

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Grimma
Markt 16/17
04668 Grimma**



Projekt:

**1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Neue Muldenbrücke“**

Begründung zur Satzung

Erstellt:

März 2017

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing. A. Philipp

Projekt-Nr.

15-040_B

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
1.1	Plangrundlage	5
1.2	Planungsverfahren	6
2	Lage, Abgrenzung	9
3	Bestandsaufnahme	9
3.1	Beschreibung des Plangebietes	10
3.2	Altlasten.....	10
3.3	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht	10
3.4	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	11
4	übergeordnete Planungen	13
4.1	Landes- und Regionalplanung	13
4.2	Flächennutzungsplanung.....	15
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grimma	15
5	Lage im Überschwemmungsgebiet/Planungsverbot gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG	17
5.1	Einzelgenehmigung gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG	18
5.2	fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung	19
5.3	Flächen und Objekte für den Hochwasserschutz der Stadt Grimma	20
5.4	Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes	22
5.5	Standortalternativen.....	22
5.6	Belange der Gefahrenabwehr	23
5.7	Belange des Hochwasserschutzes	24
6	geplante bauliche Nutzung	26
6.1	aufschiebend bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.....	26
6.2	Art der baulichen Nutzung	28
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	28
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	29
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.....	29
7	örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO	30
8	Grünflächen	30
9	Erschließung	31
9.1	Verkehrerschließung.....	31
9.2	Trink-, Lösch- und Abwasser	34
9.3	Stromversorgung	35
9.4	Gasversorgung	35
9.5	Telekommunikation	35
9.6	Abfallentsorgung.....	35
10	Naturschutz und Landschaftspflege	36
10.1	Kompensationsmaßnahmen	36
11	Flächenbilanz	37
12	Hinweise	38
13	Quellenverzeichnis	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2015)	9
Abb. 2: Liste der Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes.....	11
Abb. 3: Lage der Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes	12
Abb. 4: Fertigstellungsstand der Abschnitte der Hochwasserschutzanlage für die Stadt Grimma.....	27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3, der vorangegangenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 und des parallel geführten Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 in zeitlicher Reihenfolge	6
Tab. 2: Auswahl verwendbarer Gehölze	36
Tab. 3: Auswahl verwendbarer Gehölze	37
Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	37

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Detailuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung	
Anlage 2: Entwurfsplanung Zufahrt Nord/Anbindung S 11	
Anlage 3: Übersichtsplan Hochwasserschutzanlagen	
Anlage 4: Schallimmissionsprognose Gewerbelärm	
Anlage 5: Kurzanalyse Supermarkt und Drogeriemarkt in Grimma, Wurzener Straße	

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grimma am 27.06.1994 als Satzung beschlossen und am 25.08.1994 mit Az.: 51-2511.2 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 22.09.1994).

Die Stadt Grimma plant nun die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes um für eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bedarfssituation durchführen zu können. Zu diesem Zweck werden für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz geändert bzw. angepasst.

Im Detail werden folgende Änderungen durchgeführt:

- Änderung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes am Standort zu schaffen.
- Änderung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliches WC zur Sicherung des bestehenden öffentlich genutzten Toilettengebäudes.
- Änderung und Anpassung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche in öffentliche Verkehrsfläche, um die Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes sicherzustellen.
- Übernahme der gegebenen Wegeführung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung.
- Anpassung der Planung an die Lage in einem Überschwemmungsgebiet.

Zudem werden die grünordnerischen Festsetzungen den geänderten Bauflächen angeglichen.

Mit den geplanten Änderungen soll für eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Der anvisierte Standort für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels liegt östlich der Wurzener Straße zwischen der S 11 und der Friedrich-Oettler-Straße, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt Grimma. Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 20.790 m². Für den Standort ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und eines Drogeriemarktes auf der Fläche des Sportplatzes/Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions angedacht. Die vormalige Nutzung als Sportplatz wird in diesem Zuge aufgegeben.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sportzentrum Husarenkaserne“ ist der Stadtrat der Stadt Grimma dem Anliegen des Fußballclubs Grimma als Betreiber des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions nachgekommen, den Sportplatz an anderer Stelle neu zu errichten. Der Sportplatz soll, aufgrund der fehlenden Möglichkeit, den Sportplatz gegen aufsteigendes Grundwasser zu sichern, an neuer Stelle hochwassersicher errichtet werden. Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ soll die Fläche, die aufgrund der vormaligen Nutzung als Sportplatz durch das Eingangsgebäude, die Tribüne, den Tribürendamm sowie der aus Kunstrasen bestehenden Spielfläche mit randseitiger Pflasterung geprägt ist, überplant werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“. Da der Bebauungsplan Nr. 3 an zwei Stellen aufgrund

geänderter städtebaulicher Entwicklungsvorstellungen Änderungen bedarf, war anfangs von der Stadt Grimma die Aufhebung des kompletten Bebauungsplanes Nr. 3 in einem gesonderten Verfahren vorgesehen. Damit begründet wurde das Verfahren der vorliegenden Planung mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“ eingeleitet. Nunmehr wurde von dem Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 abgesehen, so dass für die vorliegende Planung ein Verfahrenswechsel erfolgte von einer Neuaufstellung hin zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 (vgl. auch Ausführungen unter Punkt 1.2 Planungsverfahren).

Für die Stadt Grimma liegt derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall jedoch mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar sind, da die am 24.09.2015 mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Grimma gebilligte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Flächennutzungsplanung Eingang finden wird.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist formuliert, dass um den Einzelhandel in der Innenstadt Grimma langfristig zu beleben, neben einer besseren Vermarktung des innerstädtischen Handels insgesamt die Ansiedlung eines Magnetbetriebes mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Stadtzentrum notwendig ist. Zu diesem Zweck wurde der Handelsbereich des Stadtkerns in seiner Ausdehnung um die Fläche des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions erweitert und unter Einbezug der Fläche als zentraler Versorgungsbereich neu abgegrenzt. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich folglich, um die Neuansiedlung des Lebensmittelsupermarktes und des Drogeriemarktes durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ am Standort bauplanungsrechtlich abzusichern und damit die im Einzelhandelskonzept der Stadt Grimma definierten Maßnahmen für den Ergänzungsstandort der Innenstadt umzusetzen.

1.1 Plangrundlage

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient ein digitaler Katasterkartenauszug der Stadt Grimma (Stand Mai 2015, bereitgestellt von der Stadt Grimma). Weiterhin dient eine Vermessung des gesamten Plangebietes, bereitgestellt vom Vermessungsbüro Andreas Schmidt (Stand April 2015), als Grundlage. Die Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich zur S 11 wurde der „Entwurfplanung Zufahrt Nord/ S 11“ des Ingenieurbüros K. Langenbach Dresden GmbH vom 13.11.2015 entnommen.

1.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3, der vorangegangenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 und des parallel geführten Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 in zeitlicher Reihenfolge

Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“	Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Grimma (§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB)	1. Aufhebungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Grimma (§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB)
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB)	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat der Stadt Grimma; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)	3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfes der Aufhebung durch den Stadtrat der Stadt Grimma; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB)	4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB)
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“	
1. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfes der 1. Teiländerung durch den Stadtrat der Stadt Grimma; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
2. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf der 1. Teiländerung (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB)	
3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
4. Beschluss über die Billigung und die erneute Offenlegung des geänderten Entwurfes der 1. Teiländerung durch den Stadtrat der Stadt Grimma; ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Offenlegungsbeschlusses (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	
5. beschränkte erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB), Einholung der Stellungnahmen beschränkt auf die geänderten Teile des Bebauungsplanes (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)	
6. erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes der 1. Teiländerung mit den umweltbezogenen Informationen, die zu den geänderten Teilen des Entwurfes verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 BauGB), Bekanntmachung mit ausdrücklichem Hinweis auf die inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat der Stadt	

Grimma im Rahmen einer umfassenden Abwägung (§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden die Stellungnahmen abgegeben haben über das Ergebnis der Abwägung (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB)
9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
10. Einreichung zur Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig (§ 10 Abs. 2 BauGB)
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Inkrafttreten der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Stadt Grimma beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ nicht mehr aufzuheben, sondern nur insoweit zu ändern, wie es zur Anpassung an die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen erforderlich ist (Teiländerung). Im übrigen Geltungsbereich soll der Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ unverändert in Kraft bleiben.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“ hat sich gezeigt, dass das Aufstellungsverfahren parallel zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ nicht die geeignete Verfahrensart darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Vereinigte Mulde“, ist es für die Planung entscheidend, ob es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt oder die Neuausweisung eines Baugebietes verfolgt wird. Vom sog. Planungsverbot der Ausweisung neuer Baugebiete gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG sind Änderungen bestehender Bebauungspläne (Umplanung) nicht erfasst (vgl. Punkt 2.1 der Handlungsempfehlung des SMUL und SMI zu Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten, 2011). Um herauszustellen, dass es sich im vorliegenden Fall um die Teiländerung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, stellt das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ zur Umplanung des Standortes an der Wurzener Straße das geeignetere Planungsinstrument dar. Entgegen der bisherigen Vorgehensweise zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“ parallel zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ wird nunmehr die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht weiterverfolgt, sondern der Bebauungsplan Nr. 3 nur insoweit geändert, wie es zur Anpassung an aktuelle städtebauliche Entwicklungsperspektiven erforderlich ist. Dementsprechend geht das Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 80 in die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 über.

Gleiches gilt für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Oberwerder 1“. Das Neuaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 wurde mit Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Grimma vom 26.02.2015 eingeleitet. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ setzt hier ein Mischgebiet fest und bestimmt das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen) sowie die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze). Diese Planung verfolgt bestehendes Planungsrecht zu erhalten bzw. neu zu definieren. Wie mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“ handelt es sich auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Oberwerder 1“ nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um eine Bebauungsplanänderung bzw. Optimierung im Bestand. In Anbetracht dessen, dass das Planungsrecht am Standort Oberwerder aufgrund der Nichtfortführung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 weiter besteht, erfolgt analog zum Umgang mit der Planung an der Wurzener Straße/Kunstrasenplatz zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 88 „Oberwerder 1“ ein Verfahrenswechsel. Diese Planung wird als 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ fortgesetzt.

Verfahrensstände der bisher parallel laufenden Planungen: Neuaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 und Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3

Der Stadtrat der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ vom 06.07.1994, vom Regierungspräsidium Leipzig am 25.08.1994 genehmigt, aufzuheben. Nach dem Beschluss zur Billigung und Offenlegung des Entwurfes der Aufhebung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Grimma am 16.07.2015 erfolgten im Juli/August 2015 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie im September/Oktober 2015 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ebenfalls in seiner Sitzung am 20.03.2014 fasste der Stadtrat der Stadt Grimma den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Einzelhandel Volkshausplatz“. Der Verfahrensstand des Bebauungsplanes Nr. 80 entspricht bis zur geänderten Vorgehensweise zu beiden Planungen dem der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB fanden im Februar/März 2016 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt.

Die beiden bis dahin jeweils mit Entwurfsstand vorliegenden Planungen haben entsprechend bereits einen Verfahrensstand über die förmlichen Beteiligungen hinaus erreicht (vgl. Tab. 1).

Verfahrensschritte 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“

Zur verfahrensrechtlichen Klarstellung, dass es sich um kein „neues Baugebiet“ im Sinne einer „Neuaufstellung“ eines Bebauungsplanes handelt (siehe auch Punkt 5 der Begründung zum Planungsverbot gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG), ging mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung das Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 80 in die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 über. Aufgrund bereits vorangegangener Verfahrensschritte zu den separat geführten Verfahren wurde die vorliegende Planung mit dem Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch den Stadtrat der Stadt Grimma fortgeführt mit welchem auch der Verfahrenswechsel von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingeleitet wurde.

Zur Nachvollziehbarkeit sind in den Verfahrensvermerken alle bisher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 erfolgten Verfahrensschritte festgehalten. Wie in der vorliegenden Begründung wurde auch im Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (Beteiligung zum Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3) und insbesondere in der Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB explizit auf den Verfahrenswechsel verwiesen.

Da der Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und nach der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) ergänzt wurde, erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Auslegung des Entwurfes der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 und eine erneute Behördenbeteiligung.

