

Stadt Grimma
Landkreis Leipzig

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“

Begründung

Verf.-Stand:	§ 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB	§ 13 (2) Nr. 2 + 3 BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	20.02.2017	27.04.2017	26.07.2017, ergänzt 10.09.2018
Plan:	20.02.2017	27.04.2017	26.07.2017

Dipl.-Ing. L. Lockhart
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein
Telefon 0 39 41 / 69 54 - 0, Telefax 0 39 41 / 69 54 - 10

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erforderlichkeit der 4. Änderung	1
2 Verfahren	2
2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	2
2.2 Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen.....	3
2.3 Zusammenfassung	3
3 Geltungsbereich.....	4
4 Planungsvorgaben.....	4
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	4
4.1.1 Landesentwicklungsplan.....	4
4.1.2 Regionalplan Westsachsen	5
4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
5 Begründung der 4. Änderung	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise	10
5.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
5.5 Örtliche Bauvorschriften	10
6 Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes.....	11
6.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange.....	11
6.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	11
ANLAGEN	13
Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, Anlage 2), Stand: 26.07.2017	13
Anlage 2: Wirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung für das PEP in Grimma (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 23.03.2016)	13
Anlage 3: Ergänzende Stellungnahme zur Wirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung für das PEP in Grimma (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 29.06.2016)	13

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erforderlichkeit der 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ der Stadt Grimma ist seit dem 13.09.1991 rechtskräftig. Mit ihm wurde im Westen von Grimma ein Sonder- und Gewerbegebiet entwickelt. Im Zentrum dieses Gebietes ist unter dem Markennamen PEP Grimma ein zweigeschossiges Einkaufszentrum mit ca. 12.000 qm Verkaufsfläche genehmigt und realisiert worden. Im Bebauungsplan waren für bestimmte (innenstadtrelevante) Branchen flächenbezogene Obergrenzen festgesetzt worden. Für andere, nicht innenstadtrelevante Nutzungen waren hingegen keine Flächenbeschränkungen festgesetzt worden.

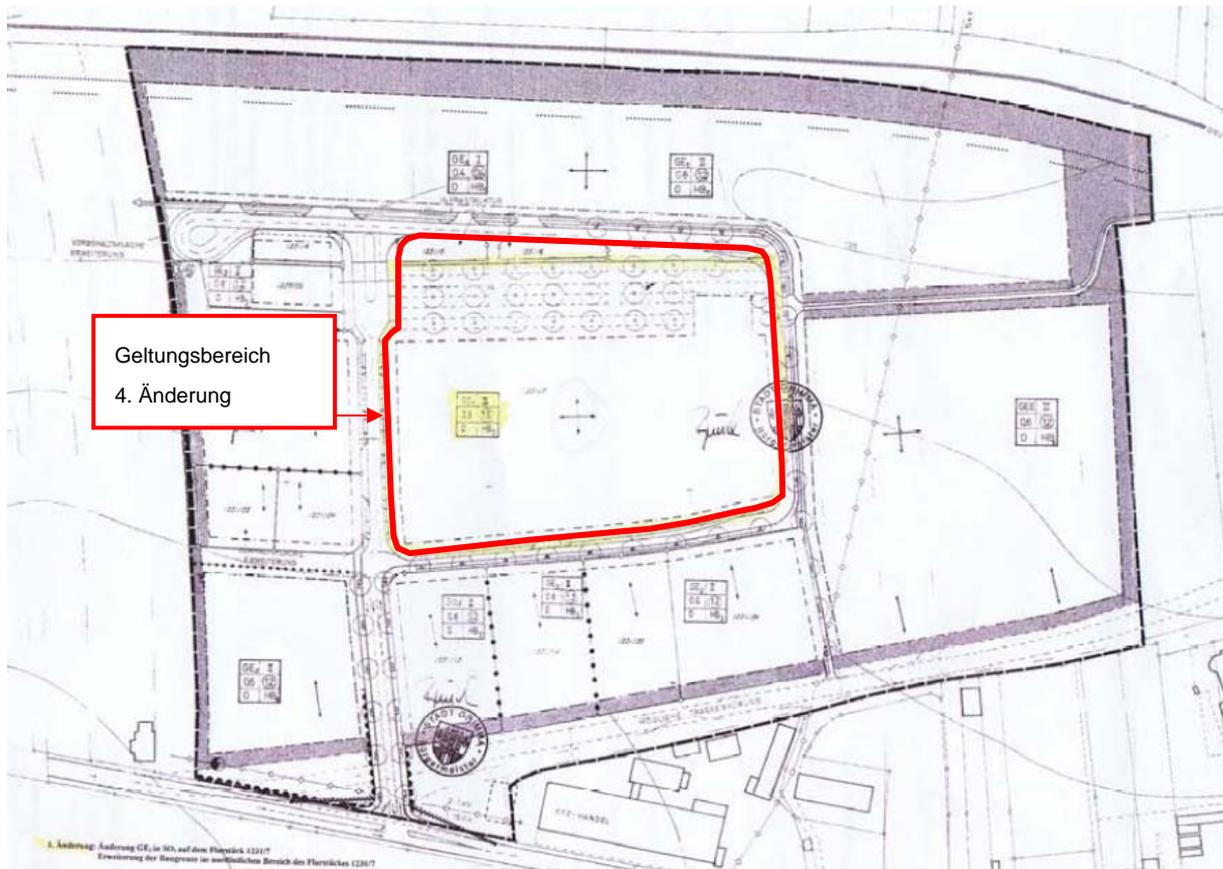
Die Sortimentsstruktur innerhalb des Zentrums hat sich verändert und es ist Leerstand entstanden. Das Center stellt einen Anziehungspunkt dar, der einerseits der Versorgung der städtischen Bevölkerung dient und andererseits auch Kaufkraft aus dem Umland an die Stadt Grimma bindet. Damit das Einkaufs- und Fachmarktzentrum langfristig konkurrenzfähig bleibt, sind kontinuierlich Anpassungen an das Kaufverhalten der Kunden erforderlich.

