

**Stadt Grimma**

**Bebauungsplan "Malzmühlenstraße / Leipziger Straße /  
Papierwarenfabrik"**

## **Begründung**

**Gemäß §9(8) BauGB**

**C + S Consult GmbH  
Wiesenweg 3**

**04451 LEIPZIG-PANITZSCH**

## **Stadt Grimma**

# **Bebauungsplan "Malzmühlstraße / Leipziger Straße / Papierwarenfabrik"**

## **Begründung**

### **Lage**

Das Plangebiet nimmt ein etwa 3,26 ha großes Areal zwischen der Malzmühlstraße im Norden, der Leipziger Straße im Süden, der Heinrich-Zille-Straße im Westen und der Poststraße im Osten ein.

Das Plangebiet ist, bezogen auf das Stadtgebiet von Grimma, durch eine innenstadtnahe Lage gekennzeichnet.

### **Heutige Nutzung**

Der größte Teil des Plangebietes entfällt auf das Gelände einer Holzwarenhandlung (Flurstück 809/3) und auf das einer ehemaligen Papierwarenfabrik (Flurstück 808/1). Während die Fläche der Holzwarenhandlung vor allem für Lager- und Transportzwecke genutzt wird, ist das Gelände der Papierwarenfabrik durch eine hochverdichtete Bebauung mit Produktionsgebäuden, die heute außer Nutzung und in teilweise beschädigtem Zustand sind, gekennzeichnet (Industriebranche).

Auf beiden Flächen ist ein Grünbestand nicht vorhanden und der Versiegelungsgrad sehr hoch (100%).

Die Nutzung des Geländes der Holzwarenhandlung wird durch ein zweigeschossiges Wohn- und Bürohaus sowie durch auf dem Grundstück randlich gelegene eingeschossige Schuppen (mit zum Teil Nutzung als Werkstätten) komplettiert.

Im Falle der ehemaligen Papierwarenfabrik tritt das unter Denkmalschutz stehende, zweigeschossige Hauptgebäude des Werkes hinzu.

Schuppen und Garagen nehmen auch die Kleinparzellen 821/2 und 809/4 ein, während ein Teil der Parzelle 822 ebenfalls als Lagerfläche der Holzwarenhandlung dient, ebenso wie das Flurstück 821/1.

In seinem, der Malzmühlstraße zugewandten Teil ist die Parzelle 822 von einem dreigeschössigen Wohnbau bestanden, mit einer rückwärtigen, als Wäscheplatz genutzten Fläche.

Auf dem Flurstück 810 befindet sich ein dreigeschossiges, stadtvillaartiges Gebäude, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht und als Wohn- und Bürogebäude genutzt wird sowie eine Garage, ein Wäsche- und ein Hofplatz. Auf der Vorderseite der Stadtvilla liegt ein Vorgarten.

Durch eine öffentliche Verkehrsfläche vom Flurstück 810 und dem Gelände der Papierwarenfabrik getrennt liegen, unmittelbar an der Leipziger Straße eine Grünfläche, auf der ein Denkmal steht, und ein eingeschossiger Pavillon, in dem Autos ausgestellt sind und verkauft werden.

### **Ziele des Bebauungsplanes und Erläuterungen**

Vorrangig dient die Aufstellung des Bebauungsplanes "Malzmühlstraße / Leipziger Straße / Papierwarenfabrik" dazu, dieses innenstadtnahe Areal zu revitalisieren bzw. einer intensiveren und attraktiveren Nutzung zuzuführen.

Neben der Förderung Einzelhandels, allerdings ohne das dadurch dem innerstädtischen Geschäftssektor Konkurrenz entsteht (vergleiche hierzu die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen bzw. die Sortimentsliste), soll auch die Wohnfunktion in diesem Gebiet gestärkt werden.

Hinzu tritt auf diesem hochgradig versiegeltem Areal die Beachtung der Belange von Stadtökologie und Grünordnung.