Da von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, beschränkt sich die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB auf die von der Änderung des Entwurfes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Für die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung erfolgt zudem nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen. Stellungnahmen können zur im Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ergänzten textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgegeben werden und zu den entsprechenden Ausführungen zur aufschiebend bedingten Festsetzung unter Punkt 6.1 der Begründung sowie den Ausführungen zur Einzelgenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG unter Punkt 5.1

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,08 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions. Im Einzelnen sind das, die Tribüne, der Tribünendamm, das Eingangsgebäude sowie die aus Kunstrasen bestehende Spielfläche mit randseitiger Pflasterung. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Der Sportplatz soll vollständig zurückgebaut werden. Das am Standort bestehende öffentliche Toilettengebäude soll erhalten werden. Weiter befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches die Zufahrten von der S 11 im Norden und der Friedrich-Oettler-Straße im Süden, die die Zufahrten zum Altstadtparkplatz nördlich des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions bilden. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen somit weitestgehend dem tatsächlichen Bestand innerhalb des Plangebietes. Im Norden zwischen Sportplatz und Friedrich-Oettler-Straße verläuft der ehemalige Wallgraben. Hier befindet sich auch der verrohrte Thostgrundbach. Die Höhenlage des Geländes liegt bei etwa 127 - 128 m NHN.

3.2 Altlasten

Auf Grund von Überflutung und der geogen bedingten Belastung sind für das Plangebiet entsprechend § 2 Abs. 3 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen durch Arsen und Schwermetalle zu erwarten. Aus diesem Grund ist das im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial gemäß der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln Boden“ vom 05.11.2004 zu analysieren und in Abhängigkeit zu den gewonnenen Analyseergebnissen zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Mit Herstellung der geplanten Grünflächen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Prüf- und Maßnahmenwerte für die Nutzungsart „Park- u. Freizeitanlagen“ gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschritten werden.

3.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG; gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Anforderungen aus diesen Instrumenten des Naturschutzrechtes bestehen nicht.

Das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und das VSG „Vereinigte Mulde“ befinden sich in ca. 40 m Entfernung östlich des Plangebietes an der Mulde. Direkte, anlagebedingte Eingriffe in die Schutzgebiete werden mit der Planung nicht vorbereitet. Baubedingte Wirkungen in Folge der baulichen Ausführung von Festsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes können jedoch potenziell zu Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen. Hier sind v.a. Lärmimmissionen und visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu nennen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete können jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und der dadurch bereits bestehenden starken anthropogenen visuellen und akustischen Störwirkungen ausgeschlossen werden.

3.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das mit der Planung vorbereitete Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes befindet sich ein Teil der Grimmaer Ringanlage. Für das Plangebiet betrifft das die Flächen der Flurstücke 958/1 (tlw.), 959/1, 960/3, 961 und 960/2 der Gemarkung Grimma. Die Ringanlage der Stadt Grimma ist als Sachgesamtheit nach § 2 SächsDSchG mit dem Ausweisungsmerkmal „Gartendenkmal“ geschützt. Das Gartendenkmal Grimmaer Ringanlage erstreckt sich ringförmig um die Stadt. Die Flächen der Ringanlage innerhalb des Plangebietes sind nachrichtlich übernommen und entsprechend mit einer Umgrenzungslinie in der Planzeichnung dargestellt und beschriftet.

Außerdem befinden sich im Umgebungsschutzbereich nach § 2 Abs. 3 SächsDSchG die Altstadt von Grimma mit diversen Kulturdenkmalen, von denen vor allem das Schloss, Klosterstraße 9, hervorzuheben ist. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes liegende unter Denkmalschutz stehenden Objekte und deren Lage sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

Objekt	Ort	Straße/Haus-Nr.	Gemarkung	Flurstück
Mietshaus in halb-offener Bebauung und in Ecklage	Grimma	Brückenstraße 26	Grimma	47
Pöppelmannbrücke	Grimma	Friedrich-Oettler-Straße	Grimma	1838/1; 960/3; 1865
Wohnhaus in halb-offener Bebauung und in Ecklage	Grimma	Friedrich-Oettler-Straße 6	Grimma	48
Schloss Grimma	Grimma	Klosterstraße 9	Grimma	54/6; 54/3; 51
Schlachthof Grimma	Grimma	Oberwerder 2, 2a,	Grimma	980/12; 980/13; 980/14; 980/15; 576; 575/7
Doppelwohnhaus in offener Bebauung und in Ecklage	Grimma	Wurzener Straße 16/18	Grimma	941; 940
Doppelwohnhaus in offener Bebauung	Grimma	Wurzener Straße 17/19	Grimma	985; 986
Doppelwohnhaus in offener Bebauung	Grimma	Wurzener Straße 20/22	Grimma	939; 938
Wohnhaus in offener Bebauung und in Ecklage	Grimma	Wurzener Straße 24	Grimma	937

Abb. 2: Liste der Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes

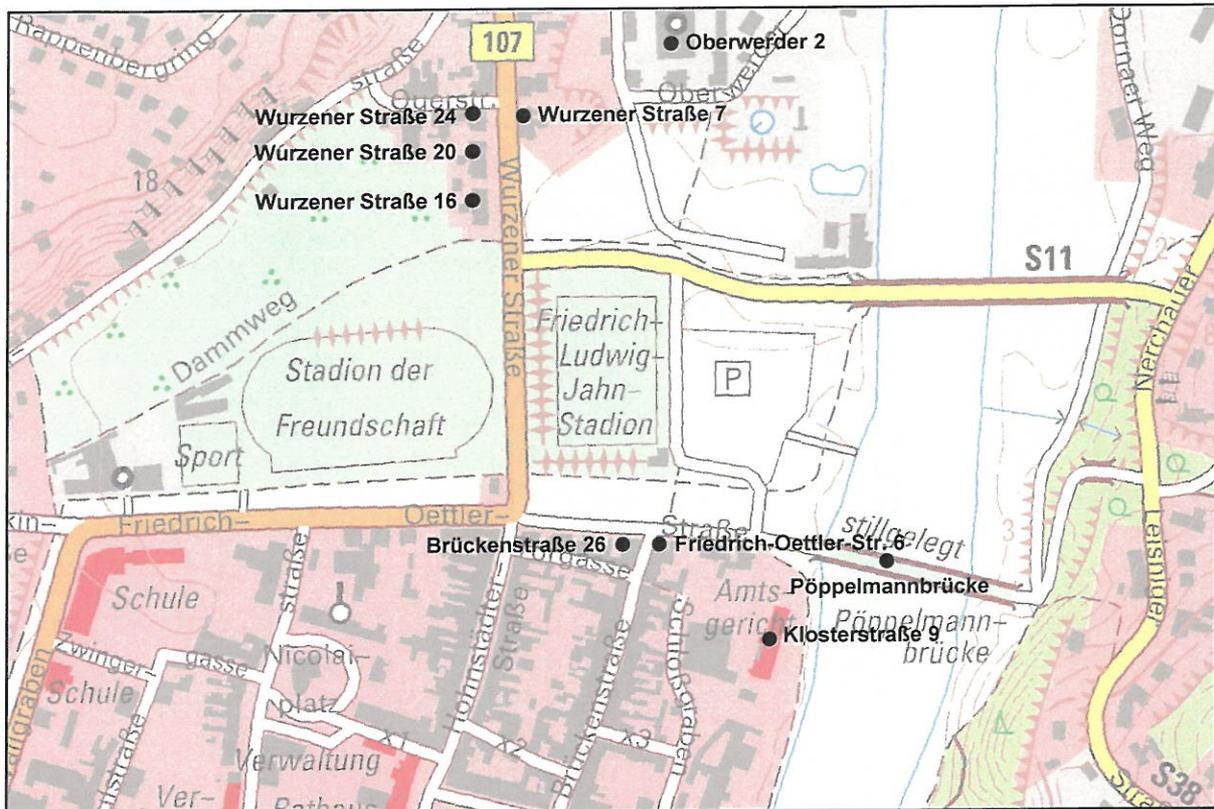


Abb. 3: Lage der Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Im Rahmen der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind Material und Farbigkeit der geplanten Baukörper und Freiflächen mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landkreis Leipzig anzustimmen.

Weiter befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern). Die Genehmigungspflicht für Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Mit Umsetzung der Planung wird der vorhandene Sportplatz vollständig zurückgebaut. Dies betrifft auch die derzeit das Gebiet insbesondere prägenden Flutlichtmasten und Ballfangzäune die beseitigt werden. Die festgesetzten Standorte der Einzelhandelsbetriebe stellen die konfliktärmste Anordnung hinsichtlich der Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zur Altstadt dar. So werden die Blickbeziehungen von Norden und Nordwesten Richtung Altstadt zwar unterbrochen, durch Anordnung der Gebäude des REWE- und Drogeriemarktes an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes, werden jedoch insbesondere die Blick-

beziehungen aus der Muldenaue und vom gegenüberliegende Muldeufer eine geringere Beeinträchtigung erfahren und die Baukörper von dort aus gesehen im Zusammenwirken mit dem Erscheinungsbild der historischen Altstadt (Schloss) in den Hintergrund treten.

Darüber hinaus wurde seitens des Vorhabenträgers auf eine Aufschüttung des Geländes um ca. 2-3 Meter zur Hochwassersicherheit verzichtet und dementsprechend wurden reduzierte Bauhöhen festgesetzt. Durch Rücknahme der maximalen Höhe von im Vorentwurf noch festgesetzten 9 m auf 7 m für den geplanten Drogeriemarkt und 7,50 m für den Lebensmittelsupermarkt wird gewährleistet, dass die geplanten Märkte mit ihrer Höhe deutlich hinter dem etwa 18 m hohen Schloss und der umliegenden zweigeschossigen Bebauung mit etwa 7 m Traufhöhe und 11,50 m Firsthöhe zurücktreten. Die Märkte werden nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmauer aufgrund des höher liegenden Geländes des gegenüberliegenden Muldeufers von hieraus die Hochwasserschutzmauer wahrnehmbar um 2 m bis 3 m überragen und treten somit in den Hintergrund.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Funktionalität der Gebäude der Einzelhandelsbetriebe schließt sich eine Fortführung der umliegenden Gebäudestrukturen aus, was in Bezug auf die Lage und Größe der Fläche für die Altstadt und umliegende Wohnbebauung keine signifikante Beeinträchtigung darstellt. Dementsprechend soll für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes auch nicht die Gestaltungssatzung der Stadt Grimma für die Altstadt von Grimma vom 13.12.1990 zum Tragen kommen. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der hier festgelegten Zone II für die örtliche Bauvorschriften u.a. zu Gebäudehöhen, Gliederung der Einzelgebäude und ihrer Maßstäblichkeit getroffen sind. Unter Punkt II örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen auf der Planzeichnung/Planteil B ist daher aufgenommen, dass die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Grimma für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes keine Anwendung finden. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung entsprechend aufgehoben. Auch für die Gestaltungssatzung erfolgt diesbezüglich eine Überarbeitung durch die Stadt Grimma.

Das Gartendenkmal „Grimmaer Ringanlage“ ist entsprechend geltender Planzeichenverordnung in der Planzeichnung dargestellt. Die bisher im Vorentwurf innerhalb der Ringanlage vorgesehene Kompensationsmaßnahme M3 entfällt, sodass sich für das Gartendenkmal keine erheblichen Betroffenheiten mehr ableiten lassen. Für einen 1,50 m breiten Grünstreifen entlang der geplanten Stellplätze ist durch Festsetzung die Anpflanzung einer Hecke bestimmt, um das Sondergebiet von der Ringanlage abzugrenzen. Die im Bereich der ehemaligen Ringanlage vorhandenen Baumstrukturen sind gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Folglich werden Veränderungen des Gartendenkmals mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

4 übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Fachliche Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird die Stadt Grimma als Mittelzentrum eingestuft. Gemäß Ziel 1.3.7 sind Mittelzentren von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren insgesamt. Als Mittelzentrum gehört Grimma zu den zentralen Orten, in denen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig ist. Dazu ist nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.1 die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen, § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterliegenden Einzelhandelsbetrieben zu-

lässig. Die Planung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel entspricht damit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.1.