Inzwischen wurde der Plan dreimal geändert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ wurde auf dem Flurstück 1231/7 die Nutzung eines sonstigen Sondergebietes 1 (vorher GE03) und auch die Erweiterung der Baugrenze auf diesem Flurstück ermöglicht. Dieses Flurstück ist Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung.

Die 2. und 3. Änderung betreffen den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht (mit ihnen wurden weitere Gewerbegebiete in sonstige Sondergebiete geändert und die Einrichtung eines Möbelmarktes ermöglicht).

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ sollen die Festsetzungen für den Bereich des bestehenden Einkaufszentrums an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden und Entwicklungen entsprechend der heutigen und zukünftigen Anforderungen ermöglicht werden. Zudem soll der durch zunehmende Leerstände eingetretene Funktionsverlust des PEP Grimma aufgehalten und die Attraktivität des Centers dauerhaft erhalten bzw. gesichert werden.

Diese Ziele der Einzelhandelsentwicklung für das PEP Grimma stehen in Übereinstimmung mit den Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Grimma, das am 24.09.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ (unmaßstäblich)

2 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ dient der Entwicklung bereits bebauter Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 22.523 qm knapp oberhalb von 20.000 qm und deutlich unter 70.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, war deshalb zu prüfen, ob die einschlägigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus war vorgefährlich zu prüfen, ob die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für die in Anlage 1 des UVPG aufgeführten Vorhaben erforderlich. Vorliegend geht es um die Änderung des Bebauungsplanes, sodass Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig ist, da ein Einkaufszentrum im Sinne von Nr. 18.6 Gegenstand der Planung ist. Gemäß Spalte 2 von Nr. 18.8 ist die Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Dabei war zu untersuchen, ob aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden können.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung dient lediglich der rechtlichen Präzisierung. Das „Sonstige Sondergebiet 1“ erhält die Festsetzung als „Einkaufs- und Fachmarktzentrum“, welches der bereits vorhandenen tatsächlichen Situation entspricht. Die zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend den Perspektiven des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für das PEP Grimma um lediglich ca. 1.000 qm von derzeit ca. 12.000 qm auf maximal 13.000 qm durch Wiedernutzung der entstandenen Leerstände und