Dabei ist es notwendig, eine ganze Reihe von Gebäuden abzureißen (siehe Planzeichnung), da diese im Hinblick auf eine Verwirklichung der genannten städtebaulichen Zielsetzungen nicht nutzbar sind.

Als einziges Baugebiet wird in diesem Bebauungsplan, in Übereinstimmung mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan, ein Mischgebiet (MI; mit den Teilgebieten 1, 2 und 3) festgesetzt.

Um die Eigenart dieses MI-Gebietes zu wahren und um einer Verdrängung der Wohnnutzung vorzubeugen, werden Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet als für nicht zulässig erklärt.

Für das Gelände der Holzwarenhandlung (= MI 1) wird auch mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze dem schon vorhandenen Bauantrag für ein Büro- und Geschäftshaus (inklusive Einkaufszentrum) entsprochen.

In den MI-Teilgebieten 2 und 3 wird festgelegt, daß 1/3 der Geschoßfläche der Wohnnutzung vorbehalten sind, so daß die gesetzlich geforderte Nutzungsstruktur für ein Mischgebiet insgesamt gegeben ist.

Aus Gründen der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges wird für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 an der der Malzmühlstraße zugewandten Seite des Baugebietes eine einheitliche Baulinie festgesetzt. Auch werden hier einheitliche Regelungen bezüglich der Geschoßzahl, der Dachform und Dachneigung und der zulässigen Hauptfirstrichtung getroffen.

Im Teilgebiet MI 3 sind ebenso wie in MI 1 und 2 drei Vollgeschosse zulässig. Allerdings wird hier, unter Beachtung der denkmalgeschützten Objekte, eine geringere Grundflächen- und Geschoßflächenzahl festgesetzt, um einer stärkeren Versiegelung und baulichen Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Erschließung des Grundstückes, auf dem das Einkaufszentrum entstehen soll, erfolgt bevorzugt von der Malzmühlstraße her, so daß die Leipziger Straße keine wesentlich größeren Verkehrsvolumina an dieser Stelle aufnehmen muß. Zur Zeit wird geprüft, daß Plasngelände im Einbahnverkehr zu erschließen, so daß zur Leipziger Straße nur die Ausfahrt erfolgt.

Eine solche Erschließungsstraße wird im Plan auch für das Grundstück der ehemaligen Papierwarenfabrik in Aussicht gestellt.

Auf einem Teil des Flurstückes 821/1 werden Stellplätze für Anwohner ausgewiesen (mit einer Anbindung zur Malzmühlstraße über Parzelle 822), um dem gestiegenen Bedarf nach Parkraum zu entsprechen und eine Entlastung der Malzmühlstraße vom ruhenden Verkehr herbeizuführen.

Weiterhin erfährt das Plangebiet in Teilen eine Durchgrünung, die neben den primär ökologischen Zielen (Entsiegelung von Flächen zur Wiedergewinnung der natürlichen Bodenfunktionen, Verbesserung der Luftqualität) auch eine Anhebung der Umfeldqualität im Baugebiet dienen soll.

Dabei erfolgt die Begrünung auf dem Flurstück 812, ergänzend zur bestehenden Grünfläche auf dem Flurstück 813, mit mittelhohen Baumgehölzen und Sträuchern, damit der Sichtkontakt zu den denkmalgeschützten Gebäuden von der Leipziger Straße her erhalten bleibt.

Demgegenüber soll die Gestaltung der mit "2" gekennzeichneten Pflanzflächen mit großkronigen Laubbäumen erfolgen, die das Plangebiet insgesamt auflockern und gliedern.

Großkronige Solitärbäume beleben auch das Bild der Stellplatzflächen.

In Reihen gepflanzte Kugelhorn (*Acer platanoides compoides*) -Bäume (= Pflanzflächen "1") geben dem Plangebiet vom Grünbestand her eine eigenständige, imagewirksame Note.

Einer Stärkung der Grünfunktion soll schließlich auch die extensive Begrünung von Flachdächern sowie die anteilige Begrünung von Baugebietsflächen dienen.