Die Ziele des Kapitels 2 des LEP 2013 regeln die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Unter Z 2.3.2.3 führt der LEP 2013 aus, dass „bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig ist. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen zu bestimmen. Mit Billigung und Beschlussfassung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat der Stadt Grimma in seiner Sitzung am 24.09.2015 liegt ein legitimiertes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Grimma innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Durch die Festsetzung 4. 2 des Bebauungsplans, dass der Fuß und Radweg gleichzeitig mit den Gebäuden in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 funktionsfähig zu errichten ist. Damit wird eine fußläufige, sowie räumliche und zeitliche Verbindung mit der Innenstadt über die Hohnstädter Str. und die Brückenstraße erreicht. Mit dieser Anbindung wird der Geltungsbereich an den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich Angebunden, womit dem Ziel 2.3.2.3 der Entwicklung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort, nichts entgegensteht.

In Z 2.3.2.5 des LEP 2013 (Beeinträchtungsverbot) ist formuliert: „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 substanziell beeinträchtigen.“ Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte eine Verträglichkeitsprüfung des Standortes an der Wurzener Straße bezogen auf die Auswirkungen der Ansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes auf den Geschäftsbereich der Innenstadt. Im Ergebnis wurde hier festgestellt, dass die Hauptbranchen der geplanten Märkte in der Innenstadt nur mit wenigen kleinen Geschäften vertreten sind. Wettbewerbliche Auswirkungen auf einzelne kleine Geschäfte können zwar nicht ausgeschlossen werden, sie sind jedoch nicht gleichzusetzen mit einer Gefährdung der Innenstadt, womit städtebaulich negative Effekte auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Grimma nicht zu erwarten sind (EZK Grimma, Stand: 24.09.2015). Vielmehr wird der Ansiedlung der Magnetbetriebe der gegenteilige Effekt zugesprochen, nämlich dass die Ansiedlung der Märkte gleichzeitig eine Kopplung und Synergieeffekte für die Innenstadt (Erhöhung der Kundenfrequenz) ermöglicht.

Um eine Anbindung an die Innenstadt zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese ermöglichen die Verbindung zur Innenstadt über die Hohnstädter Str. und Brückenstraße. Damit eine städtebauliche Integration des Standortes möglich ist, erfolgt die Umsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, zeitgleich mit der Ansiedlung des Supermarktes und des Drogeriefachmarktes. Mit der räumlichen und zeitgleichen Herstellung dieser Verkehrsflächen ist das landesplanerische Integrationsgebot Z 2.3.2.3 des LEP 2013 und das landesplanerische Beeinträchtungsverbot Z 2.3.2.5 des LEP 2013 beachtet. Desweiteren ist die Entwicklung des Alma-Dietzsch-Geländes und die städtebauliche Neuausrichtung der Brückenstraßenstr. notwendig, um den Geltungsbereich in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich einzubinden. Dies soll durch die im EHKZ beschriebene Entwicklung und Stärkung des Alma-Dietzsch-Geländes und die Stärkung des Stadtzentrums erfolgen.

Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot des LEP 2013 und dessen formuliertes Ziel 6.1.3, dass darauf hinzuwirken ist, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes in allen Gemeinden verbrauchernah zu sichern, bedarf es neben der Auseinandersetzung zu Auswirkungen im Stadtgebiet Grimma selbst auch einer Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die Nachbargemeinden. Zur nachvollziehbaren Darlegung, dass der Planung das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.3.2.5 des LEP 2013 nicht entgegensteht erfolgte eine ergänzende Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zum Nachweis der Verträglichkeit der Planung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Grimma und der umliegenden Städte. Diese vorliegende Kurzanalyse, die einen Überblick zu den Auswirkungen der Planung gibt (zu erwartende Umsatzverteilungen), ist als Anlage 5 Teil der Begründung der Bebauungsplanänderung. Im Ergebnis der Kurzanalyse wird festgestellt, dass zwar wettbewerbliche Auswirkungen möglich sind, städtebaulich negative Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet selbst (Naheinzugsgebiet), in der Stadt Trebsen (Fern-einzugsgebiet) und den Städten Leisnig, Colditz, Bad Lausick und Naunhof (außerhalb des Einzugsgebietes) jedoch ausgeschlossen werden können.

Eine substantielle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Zentrengefüges der Stadt Grimma selbst sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden ist somit nicht zu erwarten, womit auch Z 2.3.2.5 und Z 6.1.3 des LEP 2013 der Planung nicht entgegensteht.

Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz

Die fachlichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zum vorbeugenden Hochwasserschutz werden im Rahmen der Auseinandersetzung zu den zu berücksichtigenden Belangen der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes unter Punkt 5 der Begründung behandelt (vgl. Punkt 5.1).

4.2 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Grimma liegt derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall jedoch mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die mit der Bebauungsplanänderung verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar sind, da die am 24.09.2015 mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Grimma gebilligte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Flächennutzungsplanung Eingang finden wird.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ ist bei der höheren Verwaltungsbehörde dem Landratsamt Landkreis Leipzig zur Genehmigung einzureichen.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Grimma

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Grimma (EHZK) gehört das Plangebiet zum „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Grimma in seiner Sitzung am 24.09.2015 ist das Konzept als legitimiertes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB heranzuziehen. Die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat auf der Grundlage dieses Konzeptes insbesondere über Bebauungspläne zu erfolgen.

Um den Einzelhandel in der Innenstadt Grimmas langfristig zu beleben sieht das EHZK vor, neben einer besseren Vermarktung des innerstädtischen Handels, insgesamt die Ansiedlung eines Magnetbetriebes mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Stadtzentrum

umzusetzen. Dieser Magnetbetrieb kann dazu beitragen, neue Kunden zum Besuch der Innenstadt zu interessieren und damit die Kundenfrequenz deutlich zu erhöhen. Deshalb wird die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs angestrebt. Vorrangig sind hier fach- oder supermarktspezifische Betriebsformen geeignet. Voraussetzung zur Ansiedlung dieser Betriebsformen ist ein geeigneter Standort. Dazu wurde im Einzelhandelszentrenkonzept eine Analyse potenzieller und die Abwägung geeigneter Standorte vorgenommen (vgl. hierzu auch Punkt 5.3.1 Standortalternativen der Begründung).

Im Ergebnis der Analyse wurde festgestellt, dass das Plangebiet der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes (Standort an der Wurzener Straße) und das Alma-Dietsch-Gelände die am ehesten geeigneten Standorte für die Ansiedlung eines solchen Magnetbetriebes darstellen. Das dem Plangebiet gegenübergestellte Alma-Dietsch-Gelände weist jedoch in mehreren Faktoren stark eingrenzende Realisierungsbedingungen auf. Die Grundstücksgröße, die Möglichkeit (oder Notwendigkeiten) zur Einbettung bzw. Anpassung in die vorhandene Bausubstanz und die schwierige Erschließung (für den Anliefer- und PKW-Verkehr wie auch der nicht optimale Übergang zur Fußgängerzone) wurden für eine Einzelhandelsnutzung in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes negativ bewertet. Außerdem verweist das Konzept darauf, dass die Chancen für eine überregionale Ausstrahlung und Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt und die Synergieeffekte für den bestehenden Handel sich für das Alma-Dietsch-Gelände als sehr begrenzt bzw. nicht erkennbar darstellen. Diese Magnetwirkung und gesamtstädtische Ausstrahlung wird hingegen dem Einzelhandelsstandort am Volkshausplatz zugesprochen (EHZK Grimma, Stand: 24.09.2015).

Mit Realisierung des Einzelhandelsstandortes an der Wurzener Straße sollen der Entwicklung der Kernstadt von Grimma somit neue Perspektiven eröffnet werden. Eine Belebung der Innenstadt durch die Heranführung neuer Kundenströme aus dem übrigen Stadtgebiet und darüber hinaus durch neue, die Kleinteiligkeit der vorhandenen Nutzungen ergänzenden Angebote, soll neben der Verbesserung der Nahversorgung in der Innenstadt, eine verbesserte Ausstrahlung und Attraktivität für die Gesamtstadt bewirken.

Im EHZK sind für die Ergänzung der Innenstadt Grimma zwei Hautbetriebe mit folgenden Verkaufsflächen berücksichtigt:

- Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.850 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche

Die Hauptbranchen der geplanten Märkte an der Wurzener Straße sind nur mit wenigen kleinen Geschäften in der Innenstadt vertreten. Im Bereich Drogeriewaren befinden sich nach der Schlecker-Pleite der größte Betrieb im PEP (Einkaufszentrum am westlichen Stadtrand von Grimma) und nur kleinere Fachgeschäfte in der Innenstadt. So sind durch den neuen Drogeriemarkt mit kompaktem, umfassendem Angebot negative Auswirkungen bei einzelnen kleinen Geschäften nicht gänzlich auszuschließen. Diese sind jedoch nicht mit der Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt gleichzusetzen (EHZK Grimma, Stand: 24.09.2015).

Von den so genannten Randsortimenten und Aktionswaren bei Lebensmittelsupermärkten wie Zoobedarf, Zeitschriften, Sportartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Heimtextil, Elektrogeräte/Leuchten, Wäsche, Baumarktartikel etc. sind auf Grund der saisonalen Wechsel jeweils ca. 2 bis 20 m² je Sortiment zu kalkulieren (hochgerechnet auf eine über das gesamte Jahr dauerhaft angebotene Verkaufsfläche). Aus diesen Randsortimenten sind im Vergleich zu kleineren bestehenden Betrieben in der Innenstadt ebenfalls keine nachhaltigen, größeren Kaufkraftumlenkungen zu ermitteln (EHZK Grimma, Stand: 24.09.2015).

5 Lage im Überschwemmungsgebiet/Planungsverbot gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG

Das Plangebiet liegt gem. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG im Überschwemmungsgebiet „Vereinigte Mulde“, das bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt wird. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde auf Grundlage des Hochwasserschutzkonzeptes (HWSK) Mulde, für den Ist-Zustand bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) ausgewiesen. Östlich des Geltungsbereiches der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ in einem Abstand von etwa 130 m fließt die Mulde. Die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) erichtet gemäß Planfeststellungsbeschluss der Landesdirektion Sachsen vom 06.02.2008 (Az.: 6.1.1-8960.51 – HWS Grimma) im gewässernahen Bereich des Volkshausplatzes u.a. eine Hochwasserschutzanlage bestehend aus einer ober- und unterirdischen Hochwasserschutz- bzw. Dichtwand (vgl. Punkt 5.2 Flächen und Objekte für den Hochwasserschutz der Stadt Grimma). Nach funktionaler Fertigstellung der Maßnahmen zum technischen Hochwasserschutz wird die Fläche des Plangebietes vor einem HQ₁₀₀ geschützt sein. Die Untere Wasserbehörde beim zuständigen Landratsamt Landkreis Leipzig kann die Fläche dann mit Verwaltungsakt aus dem Überschwemmungsgebiet entlassen. Im Ergebnis des zugehörigen Verwaltungsverfahrens wird der hinter der Hochwasserschutzwand liegende Bereich ein überschwemmungsgefährdeter Bereich i.S. des § 75 SächsWG bleiben. Ein offizieller Fertigstellungstermin für die derzeit im Bau befindliche Hochwasserschutzanlage ist nicht festgelegt. Laut Aussagen der LTV ist mit der funktionalen Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage im Jahr 2018 (ohne Quartalsangabe) zu rechnen; eine Gesamtfertigstellung/Beendigung der Bautätigkeit ist nach derzeitigem Planungs- und Ausführungsstand jedoch erst im Jahr 2019 zu erreichen.

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen grundsätzlich untersagt (Planungsverbot). Von dem Verbot der Neuausweisung werden folglich Bebauungspläne erfasst, sofern sie neue Baugebiete festsetzen.

Die GEMEINSAME HANDLUNGSEMPFEHLUNG DES SMUL UND SMI ÜBER BAUTÄTIGKEIT IN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN (2011) enthält Erläuterungen zur Begrifflichkeit „neue Baugebiete“ Hier heißt es unter Punkt 2.1:

„Mit dem in § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG verwendeten Begriff „neue Baugebiete“ sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen gemeint, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Die Vorschrift erfasst also die Baulandausweisungen auf Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).“

Die mit der 1. Teiländerung überplante Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“. Es handelt sich folglich nicht um eine Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Unter Punkt 2.1 der o.g. Handlungsempfehlung heißt es außerdem:

„Planungsrechtliche Festsetzungen, die erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglichen sollen und damit unter das generelle Verbot fallen, sind

- (...),
- die Festsetzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 2, 3 BauNVO) in Bebauungsplänen (...),
- sonstige (...) Festsetzungen in Bebauungsplänen (...), die mit der (...) Festsetzung von (...) Baugebieten vergleichbar sind, weil sie auch eine Bebauung bezwecken (z.B. (...) Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – jeweils dann wenn auch Gebäude geplant sind).“

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ betrifft eine Fläche die im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar nicht als Baugebiet i.S. der §§ 1 – 11 BauNVO festgesetzt ist, dafür jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 9

Abs. 1 Nr. 15 BauGB und damit als Fläche, die entsprechend vorangehender Aufzählung der Handlungsempfehlung mit einem Baugebiet vergleichbar ist, weil sie eine Bebauung bezweckt. Im gegenständlichen Fall entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ wie auch faktisch im Bestand.