durch Aktivierung von Nebenraumflächen zu Verkaufsflächen erhöht. Die Erhöhung dieser Verkaufsfläche findet allein in den vorhandenen Gebäuden statt. Durch die angemessene Erhöhung der Verkaufsfläche ist nicht von einer relevanten Erhöhung der Kundenzahlen und der Umsätze auszugehen. Die Maßnahmen dienen lediglich einer Revitalisierung und dauerhaften Sicherung und Stärkung des Einkaufs- und Fachmarktzentruns. Insofern werden keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird formal zwar die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht. Dies dient aber allein der Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes. Zusätzliche Versiegelungen werden nicht ermöglicht. Gleiches gilt für die Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,93 durch Stellplätze. Diese Ausnutzung entspricht der bereits vorhandenen Versiegelung.

Wie aus dem Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB ersichtlich (Vorprüfung des Einzelfalls, Anlage 1 zum Bebauungsplan), werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c Satz 1 UVPG hervorgerufen. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung erfolgt nicht. Auch werden sich das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmemissionen sowie Schadstoffemissionen nicht erhöhen. Maßgeblich ist, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes die bereits vorhandene bauliche Situation durch entsprechende Festsetzungen absichert und gleichzeitig bauliche Erweiterungen verhindert. Aus diesem Grunde ergibt sich, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht hervorgerufen werden, sodass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG nicht erforderlich ist.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB sind somit erfüllt, sodass das beschleunigte Verfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Anwendung finden kann.

2.2 Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen

Da der zweite Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB einschlägig ist, bedarf es der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien. Diese Überprüfung führt zu der Einschätzung, dass – wie unter Kapitel 2.1 dargelegt – keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Erweiterung des Gebäudes ist ebenso ausgeschlossen wie auch eine Erweiterung der vorhandenen Versiegelung des Grundstückes. Allein die Tatsache der marktgerechten, maßvollen Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem vorhandenen Bestand um ca. 1.000 qm führt nicht zu höheren Kunden- und damit Verkehrsfrequenzen. Vielmehr wird das vorhandene Angebot des Einkaufs- und Fachmarktzentruns abgerundet, um für die Zukunft am Markt weiterhin bestehen zu können und somit überhaupt Kunden zu halten. Dies bedingt auch, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

2.3 Zusammenfassung

Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Die Erstellung des Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Geltungsbereich

Die 4. Änderung erfolgt für das Grundstück des bereits bestehenden Einkaufs- und Fachmarktzentrum „PEP Grimma“ sowie eine nördlich angrenzende Straßenverkehrsfläche mit Grünbereichen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionalplan (RP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes des Freistaats Sachsen (SächsLPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaats Sachsen (LEP 2013) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt Grimma zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. In diesen Bereichen sollen Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen (G 1.2.4 LEP).

Die Stadt Grimma ist im LEP 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes zu sichern und zu stärken (Z 1.3.7 LEP).

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Die Verminderung soll insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (G 2.2.1.1 LEP).

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Z 2.3.2.1 LEP). Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Z 2.3.2.3 LEP). Der Einzugsbereich soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Z 2.3.2.4 LEP). Die Ansiedlung,

Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen (Z 2.3.2.5 LEP).

4.1.2 Regionalplan Westsachsen

Gemäß den Darstellungen des Regionalplans Westsachsen von 2008 (RPIWS 2008) gehört die Stadt Grimma dem ländlichen Raum an. Der ländliche Raum umfasst die Teile Sachsen, die eine geringe Verdichtung aufweisen. Seine Wirtschaftsstruktur ist durch industrielle und gewerbliche Einzelstandorte sowie einen gegenüber den anderen Räumen höheren Beschäftigtenanteil in der Land- und Forstwirtschaft geprägt (Kap. 2.5 RPIWS).

