisch möglich ist.

Der größte Teil des Plangebietes wurde früher als Hopfenanbaufläche genutzt; Altlasten können ausgeschlossen werden.

Die bisher schon teilweise vorhandene Begrünung entlang der B 172 wird durch die Maßnahmen der Grünordnungsplanes verstärkt.