Für die vorliegende Planung manifestiert sich diese Auffassung darin, dass auf der gesamten Fläche kein natürlicher Boden mehr vorkommt. Es handelt sich hier um einen vollständig drainierten Kunstrasenfußballplatz mit Zuschauertraversen, einer allseitigen Einfriedung aus hohen Ballfangzäunen und einem Funktionsgebäude mit Toiletten und Umkleidekabinen und damit um tatsächlich vorhandene bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3 SächsBO und Gebäude gem. § 2 Abs. 2 SächsBO. Damit wird deutlich, dass die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Neue Muldenbrücke“ bereits eine Bebauung bezweckte.

Damit wendet die Stadt Grimma aus Ihrer Sicht stringent die Auffassung des OVG Bautzen (Urteil vom 30.05.2013, 1 C 4/13) an:

*„Neue Baugebiete“ seien nur solche, bei denen auf bisher unbebauten Flächen, d.h. **also regelmäßig im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich**, neue Bauobjekte errichtet werden können. Von der Vorschrift nicht erfasst seien dagegen die nach erstmaliger Überplanung oder Umplanung **bereits bebauten Bereiche**, wie etwa im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB (so Knopp a. a. O., § 31b a. F. Rn. 60; Kotulla, WHK, 2. Aufl., § 78 Rn. 7; Zloch, in: Berendes/Frenz/Müggenborg, WHG, § 78 Rn. 5).“* (Quelle: ebenda Rn. 99 auszugsweise, Hervorhebungen durch den Verfasser).

Das Zitat des SächsOVG mit den Worten „regelmäßig“ (Planungsverbot im Außenbereich) und „wie etwa“ (Überplanung in Gebieten nach § 34 BauGB) ist nicht als abschließende Aufzählung zu verstehen, wie im vorliegenden Fall kann eine Überplanung bspw. auch bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB vorliegen.

Zusammenfassend bezieht sich die Vorschrift des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nur auf solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden. Da es im vorliegenden Fall um die Umplanung in Form der Änderung eines Bestandsgebietes geht, fällt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes nicht unter das Planungsverbot gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG.

5.1 Einzelgenehmigung gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG

Gemäß der Ausführungen unter Punkt 5 fällt die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes nicht unter das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Ein grundsätzliches Bauverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten besteht weiter nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Hiernach ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG kann die untere Wasserbehörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage jedoch im Einzelfall genehmigen.

Die Ausnahmen sind nach § 78 Abs. 3 WHG für den Einzelfall abzuwägen. Bereits im Bebauungsplanverfahren sind die Voraussetzungen für eine Befreiung des Verbotes der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 3 WHG zu prüfen. Zu prüfen ist, ob im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Landkreis Leipzig kann von Nachweisen zur Erfüllung der Voraussetzungen nach Nr. 1 und 2 abgesehen werden, wenn die Benutzung der Hochwasserschutzanlage im Falle eines HQ₁₀₀ durch die Stadt Grimma gewährleistet werden kann. Da eine anteilige Funktionsfähigkeit der Hochwasserschutzanlage durch fertiggestellte Teilabschnitte bereits zum jetzigen Zeitpunkt gegeben ist, wird von gutachterlichen Aussagen zur Veränderung des Strömungsverhaltens und einem Vergleich von Retentionsvolumina Bestand/Planung abgesehen, da diese lediglich einen absehbaren Übergangszeitraum abbilden würden. Hierzu erfolgt unter den folgenden Punkten lediglich eine generelle Auseinandersetzung. Aufgrund der gewählten Vorgehensweise ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass eine Umsetzung der Planung erst erfolgt, wenn eine funktionale Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage nachgewiesen werden kann. Daher wurde eine aufschiebend bedingte Festsetzung in die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes übernommen, die sicherstellt, dass eine Nutzung des Plangebietes erst bei gewährleistetem HQ₁₀₀-Schutz zulässig ist (vgl. Punkt 6.1 aufschiebend bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Begründung).

Auch die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 WHG finden bei der Planung Beachtung. Die Planungen der Hochwasserschutzwand wurden berücksichtigt (vgl. Punkt 5.3 Flächen und Objekte für den Hochwasserschutz der Stadt Grimma) und zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Ausführung der Vorhaben sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Bestimmungen enthalten (vgl. Punkt 5.6 Belange der Gefahrenabwehr).

5.2 fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP) bestimmt mit Ziel 4.1.2.9 das in den Regionalplänen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen sind. Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte Raumnutzung (Karte 14) des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS, 2008) in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. Hier sind die Grundsätze 4.3.4.3 und 4.3.4.4 zu berücksichtigen:

- 4.3.4.3 Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen.
- 4.3.4.4 In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

Der RPIWS 2008 formuliert in seinen Erläuterungen zu den Grundsätzen 4.3.4.3 und 4.3.4.4, dass in den besiedelten Bereichen nicht das raumordnerische Ziel besteht, diese Flächen zum Wasserrückhalt vorzuhalten, sondern hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden sollen und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft werden soll.

Bei dem derzeit am Standort angesiedelten Sportplatz handelt es sich um eine hochwasserempfindliche Bauform, da Hochwasserschäden aufgrund der fehlenden Möglichkeit einen Kunstrasenplatz gegen aufsteigendes Grundwasser und Überschwemmung zu sichern nicht vorgebeugt werden kann. Dem daraus resultierenden Anliegen des Fußballclubs Grimma als Betreiber des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions den Sportplatz an neuer Stelle hochwassersicher zu errichten, ist die Stadt Grimma mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sportzentrum Husarenkaserne“ nachgekommen. Demgegenüber können die geplanten Gebäude

der Einzelhandelsbetriebe in hochwasserangepasster Bauweise ausgeführt werden. Zur Information sowohl der Öffentlichkeit als auch der an der Planung und am Planvollzug Beteiligten ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen. Durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird für den Schutz der zukünftigen Bebauung und der sich hier aufhaltenden Menschen gesorgt. Erforderliche vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Planteil B unter „Hinweise“ Teil der Bebauungsplanänderung (vgl. Punkt 5.6 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes), die später im Baugenehmigungsverfahren zu präzisieren sind.

Der Wiederherstellung als Freiraum steht die Funktionszuweisung des am 24.09.2015 durch den Stadtrat der Stadt Grimma beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen. Dieses weist das Plangebiet als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt aus und somit als Potenzialfläche für Einzelhandelsvorhaben.

Weiter wird auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung mit dem Entwurf des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2017 (RPILWS 2017) verwiesen. Im Entwurf des RPILWS 2017 liegt das Plangebiet gemäß der Festlegungskarte Raumnutzung in einem Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikovorsorge). In diesen Vorranggebieten sind entsprechend Plankapitel 4.1.2 nur Bauleitplanungen zulässig, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 grenzt, lediglich getrennt durch die Ortsstraße Friedrich-Oettler-Straße, unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 41 „Altstadtkern Grimma“. Die Trennung der beiden Plangebiete durch die Friedrich-Oettler-Straße wird nicht als direkte Trennung zwischen den zwei bestehenden Baugebieten gesehen, da es sich lediglich um eine Ortsstraße zur Erschließung des derzeitigen Parkplatzes handelt. Der Kunstrasenplatz an der Wurzener Straße soll mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in Ergänzung der Altstadt Grimma als Einzelhandelsstandort entwickelt werden (Umplanung). Von der Planung verspricht sich die Stadt Grimma eine Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt und hat entsprechend die Umplanung der Innenstadt/eines vorhandenen Ortsteiles im Blick.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sowohl gem. der Festlegungen des RPIWS 2008 als auch der des Entwurfes des RPILWS 2017 die gegenständliche Fläche nicht in einem Bereich liegt, für den das Planungsziel besteht, an entsprechender Stelle Retentionsraum zu schaffen. Weiter werden die Belange der vorangehend aufgeführten Grundsätze durch die in die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 übernommenen Hinweise zu erforderlichen vorbeugenden Hochwasserschutzmaßnahmen, durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung und durch Festsetzung einer hochwassersicheren Bauweise bei der Planung berücksichtigt.

5.3 Flächen und Objekte für den Hochwasserschutz der Stadt Grimma

Die Landestalsperrerverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) errichtet gemäß Planfeststellungsbeschluss der Landesdirektion Sachsen vom 06.02.2008 (Az.: 6.1.1-8960.51-HWS Grimma) im gewässernahen Bereich des Volkshausplatzes eine Hochwasserschutzanlage bestehend aus einer ober- und unterirdischen Hochwasserschutz- bzw. Dichtwand sowie mobilen Verschlusselementen (Hochwasserschutztoie samt Dammbalkenlager). Darüber hinaus ist die Errichtung eines Schöpfwerkes samt externer Notstromversorgung über eine separat stehende Netzersatzanlage vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses werden mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Tatsachen oder Umstände geschaffen, die der Unversehrtheit und Funktionssi-

cherheit der Hochwasserschutzanlagen entgegenstehen oder den Betrieb bzw. die Unterhaltung der Schutzanlage samt ihren Bestandteilen beeinträchtigen oder behindern können. Anhand der planfestgestellten technischen Pläne und Grunderwerbspläne sowie der zwischenzeitlich erstellten Ausführungspläne wurde geprüft, inwieweit eine Überlagerung der öffentlichen Hochwasserschutzanlagen erfolgt. Hochwasserschutz- bzw. Dichtwand und die oberirdischen Anlagen des Schöpfwerkes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ebenso verhält es sich mit dem vorgesehenen Standort der Netzersatzanlage im Bereich des Straßendamms der S 11 und der Trasse der Energieversorgungsleitung zum Schöpfwerk. Innerhalb des Plangebietes liegende Flächen in der Verwaltung der LTV sowie der innerhalb des Plangebietes liegende Standort einer Dammbalkenbox wurden nachrichtlich als Flächen für den Hochwasserschutz in den Bebauungsplan übernommen. Der im Bereich der Zufahrt Volkshausplatz/Friedrich-Oettler-Straße auf der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich (Flurstück 958/1 und 960/2) ist für den Zufluss zum Schöpfwerk vorgehalten. Dieser wird hier unterirdisch hergestellt und somit dauerhaft und bauzeitlich in Anspruch genommen. Nach Abschluss der Arbeiten wird jedoch die Zufahrt dem Ausgangszustand entsprechend und lagegleich wieder hergestellt. Diese steht dann auch wieder dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung. Zudem wird die Zufahrt der Verkehrsanbindung des Schöpfwerkes dienen. Durch das Bauvorhaben werden sich im gekennzeichneten Bereich der Zufahrt keine über die jetzt bereits bestehenden öffentlich rechtlichen Nutzungs- oder Lastbeschränkungen hinausgehenden (Verkehrs-)Beschränkungen ergeben. Im Hochwasserereignisfall, für Übungszwecke und die Durchführung von Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Hochwasserschutzanlage Schöpfwerk, kann es zu vorübergehenden Sperrungen und Verkehrseinschränkungen kommen.

Um die Erreichbarkeit der Anlagenbestandteile der Hochwasserschutzanlagen mit Transport- und Unterhaltungstechnik sicherzustellen wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass an den Standorten der Hochwasserschutzanlagen auch die Anordnung von Park- und Aufstandsflächen für Dienstfahrzeuge der LTV im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass diese dort erforderlichenfalls abgestellt, entladen oder eingesetzt werden können, ohne hierbei die Mitarbeiter der LTV zu gefährden oder den Zufahrtsverkehr zum Volkshausplatz zu behindern.