Im Raum Grimma sollen die vielfältigen Nutzungen wie Naherholung, Landschaftsschutz, Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft und Rohstoffabbau raumverträglich entwickelt werden. Dazu sollen u. a. insbesondere die Standortqualität für Erholung und attraktives Wohnen bewahrt und ausgebaut, die Naherholungsfunktion für den Verdichtungsraum Leipzig weiter ausgebaut und gewerbliche Entwicklung wie die regionale Verarbeitung bzw. Veredlung und die regionale Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte befördert (G 2.1.12 RPIWS) werden.

Die Stadt Grimma ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken (Z 2.3.1 RPIWS). Die Mittelzentren im ländlichen Raum sind so zu entwickeln, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln können (G 2.3.6 RPIWS).

Die Stadt Grimma soll durch den Erhalt ihrer wertvollen städtebaulichen Struktur und kulturellen Einrichtungen sowie den Ausbau des touristischen Angebots in der Innenstadt zu einem regional bedeutsamen Schwerpunkt des Städtetourismus entwickelt werden (Z 8.2.3 RPIWS).

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahren an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Für die Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 erfolgte hierzu im Dezember 2013 der Aufstellungsbeschluss. Der Regionalplan Westsachsen 2017 befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ werden im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Bestand angepasst und weitere geringfügige Entwicklungen ermöglicht.

Anhand der für das PEP Grimma in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen lässt sich nachvollziehen, dass folgende Verkaufsflächen genehmigt sind:

VK nahversorgungsrelevant:	4.648,00 qm
VK zentrenrelevant:	6.375,00 qm
<u>VK nicht zentrenrelevant:</u>	<u>1.012,00 qm</u>
Gesamt-VG:	12.035,00 qm

Zwischenzeitlich war sogar eine Gesamtverkaufsfläche von 13.294 qm genehmigt.

Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gerichtswiesen“ der Stadt Grimma verfolgte Planung sieht eine Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche auf 13.000 qm und darüber hinaus eine Begrenzung der jeweiligen Verkaufsfläche für einzelne Sortimente vor. Gegenüber dem aktuell genehmigten Bestand entspricht dies einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um gerade einmal 8 %.

Die Stadt Grimma übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich (Mittelbereich) und damit wesentliche Aufgaben zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. Das Einkaufs- und Fachmarktzentrum trägt in besonderem Maße seit vielen Jahren zur Kaufkraftbindung und Sicherung der Zentralität von Grimma bei. Da die Stadt Grimma als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die grundsätzliche Zulässigkeit des Planvorhabens gegeben.

Eine wesentliche Änderung der Einzelhandelseinrichtung wird nicht erfolgen. Zudem handelt es sich um einen seit langem am Markt befindlichen Bestandsstandort, der eine wichtige Funktion für die Struktur Grimmas hat. Aufgrund der Siedlungsstruktur im Mittelbereich und der Lagebeziehungen zu anderen Mittelzentren sind keine Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge und auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums sowie auf benachbarte zentrale Orte zu erwarten.

Entsprechend der Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung für das PEP in Grimma (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 29.06.2016/23.03.2016) ist der Standort mit den vorgesehenen Festsetzungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grimma kompatibel. Durch seine hohe Qualität hat das PEP-Einkaufszentrum eine hohe Sogwirkung auf die gesamte Region und stärkt das Image der Gesamtstadt.

Die Planung widerspricht weder dem Integrationsgebot noch dem Beeinträchtigungsverbot des LEP 2013. Unter Ziff. 2.3.2.3 (Integrationsgebot) des LEP 2013 ist formuliert, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig ist. In zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ziff. 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP 2013 bestimmt, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen darf.

Ausschlaggebend ist insoweit zu berücksichtigen, dass mit der Planung weder die Ansiedlung oder Erweiterung noch eine wesentliche Änderung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Sinne des LEP 2013 verfolgt wird. Die Planung dient vielmehr der Stabilisierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes und dem Aufhalten des weiterhin drohenden Funktionsverlustes des PEP Grimma. Die mit der Planung in einzelnen Sortimentsbereichen für zulässig erklärten, geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen sind als unwesentliche Änderung des vorhandenen Bestandes zu qualifizieren.