Die folgenden Pflichten und Hinweise ergeben sich aus den vorangehenden Erläuterungen. Da diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind wurden sie im Planteil B unter Punkt III „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ auf der Planzeichnung mit übernommen:

- Die Duldungspflichten der Eigentümer im Rahmen der Gewässerunterhaltung gemäß § 38 SächsWG i.V.m. § 41 WHG gelten auch für „Hinterlieger“ von Gewässern I. Ordnung und sind daher zu beachten.
- Für die Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen, bauliche Maßnahmen und Flächennutzungen mit denen dauerhafte oder vorübergehende Eintragungen von nicht geringen Lasten und Schwingungen in das anstehende Gelände verbunden sind, sind vorab mit der LTV Abstimmungen zu führen.
- Die Zugänglichkeit der Schutzanlage zur Realisierung von Kontroll- und Unterhaltungsaufgaben sowie zur Hochwasserabwehr ist jederzeit und uneingeschränkt zu gewährleisten. Insbesondere die Schwenkradien von Hochwasserschutztoeren, der Öffnungsbereich von Dammbalkenboxen und die Zuwegungen sind freizuhalten.
- Die Duldungspflicht gemäß § 82 SächsWG ist zu beachten.
- Im Bereich der Öffnungen der Schutzanlage, des unterirdisch hergestellten Kolk- und Erosionsschutzes und der verlegten Steuer- und Versorgungsleitungen dürfen keinerlei Veränderungen des hergestellten Geländeneiveaus (z.B. Abgrabungen, Eintiefungen, Aufhöhungen) vorgenommen werden. Die Anlagen sind vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.
- Landeseigene Flächen und bauliche Anlagen in der Verwaltung der LTV sowie die Gewässerrandstreifen und Böschungen am Gewässer I. Ordnung und die Schutzflächen an

den Hochwasserschutzanlagen stehen nicht für u.U. erforderliche Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen zur Verfügung.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen, die dem technischen Hochwasserschutz der Stadt Grimma vorgehalten sind wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Hochwasserereignisfall oder für Übungszwecke sowie die Durchführung von Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist jederzeit eine Zugänglichkeit zu gewährleisten, die auch mit Sperrungen und Verkehrseinschränkungen verbunden sein kann. Die entsprechenden Hinweise finden sich unter Punkt III „Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ auf der Planzeichnung. Die Flächen selbst wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der technische Hochwasserschutz im Bereich zwischen Pöppelmannbrücke und Straßenbrücke wird mit der Planung berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des geplanten Hochwasserschutzes erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht.

5.4 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes

Aus § 5 Abs. 2 WHG ergibt sich, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Für die Stadt Grimma bedeutet das, dass bei der vorliegenden Planung innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, auch die dadurch hervorgerufenen Probleme zu bewältigen sind. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) aufgeführten Belange.

5.5 Standortalternativen

Voranehend ist hierzu auszuführen, dass mit der Planung eine konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Grimma (EHZK Grimma) verfolgt wird. Entsprechend des durch Beschluss des Stadtrates am 24.09.2015 legitimierten Konzeptes wird derzeit die Steuerung der Einzelhandelsstruktur an vier Standorten verfolgt

- PEP Gerichtswiesen (Änderung des Bebauungsplanes)
- Handelskomplex am Bahnhof (Bebauungsplan)
- Alma-Dietzsch-Gelände (Projektstudie)
- Wurzener Straße/Kunstrasenplatz (vorliegende Bebauungsplanänderung)

Zu letzterem besteht das erklärte Ziel, mit Erweiterung des Angebotes in der Innenstadt eine Magnetwirkung und damit eine höhere Kundenfrequenz in der Innenstadt zu erzielen, um die Handelsfunktion der Innenstadt zu stärken. Im Rahmen der Erarbeitung des EHZK Grimma erfolgte eine Standortdiskussion zu fünf potenziellen Standorten für die Ansiedlung eines Magnetbetriebes. Zur Eignung für die Innenstadtentwicklung für einen neuen Handelsmagneten wurden die Standorte Lange Straße/Tuchmachergasse (Alma-Dietzsch-Gelände), Volkshausplatz, Wallgraben/Dammweg, Husarenhof/Altenheim am Wallgraben und Wurzener Straße/Kunstrasenplatz anhand von neun Prüfkriterien bewertet. Im Ergebnis erfüllen das sogenannte Alma-Dietzsch-Gelände an der südlichen Langen Straße und die Fläche an der Wurzener Straße am ehesten die städtebaulichen Zielstellungen (EHZK Grimma, 2015). Für beide Standorte wird daher eine Wiedernutzung verfolgt.

Das dem Plangebiet gegenübergestellte Alma-Dietsch-Gelände weist jedoch in mehreren Faktoren stark eingrenzende Realisierungsbedingungen auf. Die Grundstücksgröße, die Möglichkeit (oder Notwendigkeiten) zur Einbettung bzw. Anpassung in die vorhandene Bausubstanz und die schwierige Erschließung (für den Anliefer- und PKW-Verkehr wie auch der nicht optimale Übergang zur Fußgängerzone) wurden für eine Einzelhandelsnutzung in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes negativ bewertet. Außerdem verweist das Konzept darauf, dass die Chancen für eine überregionale Ausstrahlung und Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt und die Synergieeffekte für den bestehenden Handel sich für das Alma-Dietsch-Gelände als sehr begrenzt bzw. nicht erkennbar darstellen. Diese Magnetwirkung und gesamtstädtische Ausstrahlung wird hingegen dem potenziellen Einzelhandelsstandort an der Wurzener Straße zugesprochen (EHZK Grimma, 2015).

Maßnahmen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches kommen generell nur in der Innenstadt in Betracht. Da der Altstadt kern Grimma und Umgebung sich komplett innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden, war die Grundlage aller Überlegungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt die baldige Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage. Alle fünf im Rahmen der Erstellung des EHZK Grimma diskutierten Standorte liegen folglich innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Bei einem strikten Planungsverbot innerhalb des die Innenstadt Grimma betreffenden Überschwemmungsgebietes, wäre die Innenstadt folglich von jeglicher Entwicklungsmöglichkeit abgeschnitten.

Standortalternativen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes kommen somit nicht in Betracht.

5.6 Belange der Gefahrenabwehr

Die Stadt Grimma ist durch Hochwasser gefährdet. Zum Schutz der Stadt Grimma wird gegenwärtig eine Hochwasserschutzwand errichtet, die funktionale Fertigstellung wird voraussichtlich im Jahr 2018 sein. Eine Gesamtfertigstellung/Beendigung der Bautätigkeiten soll bis 2019 erfolgen. Danach ist die Stadt Grimma bis zu einem Abfluss von 1.990 m³/s geschützt. Größere Abflüsse und ggf. ein Versagen der Hochwasserschutzanlage können weiterhin Überschwemmungen und Schäden in der Stadt Grimma verursachen.

Aufgrund der Planung innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist daher besonderes Augenmerk auf den Ausschluss einer Gefährdung von Leben und Gesundheit zu legen. Zur Information der Öffentlichkeit ist die Überschwemmungsgefährdung durch nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auf der Planzeichnung dargestellt. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Standortes besteht eine ausreichende Vorwarnzeit im Falle eines Hochwasserereignisses um die Sicherheit der sich hier aufhaltenden Menschen zu gewährleisten.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist weiter sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauausführung ausgeschöpft werden. Mit Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes werden neben der Öffentlichkeit auch alle an der Planung und am Planvollzug Beteiligten über das Überschwemmungsrisiko informiert. Durch Festsetzung ist zudem innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung eine hochwasserangepasste Ausführung der baulichen Anlagen bestimmt. Im Detail ist weiter im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, dass die baulichen Anlagen, deren Nutzung sowie die zur Versorgung der baulichen Anlagen nötigen Versorgungsleitungen (Gas-/Öl-/Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) hochwasserangepasst geplant sind:

- Es sind bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülung der Gebäude zu treffen. Bau- und Endzustand müssen die Auftriebssicherheit und die erhöhten Wasserdrücke auf die Gründungssohle berücksichtigen.
- Heizungsanlagen und elektrische Installationen sind hochwassersicher zu installieren.
- Es sind Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen.
- Durch Rückstausicherung der Abwasserleitungen sind die Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser zu schützen.
- Zur Schadensminimierung ist die Flutung der Gebäude einzuplanen.
- Baustoffe/-materialien sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen.
- Es sind Alarmpläne vorzulegen, wie im Hochwasserfall der Hochwasservorsorge Rechnung getragen wird.
- Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Angaben zur hochwasserangepassten Planung bzgl. Bauausführung, Umgang mit ggf. wassergefährdenden Stoffen, Inhalt der Alarmpläne etc. sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu präzisieren.

Entgegen der bisherigen Situation der hochwasserungeschützten baulichen Anlagen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions, bei welchem mit einer Überflutung erhebliche Schäden einhergehen, besteht unter Berücksichtigung der o.g. Schutzmaßnahmen die Möglichkeit durch eine hochwasserangepasste Planung am Standort Schäden soweit als möglich auszuschließen. Für den Sportplatz fehlt jedoch die Möglichkeit diesen gegen aufsteigendes Grundwasser zu sichern, womit dieser an anderer Stelle hochwassersicher neu errichtet werden soll.

Die nun geplanten baulichen Anlagen können so an die Hochwassergefahr angepasst werden, dass nur geringe Schäden zu erwarten sind. Durch gebäudebezogene Schutzmaßnahmen kann das ungeplante Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden und unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung durch entsprechende Baukonstruktion (Gebäudelast, Wand-/Sohlendimensionierung) die Standsicherheit und Unversehrtheit der Gebäude bei Hochwasser sichergestellt werden. Durch Anpassung der Bausubstanz, der Gebäudeausstattung und Einrichtung an eine mögliche Überflutung sowie eine hochwassersichere Installation der haustechnischen Anlagen können Schäden vermieden werden.

Der Hochwassernachrichten- und Alarmdienst zur Warnung und Information über Hochwassergefahren, der Aufschluss über den zeitlichen Verlauf und die räumliche Ausdehnung eines Hochwassers gibt, dient für den Fall, dass evtl. Überschwemmungen nicht zu verhindern sind neben der Gewährleistung der Sicherheit der sich hier aufhaltenden Menschen auch dazu Zeit zu verschaffen um Sachwerte in Sicherheit zu bringen. Entsprechend besteht auch bei evtl. Flutung der Gebäude zur Schadensminimierung, die Möglichkeit frühzeitig und effektiv Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz der Verkaufsobjekte zu treffen (Räumung/Abtransport der Waren).

Zusammengefasst können auf Grundlage der vorangehend erläuterten Voraussetzungen eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, bauliche Hochwasserschäden und sonstige Sachschäden vermieden bzw. vermindert werden.

5.7 Belange des Hochwasserschutzes

Neben möglichen Hochwasserschäden und einer Gefährdung von Leben und Gesundheit sind die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Hier ist zum einen die Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung auszuschließen. Zum anderen geht es auch hier um die Vorbeugung von Hochwasserschäden.

Maßnahmen der Hochwasserrückhaltung zielen im Allgemeinen darauf, schutzwürdige Flächen vor Schäden durch Überflutung zu schützen (insbesondere durch Anlage von Deichen, Hochwasserschutzmauern etc.). Wie unter Punkt 5.2 Flächen und Objekte des Hochwasserschutzes der Stadt Grimma beschrieben, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der geplanten Hochwasserschutzanlagen, deren Ziel der Schutz der Altstadt Grimma und Umgebung vor einem Hochwasserereignis HQ_{100} ist. Zum anderen verfolgt die Hochwasserrückhaltung den Zweck, durch Anlage und Vergrößerung von Flächen für die Sammlung und den Abfluss des Wassers (Retentionsflächen) zu einer Verringerung der Hochwasserschäden beizutragen. Mit Herstellung der dem Plangebiet vorgelagerten Hochwasserschutzwand wie auch im Bestand (vollständig drainierter Kunstrasenfußballplatz) erfüllt das Plangebiet nicht die Funktion einer Retentionsfläche, die dazu dienen soll, Wasser möglichst lange zurückzuhalten und nur allmählich der Vorflut zu überlassen.

Die vorliegende Planung hat folglich auf beide Arten der möglichen Hochwasserrückhaltung keinen Einfluss, da sie erstens der Errichtung der Hochwasserschutzwand nicht entgegensteht und zweitens kein für die Rückhaltung von Hochwasser vorgesehener Raum in Anspruch genommen wird.