Es stellt daher in bauleitplanerischer Hinsicht auch keinen Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan dar, wenn die Flächen, auf denen sich solche Einrichtungen befinden, weiterhin im Rahmen der bestehenden Nutzungen als Sondergebiet ausgewiesen werden. Auch sind insofern unwesentliche Änderungen zulässig. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ bereitet die Möglichkeit einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von max. 8 % bauplanungsrechtlich vor. Des Weiteren werden die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente sowohl in der bestandsgeschützten Verkaufsfläche als auch in der Erweiterung stark eingeschränkt bzw. teilweise reduziert. Es kann somit eine unwesentliche Änderung festgestellt werden, die nicht der Einhaltung der raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes unterliegt. Diese Auffassung

wurde von der Landesdirektion Sachsen (22.08.2018), dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen (16.08.2018) und der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (20.08.2018) schriftlich bestätigt.

Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang. Der Zulassung einer Ausnahme im Sinne von § 6 Abs. 1 ROG, der dem Normgeber die Möglichkeit eröffnet, in Anwendung des Regel-Ausnahme-Prinzips auf Ebene der Raumplanung Ausnahmen von den Zielen der Raumordnung festzulegen, bedarf es insoweit nicht.

Damit werden die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung erfüllt (Stärkung und Entwicklung des Mittelzentrums, Sicherung/Stärkung von regionalen Versorgungszentren, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren nur in Mittelzentren, Schutz der städtebaulich integrierten Lage, keine zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen).

Auf die Festlegung Grimmas als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus hat die Planung keinen Einfluss.

Den Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes stehen damit Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

5 Begründung der 4. Änderung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ wurden für den Geltungsbereich der 4. Änderung vollständig geprüft und bei Bedarf geändert. Durch die 4. Änderung werden die zulässigen Nutzungen für das sonstige Sondergebiet 1 (Flurstück 1231/7) geändert und zwei kleinere Flächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs (Flurstücke 1231/5 und 1231/6) von Gewerbegebietsflächen in öffentliche Grünflächen geändert. Für das Sondergebiet 1 werden außerdem Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die örtlichen Bauvorschriften angepasst. Zudem wird der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



Luftbild Google Maps (unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des „Sonstigen Sondergebiets 1“ (SO 1) wird in „Einkaufs- und Fachmarktzentrum“ (§ 11 BauNVO) geändert. Die zulässigen Sortiments- und Verkaufsflächen werden entsprechend der Vorgaben der „ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung für das PEP in Grimma“ (GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 29.06.2016) und gem. den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konkretisiert. Es wird eine Gesamtverkaufsfläche von max. 13.000 qm festgesetzt, die eine geringfügige, marktgerechte Erweiterung der bestehenden Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.000 qm innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Wiedernutzung der entstandenen Leerstände und durch Aktivierung von Nebenraumflächen zu Verkaufsflächen zulässt, um damit die Revitalisierung des PEP Grimma zu ermöglichen, dauerhaft zu sichern und zu stärken. Diese Erweiterung entspricht den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grimma vom September 2015 und ist seitens der GMA als städtebaulich verträglich eingestuft worden. Dadurch wird eine Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des PEP Grimma ermöglicht.

Dabei werden Einzelhandelsbetriebe über 500 qm Verkaufsfläche mit ihren Branchen und maximal zulässigen Verkaufsflächen jeweils konkret benannt. Die mit Abstand größte Fläche entfällt danach auf ein Lebensmittel-SB-Warenhaus (max. 4.500 qm) als Magnetanbieter mit nicht zentrenrelevanten, doch dafür nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die restlichen genannten Einzelhandelsbetriebe werden in ihrer Anzahl und ihrer Verkaufsfläche so begrenzt, dass sie gem. Gutachten der GMA innenstadtverträglich sind und im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grimma von September 2015 stehen. Es handelt sich hierbei überwiegend um großflächige Fachmärkte, die sich in der Innenstadt, v. a. aufgrund der dort begrenzten Flächenkapazitäten, nicht ansiedeln könnten.

Zur Ergänzung des großflächigen Angebots werden weitere Verkaufsstätten mit zentrenrelevantem und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit Verkaufsflächen zwischen 200 qm bis 500 qm

Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtfläche von 1.800 qm zugelassen. Diese unterliegen zusätzlich den Einschränkungen, dass Geschäfte für Textilien, Bekleidung und Schuhe mit einer Größe von 200 qm bis max. 500 qm bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 900 qm zulässig sind.

Weitere zentrenrelevante Kernsortimente sind auf Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche unter 200 qm jeweils und bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 440 qm zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf insgesamt max. 460 qm zulässig. Außerdem ist eine Verkaufsstätte mit Fanartikeln, ein sogenannter Fan-Shop, auf max. 22 qm zulässig. Aufgrund dieser Begrenzungen können auch hier negative Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig. Je Einzelsortiment sind auf diesen Flächen max. 100 qm zulässig. Je großflächigem Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente 800 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Zudem sind zur Abrundung des Gesamtangebots des Einkaufszentrums Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen, Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für sportliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (wie Fitness-/Sportstudios, Arzt-, Ergo- und Physiotherapiepraxen), Vergnügungstätten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen zulässig. Diese Nutzungen sind grundsätzlich als städtebaulich verträglich zu beurteilen, ebenso nicht-zentrenrelevanter, groß- und kleinflächiger Einzelhandel. Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die nicht in der „Sortimentsliste Grimma“ aufgeführt sind.

Eine Tischlerei als wesentlich störender Handwerksbetrieb ist ausnahmsweise zulässig, dieser soll von einem Standort im Stadtgebiet hierhin verlagert werden.

Die Flurstücke 1231/5 und 1231/6 sind im Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 4. Änderung werden sie entsprechend der tatsächlichen Nutzung als öffentliche, Straßen begleitende Grünfläche festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das „Sonstige Sondergebiet 1“ (SO 1) wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf max. 0,8 erhöht. Dies ist erforderlich, um den bereits vorhandenen, baulichen Bestand zu sichern.

Aufgrund des Flächenbedarfs für die erforderlichen Stellplätze des Einkaufszentrums wird jedoch zudem eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,93 gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze ermöglicht. Entsprechend der getroffenen Festsetzung kann das „Sonstige Sondergebiet 1“ zu 93 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Dieser Ausnutzungsgrad entspricht der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand, hier befinden sich viele Grünflächen und große zusammenhängende Freiflächen (offene Landschaft) schließen sich an, so dass die Überschreitung der Obergrenze der GRZ aus städtebaulicher Sicht nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt.

Als Höhenmaß wird die Traufhöhe von 10,50 m und Firsthöhe von 15,20 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,45 m im nördlichen Eingangsbereich und mit max. 0,75 m im südlichen Eingangsbereich über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend hierbei ist die, bezogen auf die Mittelachse des Gebäudes, in der Straßenmitte gemessene Höhe, bezogen auf die Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Trauf- und Firsthöhen

gemessen ab Geländeoberfläche dürfen die vorgenannten Höhen um max. 1 m überschreiten. Einzelne Bauteile von höchstens 20 % der Ansichtslänge dürfen die max. Trauf- und Firsthöhe um ca. 2,00 m überschreiten, wenn sie der Belichtung dienen.

Diese Festsetzungen dienen dazu, dass sich die Bebauung trotz der großen Höhenunterschiede im Gelände in die Umgebung einfügt.

5.3 Bauweise

Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes 1“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, wie es bei dem bestehenden Einkaufs- und Fachmarktzentrum bereits der Fall ist.

Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind also entsprechende Abstände zu Grenzen bzw. Nachbarbebauungen einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster berücksichtigt die vorhandene Bebauung. Außerhalb dieser Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen sowie eine Verkaufsfläche für gastronomische Nutzung mit einer Grundfläche von max. 30 qm zulässig.

5.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01 „Gerichtswiesen“ wurde die Pflanzung von einem großkronigen Baum je 5 ar Grundstücksfläche festgelegt. So wurden innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung 27 Bäume gepflanzt. Um ihren Bestand zu sichern, wird die Erhaltung dieser Bäume festgesetzt. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzung von Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm in der Höhe von 1,00 m gemessen dauerhaft zu ersetzen.

Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft in ihrem aktuellen Zustand zu erhalten und zu pflegen und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01. Da die alten Vorschriften auf den tatsächlichen Bestand und auf die Planungsziele nicht mehr zutreffen, werden sie vollständig überarbeitet und ersetzt.

Da Werbeanlagen besonders prägend für das Umfeld sind, werden hierüber Bestimmungen getroffen. Eine übermäßig auffällige Gestaltung soll durch den Ausschluss wechselnder oder bewegter Licht-/Bildszenierungen verhindert werden. Um das Maß der Werbeanlagen im Rahmen zu halten sind diese nur in Bezug auf das Einkaufs- und Fachzentrum zulässig. Dies bedeutet auch, dass Fremdwerbung ausgeschlossen ist.

Zu den zulässigen Werbeanlagen gehören u. a. auch ein bestehender Werbepylon und Fahnenmasten. Die Fahnenmasten werden jeweils in ihrer Höhe so begrenzt (9,50 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Ort der Errichtung), dass sie sich in die Umgebung einfügen. Der Werbepylon wird mit einer Höhe von 21,50 m festgesetzt, was der heutigen Höhe entspricht. Auf diese Weise kann das „Wahrzeichen“ des Einkaufszentrums erhalten bleiben. Mit den Höhenbegrenzungen wird eine höhere Ausführung ausgeschlossen.

Die äußere Gestaltung der Gebäude im gesamten Plangebiet „Gerichtswiesen“ ist durch die, zumindest anteilige, Verwendung von roten Dachziegeln geprägt. Im aktuellen Bestand ist auch die Dachfläche über dem Einkaufszentrum PEP zu rund 50% mit Dachziegeln versehen (Zeltdächer im nördlichen Bereich, Attika im südlichen Bereich).

Um diesen Charakter auch längerfristig zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Um der Vielfalt der baulichen Anforderungen gerecht zu werden, wird auf detaillierte Festsetzungen von prozentualen Anteilen oder Mindest- oder maximalen Dachneigungen verzichtet.

Das südliche Parkdeck ist angesichts der darunterliegenden Bebauung ebenfalls ein Dach. Für diesen Bereich gelten die Festsetzungen zur Dachausbildung selbstverständlich nicht. Er soll weiterhin als Parkdeck genutzt werden

Auf weitere örtliche Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 01 „Gerichtswiesen“ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Überbauungsgrad) und die Eingrünung sind durch die Bebauungsplan-Festsetzungen ausreichend geregelt.

6 Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Nachteile auf die umgebende Bebauung und sonstige Belange. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 01 „Gerichtswiesen“ werden überwiegend übernommen, mit den vorgenommenen Änderungen werden im Wesentlichen die Art und das Maß der Bebauung an die aktuelle und zukünftig geplante Nutzung angepasst. Es werden keine baulichen Erweiterungen vorgenommen. Es entsteht auch kein größeres Verkehrsaufkommen als bisher, da die bereits zulässige Verkaufsfläche nicht wesentlich erhöht wird. Entsprechend wird auch die Anzahl der Stellplätze nicht verändert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können daher ausgeschlossen werden.

6.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durch die Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien führte zu der Einschätzung, dass, wie in Kapitel 2.1 und 2.2 dargelegt, keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.01 „Gerichtswiesen“ wird im Wesentlichen die Art der Nutzung neu spezifiziert. Das Baufenster wird an die bestehende Bebauung angeglichen. Umweltbelange oder der Artenschutz werden hierdurch nicht berührt.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Halberstadt, den __.__.____

.....
[Dipl.-Ing. L. Lockhart]

Der Stadtrat der Stadt Grimma hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Grimma, __.__.____

.....
Oberbürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:

Vorprüfung des Einzelfalls

(gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB, Anlage 2), Stand: 26.07.2017

Anlage 2:

Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung für das PEP in Grimma

(GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 23.03.2016)

Anlage 3:

Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung für das PEP in Grimma

(GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 29.06.2016)