Obwohl eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ausgeschlossen werden kann, sind für den Fall des Versagens der Hochwasserschutzanlage bzw. einem Hochwasserereignisfall größer HQ_{100} vorbeugende Maßnahme zum Schutz Dritter vor Hochwasserschäden erforderlich, die sich nicht ausschließlich auf den Schutz der Gebäude innerhalb des Plangebietes beschränken. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass sich Wasserstand und –abfluss mit der Umplanung nicht nachteilig verändern.

Hierzu ist vorangehend anzumerken, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebietes tatsächlich keine Rückhaltefunktion hat und somit keinen relevanten Beitrag zum Hochwasserschutz leistet, der bei der Umplanung des Gebietes zu berücksichtigen bzw. zu erhalten wäre. Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort findet auch derzeit nicht statt. Wie bereits im Bestand (Kunstrasenplatz) soll das Gelände zukünftig vollständig über die anschließende Kanalisation entwässert werden. Weiter werden Wasserstand und –abfluss durch die baulichen Anlagen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions (Tribüne, Tribünendamm, allseitige Einfriedung etc.) bereits im Bestand beeinflusst.

Um jedoch nachteilige Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand soweit als möglich auszuschließen, werden Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude getroffen. Die zulässigen Bauhöhen sind so festgesetzt, dass eine Aufschüttung des Geländes zur Hochwassersicherheit der Gebäude (ausschließlich der Gebäude innerhalb des Plangebietes) nicht möglich ist. Getroffene Höhenfestsetzungen lassen nur die tatsächlich erforderlichen Bauhöhen ab Bezugspunkt der gegebenen Geländehöhe zu. Weiter ist, ebenso um eine Verdrängung von Wasser über die gegebene Situation hinaus zu verhindern, für den Hochwasserereignisfall zur Schadensminimierung eine Flutung der Gebäude einzuplanen, so dass sich hinsichtlich des Wasserstandes und –abflusses eine Situation vergleichbar dem Ist-Zustand ergibt.

Das Hauptaugenmerk wird hierbei darauf gelegt, dass im Falle einer Überschwemmung des Geländes keine Verdrängung von Wasser über die gegebene Situation hinaus erfolgt. Sachschäden an der Inneneinrichtung und den Verkaufsartikeln unterliegen dem Risiko des Vorhabenträgers. Der im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahren vorzulegende Alarmplan hat den Umgang bzw. Schutzmaßnahmen die Inneneinrichtung und Verkaufsobjekte betreffend darzustellen (siehe auch Punkt 5.6 Belange der Gefahrenabwehr).

Um nachteilige Veränderungen des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes zu verhindern, wird auf eine Aufschüttung des Geländes verzichtet und zur Schadensminimierung eine Flutung der Gebäude eingeplant.

Zusammenfassend kann mit der vorliegenden Planung sichergestellt werden, dass die Nutzung des Plangebietes soweit als möglich an nachteilige Folgen durch Hochwasser angepasst wird. Widersprechende Belange des Hochwasserschutzes stehen einer Überplanung mit dem Ziel einer funktionalen Aufwertung des innerstädtischen Bereiches nicht entgegen.

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 aufschiebend bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Über bedingte Festsetzungen können einzelne Maßnahmen festgesetzt werden, deren Umsetzung zunächst erforderlich ist, um die Verwirklichung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zu ermöglichen.

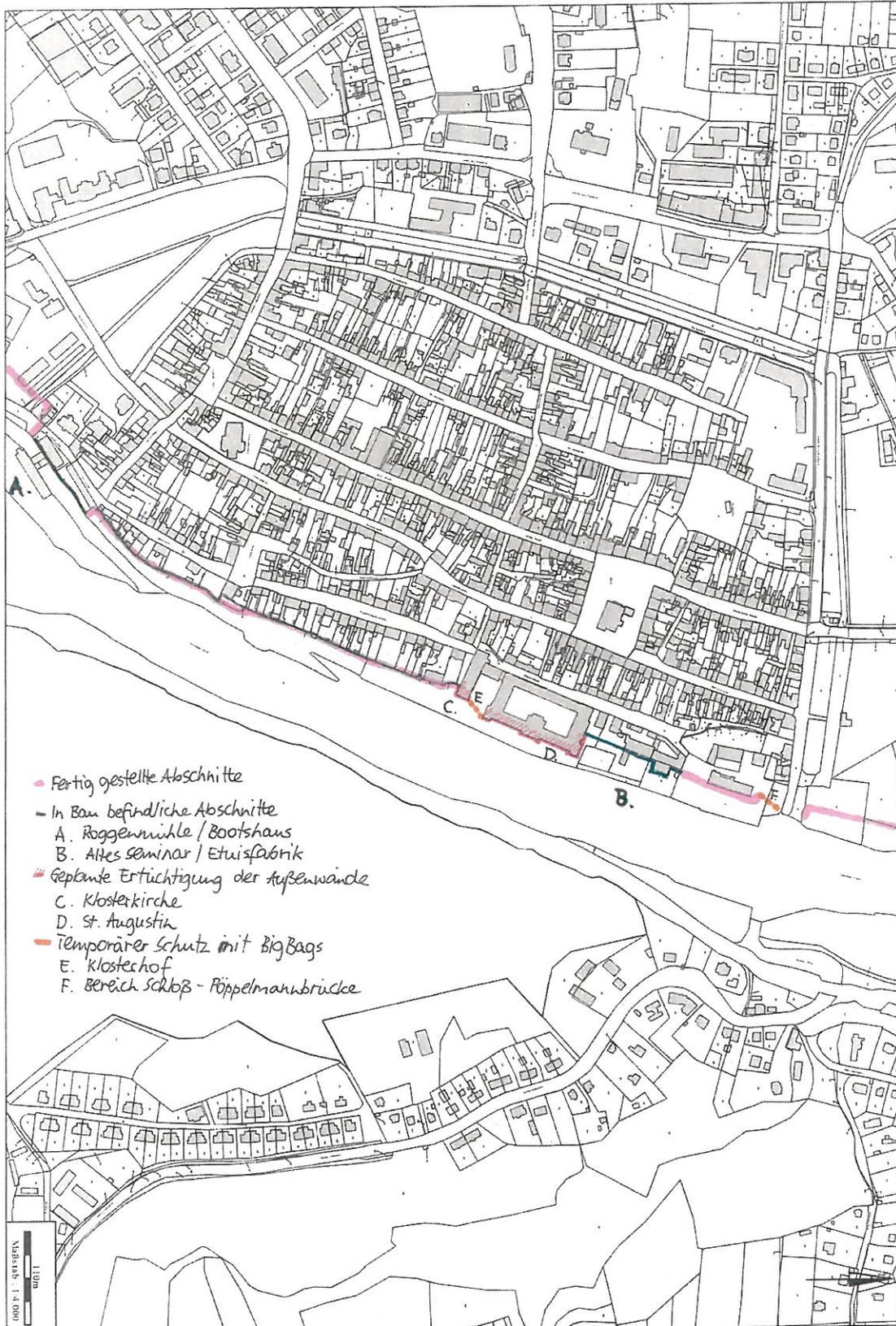
Im vorliegenden Fall werden durch textliche Festsetzung die Nutzungen des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt und sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt an Bedingungen geknüpft. Bevor die in der textlichen Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmten Umstände nicht kumulativ zutreffen, sind die vorgenannten Nutzungen des Plangebietes unzulässig. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird gewährleistet, dass eine Nutzung des Plangebietes erst erfolgt, wenn die funktionale Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage für die Stadt Grimma gegeben ist.

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Nutzungen sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt und sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn folgende bestimmte Umstände kumulativ zutreffen:

1. für die Abschnitte „Bereich Roggenmühle/Bootshaus“ und „Bereich Altes Seminar/Etuisfabrik“ der Hochwasserschutzanlage in der Stadt Grimma eine funktionale Fertigstellung erfolgt ist, die die Benutzung der genannten Abschnitte im Falle eines Hochwasserereignisses, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), gewährleistet,
2. durch bauliche Maßnahmen eine Absicherung der Souterrains der Gebäude „Klosterkirche“ und „St. Augustin“ erfolgt ist, die einen Wassereintritt im Hochwasserfall verhindern und
3. ein zwischen der Stadt Grimma und der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes des Landkreises Leipzig abgestimmter und bestätigter Hochwasserschutzmaßnahmenplan vorliegt, der für noch nicht fertiggestellte Abschnitte des Hochwasserschutzes der Stadt Grimma einen mobilen Schutz vor einem statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwasserereignis (HQ100) in der zur Verfügung stehenden Vorwarnzeit gewährleistet.

Die Verortung der in der Festsetzung aufgeführten Abschnitte der Hochwasserschutzanlage ist der folgenden Abbildung zu entnehmen (Abb. 4). Für die unter Punkt 3 der textlichen Festsetzung formulierte Bedingung ist durch einen Fachplaner ein Hochwasserschutzmaßnahmenplan zu erarbeiten. Wie in der Festsetzung formuliert ist dieser Maßnahmenplan mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes des Landkreises Leipzig abzustimmen. Diese Voraussetzung ist erst mit Bestätigung des Maßnahmenplanes durch die untere Wasserbehörde erfüllt.

STADT GRIMMA, HOCHWASSERSCHUTZ, MAßNAHMEPLAN



2010. 2016
STADTENTWICKLUNGSAMT *le*

Abb. 4: Fertigstellungsstand der Abschnitte der Hochwasserschutzanlage für die Stadt Grimma

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Grimma innerhalb des Plangebietes einen Lebensmittelsupermarkt und einen Drogeriemarkt zur Weiterentwicklung des Einzelhandels von Grimma anzusiedeln, werden gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zwei sonstige Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Im Einzelhandelszentrenkonzept der Stadt Grimma erfolgte eine Verträglichkeitsprüfung für den Einzelhandelsstandort gegenüber der Innenstadt ausgehend von einer Verkaufsfläche von 1.850 m² für einen Lebensmittelsupermarkt und 700 m² für einen Drogeriemarkt. Dementsprechend werden zwei sonstige Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt:

SO 1: sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.850 m²

SO 2: sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, Zweckbestimmung Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m²

Um einen Verstoß der Einzelhandelsbetriebe gegen die Grenze der städtebaulichen Verträglichkeit auszuschließen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächen unzulässig.

Obwohl der Drogeriemarkt allein betrachtet mit einer Verkaufsfläche von 700 m² noch nicht die Schwelle zur Großflächigkeit erreicht, wird zur planungsrechtlichen Absicherung ebenso wie für den geplanten Supermarkt ein sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Da beide Märkte in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zueinander errichtet werden sollen, kann der Drogeriemarkt nicht als isolierter Einzelfall betrachtet werden. Eine derartige Agglomeration ist daher gemeinsam als Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten. Die Unterteilung in zwei Sondergebiete SO 1 und SO 2 ergibt sich lediglich aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise und Gebäudehöhe.

Zur eindeutigen Bestimmung der Verkaufsfläche wurde die Definition der Verkaufsfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes in die Festsetzungen übernommen, dementsprechend zählen zur Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang. Unter die maximal zulässige Verkaufsfläche fallen alle Arten von Verkaufsflächen einschließlich der, in Vollsortimentern üblichen Verkaufsflächen von Konzessionären (z.B. Bäcker, Blumenladen, Zeitschriftenhändler) sowie der Sonderverkaufsflächen im Außenbereich.

Weiterhin wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliches WC festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des öffentlich genutzten Toilettengebäudes, welches bereits jetzt errichtet ist und zur Versorgung des Parkplatzes, östlich des Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadions, dient.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im SO 1 mit der Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt mit 7,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (127,5 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude. Für das SO 2 mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird eine Obergrenze von 0,65 (überbaubare Grundstücksfläche von 65 %) festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die Fläche des Geltungsbereiches abzüglich der Verkehrsflächen. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Die festge-

setzte GRZ ermöglicht die Errichtung der beiden geplanten Gebäude und zusätzlich die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das SO 1 mit der Zweckbestimmung Lebensmittelsupermarkt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um den Verbrauchern ein entsprechendes Sortiment in dem neu zu errichtenden Lebensmittelsupermarkt bieten zu können, ist ein adäquat großes Gebäude erforderlich, das das (Längen-)Maß einer offenen Bebauung überschreiten würde. Daher darf die Länge des Gebäudes, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist weiter sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauausführung ausgeschöpft werden. Durch Festsetzung ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung eine hochwasserangepasste Ausführung der baulichen Anlagen bestimmt. Im Detail ist weiter im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, dass die baulichen Anlagen, deren Nutzung sowie die zur Versorgung der baulichen Anlagen nötigen Versorgungsleitungen (Gas-/Öl-/Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) hochwasserangepasst geplant sind:

- Es sind bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülung der Gebäude zu treffen. Bau- und Endzustand müssen die Auftriebssicherheit und die erhöhten Wasserdrücke auf die Gründungssohle berücksichtigen.
- Heizungsanlagen und elektrische Installationen sind hochwassersicher zu installieren.
- Es sind Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen.
- Durch Rückstausicherung der Abwasserleitungen sind die Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser zu schützen.
- Zur Schadensminimierung ist die Flutung der Gebäude einzuplanen.
- Baustoffe/-materialien sind entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit auszuwählen.
- Es sind Alarmpläne vorzulegen, wie im Hochwasserfall der Hochwasservorsorge Rechnung getragen wird.
- Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Angaben zur hochwasserangepassten Planung bzgl. Bauausführung, Umgang mit ggf. wassergefährdenden Stoffen, Inhalt der Alarmpläne etc. sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu präzisieren.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Errichtung von zwei Gebäuden sowie der Erhalt des öffentlichen WC Gebäudes bauplanungsrechtlich gesichert sind und das zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Plangebietsgrenze ein ausreichender Abstand eingehalten wird, um Konflikte zu verhindern. Gebäudeteile, die die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten, sind als Ausnahmen zugelassen. Dazu gehören Dachvorsprünge, Freitreppen, Treppenhäuser, Vordächer und ähnliche Bauteile.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lichtimmissionen

Da Licht zu den Emissionen bzw. Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zählt und in diesem Zusammenhang insbesondere schutzwürdige Räume wie Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Schlafräume zu berücksichtigen sind, erfolgt zur

Vermeidung und Minderung von Lichtimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Lichtreklame gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen in der Nachbarschaft könnte zur Aufhellung des Wohnbereiches, insbesondere von Schlaf- und Wohnzimmern führen. Daher wird zur Minderung dieser möglichen Lichtimmissionen festgesetzt, dass Lichtwerbung ausschließlich in Form von neutraler Hinterleuchtung zulässig ist. Unzulässig sind Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung.

Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH eine Beurteilung der Geräuschimmissionen für die geplanten Märkte vorgenommen (vgl. Anlage 4 der Begründung). Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen für in der Umgebung zu betrachtende schutzwürdige Nutzungen die Immissionsrichtwerte in allen Beurteilungszeiträumen (tags wie nachts) eingehalten werden können.

Als Lärminderungsmaßnahmen sind Lärm-Emissionskontingente für die haustechnischen Außenanlagen in die Berechnungen der Schallimmissionsprognose eingegangen. Die angegebenen Emissionskontingente sind in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und sind entsprechend im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ebenso erfolgt im Ergebnis der Schallimmissionsprognose die Festsetzung der Lärminderungsmaßnahme am Verladebereich sofern beim geplanten Betrieb nächtliche Liefer- bzw. Verladetätigkeit vorgesehen ist. Die Ergebnisse erfolgter Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage ohne nächtliche Liefer- bzw. Verladetätigkeit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden können. Dies gilt jedoch nicht mit nächtlicher Liefer- bzw. Verladetätigkeit, so dass in diesem Fall eine Einhausung zur Abschirmung des Verladebereiches vorzusehen ist.

Unter Punkt III Hinweise und nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung erfolgt zudem der Verweis, dass die in der obengenannten Schallimmissionsprognose erfolgten Festlegungen, wie Anordnung der Lieferzonen, Zufahrt, Einkaufswagenbereich u.a. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

7 örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes liegt in Zone II des Satzungsgebietes der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Grimma vom 13.12.1990. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die in der Satzung geregelten örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO aufgehoben. Die in der Gestaltungssatzung festgelegten örtlichen Bauvorschriften finden somit für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes keine Anwendung (vgl. auch Punkt 3.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes).

8 Grünflächen

Die Grünflächen des Plangebietes werden als öffentliche bzw. private Grünflächen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Um die Erreichbarkeit der Anlagenbestandteile der Hochwasserschutzanlagen mit Transport- und Unterhaltungstechnik sicherzustellen wurde durch textliche Festsetzung geregelt, dass

an den Standorten der Hochwasserschutzanlagen auch die Anordnung von Park- und Aufstandsflächen für Dienstfahrzeuge der LTV im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zulässig ist. Damit wird sichergestellt, dass diese dort erforderlichenfalls abgestellt, entladen oder eingesetzt werden können, ohne hierbei die Mitarbeiter der LTV zu gefährden oder den Zufahrtsverkehr zum Volkshausplatz zu behindern.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der S 11 und der Friedrich-Oettler-Straße aus erschlossen. Die Verkehrsflächen dafür sind weitestgehend vorhanden und werden in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes wurden an beiden o.g. Zufahrten Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur Darlegung von Vor- und Nachteilen und als Entscheidungsgrundlage für die Verwaltung wurde vom Büro K. Langenbach Dresden GmbH eine Detailuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Einzelhandelsstandortes erarbeitet. Diese verkehrstechnischen Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt. In dieser Untersuchung wurden zwei verschiedene Verkehrsführungsvarianten für die Erschließung des Plangebietes dargestellt, die auf Basis ihrer verkehrlichen Wirkungen beurteilt wurden. Mit Variante 1 wurde die Zufahrt zum Plangebiet von Norden (Friedrich-Oettler-Straße) und Süden (S 11) betrachtet und mit Variante 2 ausschließlich die Zufahrtsmöglichkeit von Süden (S 11).

Für die Beurteilung von verkehrlichen Wirkungen wurden, anhand der Straßenverkehrszählung 2010 und der Daten der Landesverkehrsprognose Sachsen 2025, überschlägige Verkehrszahlen ermittelt. Zur Ermittlung des Quell- und Zielverkehrsaufkommens des Altstadt-Parkplatzes und des geplanten Einzelhandelsstandortes erfolgten Verkehrserzeugungsrechnungen.

Generell bestehen bei beiden Varianten keine gravierenden Nachteile oder Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Bezüglich der Verkehrsqualität wird festgestellt, dass die verschiedene Heranführung des Verkehrs zu den Parkplätzen (Einzelhandelsstandort und Altstadtparkplatz) an den Zufahrten und im umliegenden Straßennetz zu veränderten Verkehrsbelastungen führt. Für die Variante 2 wird als Nachteil mit geringem Gewicht die Führung des Zielverkehrs aus Richtung S 11-Ost über die beiden signalisierten Knotenpunkte aufgeführt (Mehrbelastung von ca. 3 % der Knotenverkehrsstärken). Insgesamt wird die Verkehrsqualität bei Variante 1 günstiger bewertet, da Variante 2 im Bereich des Knotenpunktes mit der Brückenstraße höhere Wartezeiten aufweist. Dies wurde insbesondere mit den im Bestand anzutreffenden Rückstaus von der Lichtsignalanlage B 107/Friedrich-Oettler-Straße als kritisch beurteilt. Insgesamt wurde jedoch festgestellt, dass an allen betrachteten Knotenpunkten das Verkehrsaufkommen mit sehr guter bis befriedigender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C oder besser) abgewickelt werden kann.

Aufgrund der genannten Nachteile der Variante 2, der in diesem Fall hinzunehmenden erhöhten Reisezeiten sowie aufgrund höherer Baukosten, die diese Variante nach sich ziehen würde, sieht die Planung die Zu- und Abfahrt über die gegebenen Zufahrten entsprechend der Ist-Situation für den Altstadtparkplatz von Norden wie Süden vor.

Das Plangebiet soll entsprechend von der S 11 und der Friedrich-Oettler-Straße über die vorhandenen Verkehrsflächen verkehrlich erschlossen werden. Die bisherigen privaten Verkehrsflächen werden in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Erschließungsstraße des zukünftigen Einzelhandelsstandortes folglich als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Da durch die öffentliche Widmung der Zufahrtsstraße eine neue Kreuzung der S 11 i.S. von § 29 SächsStrG entsteht ist der Einmündungsbereich baulich, der vorgesehenen öffentlichen Widmung entsprechend, umzugestalten. Derzeit ist der Einmündungsbereich der nördlichen Zufahrt als Grundstückszufahrt (abgesenkter Bord) ausgebildet. Weiter war im Rahmen des Verfahrens zu prüfen, ob die Geometrie der Zufahrt für das maßgebende Bemessungsfahrzeug ausreichend bemessen ist und, ob für den auf der S 11 anzuordnenden Aufstellbereich für Linksabbieger bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Durch das Planungsbüro K. Langenbach Dresden mbH erfolgte entsprechend eine Entwurfsplanung zum Umbau der Zufahrt in eine regelgerechte Einmündung. Die Entwurfsplanung Zufahrt Nord/Anbindung S 11 ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt. Im Ergebnis der Entwurfsplanung wurde die Geometrie der Erschließungsstraße für den Einmündungsbereich zur S 11 in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst. Größe und Lage der im Planteil A dargestellten Verkehrsfläche der neuen Einmündung in die S 11 entsprechen dem Entwurf nach Anlage 2. Die Untersuchung der gegenwärtigen Fahrbahnbreite der S 11 hat ergeben, dass der Aufstellbereich für Linksabbieger ohne bauliche Änderungen durch entsprechende Markierungsarbeiten geschaffen werden kann. Die Ummarkierungsvorschläge sind in der Entwurfsplanung Zufahrt Nord/Anbindung S 11 im beigefügten Lageplan dargestellt.

Im Lageplan U 3, Blatt 1 der Anlage 2 zur Begründung ist noch die temporäre Baustellenzufahrt zum Oberwerder dargestellt. Die Bauarbeiten, für die die Baustellenzufahrt angelegt wurde, sind bereits abgeschlossen. Der im Lageplan benannte „Rückbau mit Ende der Bauarbeiten“ ist noch für das Jahr 2016 vorgesehen. Eine Berücksichtigung der Zufahrt im Hinblick auf die Sicherheit des Verkehrs im geplanten Einmündungsbereich ist daher nicht erforderlich.

Die Kosten für den Bau der neuen Einmündung in die S 11 sind entsprechend § 30 Abs. 1 SächsStrG von der Stadt zu tragen. Entsprechend § 31 Abs. 1 SächsStrG hat der Freistaat Sachsen als Baulastträger der S 11 die neue Einmündung zu unterhalten. Die Mehrkosten der Unterhaltung sind an den Freistaat abzulösen (§ 31 Abs. 2 SächsStrG). Über den Bau der neuen Einmündung und die Unterhaltung dieser ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig abzuschließen. Für den Abschluss der Kreuzungsvereinbarung ist die Entwurfsplanung gemäß Anlage 2 der Begründung um einen Deckenhöhenplan für den Einmündungsbereich zu ergänzen.

Im Rahmen der erforderlichen Kreuzungsvereinbarung ist weiter die Ertüchtigung der beiden koordinierten Lichtzeichenanlagen B 107/Friedrich-Oettler-Straße und B 107/S 11 nachzuweisen. Die Lichtzeichenanlage B 107/Friedrich-Oettler-Straße wird mit der Lichtzeichenanlage B 107/S 11 Muldenbrücke koordiniert betrieben. Beide Lichtzeichenanlagen sind daher immer im Zusammenhang zu betrachten. Auf Grundlage der in der Detailuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung (Anlage 1) ermittelten Verkehrsströme an den Knotenpunkten Friedrich-Oettler-Straße/Brückenstraße und Zufahrt Nord (S 11) als ermittelte Verkehrszunahme an den Lichtzeichenanlagen ist die Leistungsfähigkeit der beiden Anlagen zu überprüfen. Die Ertüchtigung der beiden koordinierten Lichtzeichenanlagen ist eine Folge der neuen Einmündungen der Erschließungsstraße in die S 11 und die Friedrich-Oettler-Straße sowie der durch das Sondergebiet Einzelhandel verursachten erhöhten Verkehrsströme.

Zudem ist im Rahmen der Ertüchtigung der beiden Lichtzeichenanlagen zu überprüfen, ob der geplante neue Gehweg entlang der B 107 mit dem ein neuer Zugang zur Altstadt (Hohnstädter Straße) geschaffen werden soll, ebenfalls in die Lichtsignalsteuerung der Kreuzung B 107/Friedrich-Oettler-Straße eingebunden werden kann. Zum jetzigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Querung der Friedrich-Oettler-Straße keine erheblichen Einschränkungen der Verkehrsqualität einhergehen. Der geplante Fußweg wird

daher in der Planzeichnung wie geplant bis an die Friedrich-Oettler-Straße herangeführt. Sollte die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Lichtzeichenanlagen ergeben, dass die Verkehrsqualität durch die geplante Fußgängerfurt erheblich eingeschränkt ist und diese nicht errichtet werden kann, so muss dann eine neue Lösung erarbeitet werden.

Für diesen Fall ist unter Punkt III Hinweise und nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung der Verweis auf eine dann neu zu erarbeitende Lösung aufgenommen.

Für die Anpassung der VTU beider Lichtzeichenanlagen und die Planung der neuen Fußgängerfurt ergehen durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig explizit die folgenden Auflagen und Hinweise.

- An den koordiniert betriebenen Lichtzeichenanlagen im Zuge der B 107 wurden im Jahr 2013 die Signalprogramme den veränderten Verkehrsströmen in der Stadt Grimma angepasst. Dabei wurde festgestellt, dass die Verkehrsqualität für einzelne Ströme in den Spitzenstunden bereits eingeschränkt ist. Erreicht wird in beiden Spitzenstunden teilweise nur die vorletzte Stufe der Verkehrsqualität (Stufe 0: ständiger Reststau, beträchtliche Wartezeiten). Das betrifft in der Nachmittagsspitze an der Lichtzeichenanlage B 107/S 11 Muldenbrücke den Strom der Signalgruppe K 1 (B 107 a. R. Wurzten) und an der Lichtzeichenanlage B 107/ Friedrich-Oettler-Straße die Ströme der Signalgruppe K 4-5 (B 107 a. R. Zentrum) und den Strom der Signalgruppe K 3 (a. R. kommunale Friedrich-Oettler-Straße). Aus diesem Grund muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob die beiden Lichtzeichenanlagen, welche koordiniert betrieben werden müssen, den erhöhten Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel und die neue Fußgängerfurt über die kommunale Friedrich-Oettler-Straße ohne Überlastung verkraften können.
- Dazu sind für die Frühspitzenstunde (6:30 Uhr bis 7:30 Uhr) und die Nachmittagsspitzenstunde (15:30 Uhr bis 16:30 Uhr) die Verkehrsströme zu ermitteln, welche durch das Sondergebiet Einzelhandel an den beiden Zufahrten zum Sondergebiet und den Knotenpunkten B 107/S 11 Muldenbrücke sowie B 107/Friedrich-Oettler-Straße entstehen. Zu ermitteln sind alle Einzelströme.
- Des Weiteren ist für die beiden Lichtzeichenanlagen durch ein einschlägiges Ingenieurbüro eine Verkehrssimulation unter Verwendung der vorhandenen koordinierten Festzeitprogramme, ggf. mit entsprechenden Zuschlägen für die Freigabezeiten der erhöhten Verkehrsströme, und Annahme einer verstärkten Nutzung der Fußgängerfurten durchzuführen. Im Ergebnis sind die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens für die beiden Spitzenstunden zu dokumentieren.
- In diesem Zusammenhang sind auch die mittleren Rückstaulängen in der S 11/Muldenbrücke und der kommunalen Friedrich-Oettler-Straße zu ermitteln. Ein Überstauen der Einmündungen zum Sondergebiet muss ausgeschlossen sein.

Die Kosten der Ertüchtigung der Lichtzeichenanlagen sind entsprechend § 30 Abs. 1, Satz 2 SächsStrG von der Stadt Grimma zu tragen. Die Ertüchtigung der beiden Anlagen umfasst:

- Die Anpassung der Steuerungskonzepte (VTU) beider Lichtzeichenanlagen und optional die Einbindung eines neuen Fußgängerfurts über die kommunale Friedrich-Oettler-Straße an der Lichtsignalanlage B 107/Friedrich-Oettler-Straße durch ein Ingenieurbüro.
- Umsetzung der neuen VTU in den Steuergeräten einschließlich der Inbetriebnahme durch die Signalbaufirma und optional die bauliche Erweiterung (neue Fußgängerfurt).

Im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr erfolgte bereits 2013 eine Überarbeitung der VTU für die beiden Lichtzeichenanlagen, darauf basierend ist die VTU zu überarbeiten und im Detail mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig abzustimmen.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der beiden Lichtzeichenanlagen sowie die sich daran anschließende Anpassung der VTU der Lichtzeichenanlagen ist dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig zur Prüfung zu übergeben. Diese Ertüchtigung der beiden Lichtzeichenanlagen wird ebenfalls in der mit der Stadt Grimma abzuschließenden Kreuzungsvereinbarung geregelt.

Um das Plangebiet auch zu Fuß entsprechend erreichen zu können und unter Berücksichtigung gegebener Radwegeverbindungen sind in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußwege und Fuß- und Radwege festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die vorhandenen Wegeverbindungen im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes und entlang der S 11 sowie um die bereits obengenannte Anlage eines neuen Fußweges entlang der Wurzener Straße. Die vorhandene Wegeverbindung parallel zur Friedrich-Oettler-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Zugänge zur Altstadt werden zum einen durch den bereits vorhandenen Fußweg zur Brückenstraße hin (Verbindungsweg S11/Friedrich-Oettler-Straße) und optional durch den neuen Gehwegabschnitt zur Hohnstädterstraße hin berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass der Fuß- und Radweg gleichzeitig mit den Gebäuden in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 funktionsfähig zu errichten ist. Damit erfolgt eine räumliche und zeitliche Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Haltestelle Nicolaiplatz (2 Linien und Regionalbusse) von der Hohnstädter Straße bzw. Nicolaistraße über die Friedrich-Oettler-Straße mit etwa 250 m Fußweg (etwa 5 Gehminuten) gut vom geplanten Einzelhandelsstandort erreichbar. Zudem wird in der Region Grimma derzeit im Rahmen des Modellvorhabens „Muldentale in Fahrt“ (alter Arbeitstitel: Nahverkehr^{plus} Muldentaldreieck) eine Neuorganisation des ÖPNV geplant. Mit dem Projekt wird das Ziel verfolgt, die Nahmobilität für alle Nutzergruppen zu verbessern. Im Rahmen des Projektes gibt es auch den Vorschlag für ein neues Stadtverkehrskonzept für den Busverkehr in der Stadt Grimma. Schwerpunkt dieses Konzeptes ist u.a. die Bedienung aller Einkaufszentren in der Stadt Grimma sowie die Verkürzung der Wege durch Verdichtung von Haltestellen. Da am Volkshausplatz ein wichtiger Einzelhandelsstandort entwickelt wird, findet auch dieser Standort im Rahmen des Modellvorhabens Berücksichtigung. In Diskussion steht eine neue Linienführung von der Innenstadt über die Brückenstraße und den Volkshausplatz. Vor diesem Hintergrund soll der Einzelhandelsstandort direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden. Die genaue Linienführung und der Standort der Bushaltestelle sollen in Abstimmung zwischen Verkehrsbehörde, Stadt, Verkehrsunternehmen und dem Landkreis Leipzig zu gegebener Zeit abgestimmt werden.

Die entsprechenden Parkplätze für die Märkte sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes angeordnet.

9.2 Trink-, Lösch- und Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, der Kommunale Wasserwerke Grimma-Geithain GmbH. Vorhandene trink- und abwassertechnische Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden und die Regelabstände sind einzuhalten. Bei Kreuzungen und Parallelläufen von Leitungen/Kabeln anderer Medien sind die Mindestabstände nach DIN einzuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Anlagen muss im Falle einer Havarie jederzeit ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Die Realisierung des B-Planes hat unter Beachtung des Standes der Technik und Einhaltung gesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt über das Entwässerungsnetz des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain. Im Bereich der Wurzener Straße (B 107) ist bei Anlage des straßenbegleitenden Fußweges darauf zu achten, dass die Entwässerung des geplanten Gehweges in Richtung Plangebiet vorzusehen ist. Mit Anschluss an das Entwässerungsnetz des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain kann die Niederschlagswasserentsorgung ohne Erhöhung der Einleitmengen in den Thostgrundbach sichergestellt werden. Es ist eine gedrosselte wie ungedrosselte Übernahme des Niederschlagswassers in den östlich

des Plangebietes verlaufenden Mischwasserkanal möglich. Derzeit erfolgt die Übernahme des Abwassers auf Höhe des zum Sportplatz zugehörigen Funktionsgebäudes. Die Herstellung weiterer Übernahmepunkte bei Kostentragung durch den Vorhabenträger ist möglich.

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes ist Aufgabe der Stadt Grimma. Laut Löschwasserversorgung für den Objektschutz wird eine Löschwassermenge für Gewerbegebäude bei einem Vollgeschoss von 1.600 l/min, 96 m³/h, 2 Stunden Löszeit gefordert.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Diese betreibt innerhalb des Plangebietes Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes, deren Lage bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind (vgl. Punkt 12 Hinweise).

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muss ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gasleitungen (Hoch-, Mittel- und Niederdruck) die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind (vgl. Punkt 12 Hinweise).

Die gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Zu gegebenen Zeitpunkt hat sich der Erschließungsträger hierzu mit der MITNETZ Gas in Verbindung zu setzen.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für die Einrichtung eines Telekommunikationsanschlusses ist unabhängig von der veranlassten Erschließung ein gesonderter Auftrag notwendig.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig. Die Entsorgung er-

folgt mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeuge) auf öffentlichen Straßen und Wegen. Diese Voraussetzungen sind durch die verkehrstechnische Erschließung über die S 11 bzw. die Friedrich-Oettler-Straße erfüllt.

Gemäß § 6 der einschlägigen Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Leipzig (AWS) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also, auch in Verbindung mit § 17 KrWG, eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, liegen in der Beachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt. Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erarbeitet (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und erforderliche Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Der Grünordnungsplan wurde in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10.1 Kompensationsmaßnahmen

Entsiegelungsmaßnahmen (M 1)

Nach der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) ist prioritär zu prüfen, ob die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen besteht. Entsprechend sind, wenn möglich bestehende bauliche Anlagen abzureißen und die Grundflächen zu entsiegeln. Als Kompensationsmaßnahme werden im Plangebiet ca. 125 m² an versiegelten Straßen- und Wegeflächen entsiegelt. Dabei handelt es sich um eine gepflasterte Fläche an der Nordostseite der bestehenden Sportanlage.

Pflanzung von Baum-/Strauchgruppen (M 2)

Auf den in der Planzeichnung mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 580 m² Baum- und Strauchgruppen zu entwickeln. Für die Baum-/Strauchgruppen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, die in der Auflistung GEEIGNETE GEHÖLZE FÜR EINE BEPFLANZUNG MIT EINHEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN DES LANDKREISES LEIPZIG (LK Leipzig, 2009) aufgeführt sind (vgl. Auswahl in Tab. 2).

Tab. 2: Auswahl verwendbarer Gehölze

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

deutscher Name	botanischer Name
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
einheimische Wildrosen- arten	<i>Rosa spp.</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphylla</i>

Heckenpflanzung (M 3)

Auf der in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Heckenpflanzung auf insgesamt etwa 120 m² anzulegen. Die Hecke ist aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu pflanzen, die in der Auflistung GEEIGNETE GEHÖLZE FÜR EINE BEPFLANZUNG MIT EINHEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN DES LANDKREISES LEIPZIG (LK Leipzig, 2009) aufgeführt sind (vgl. Auswahl in Tab. 3).

Tab. 3: Auswahl verwendbarer Gehölze

deutscher Name	botanischer Name
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
einheimische Wildrosen- arten	<i>Rosa spp.</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

11 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m ²)	Anteil am Ge- samtgebiet (%)
sonstiges Sondergebiet	10.500	50,4
Fläche für Gemeinbedarf	130	0,6
Verkehrsfläche	3.820	16,5
Grünflächen	6.340	32,5
Summe	20.790	100,0