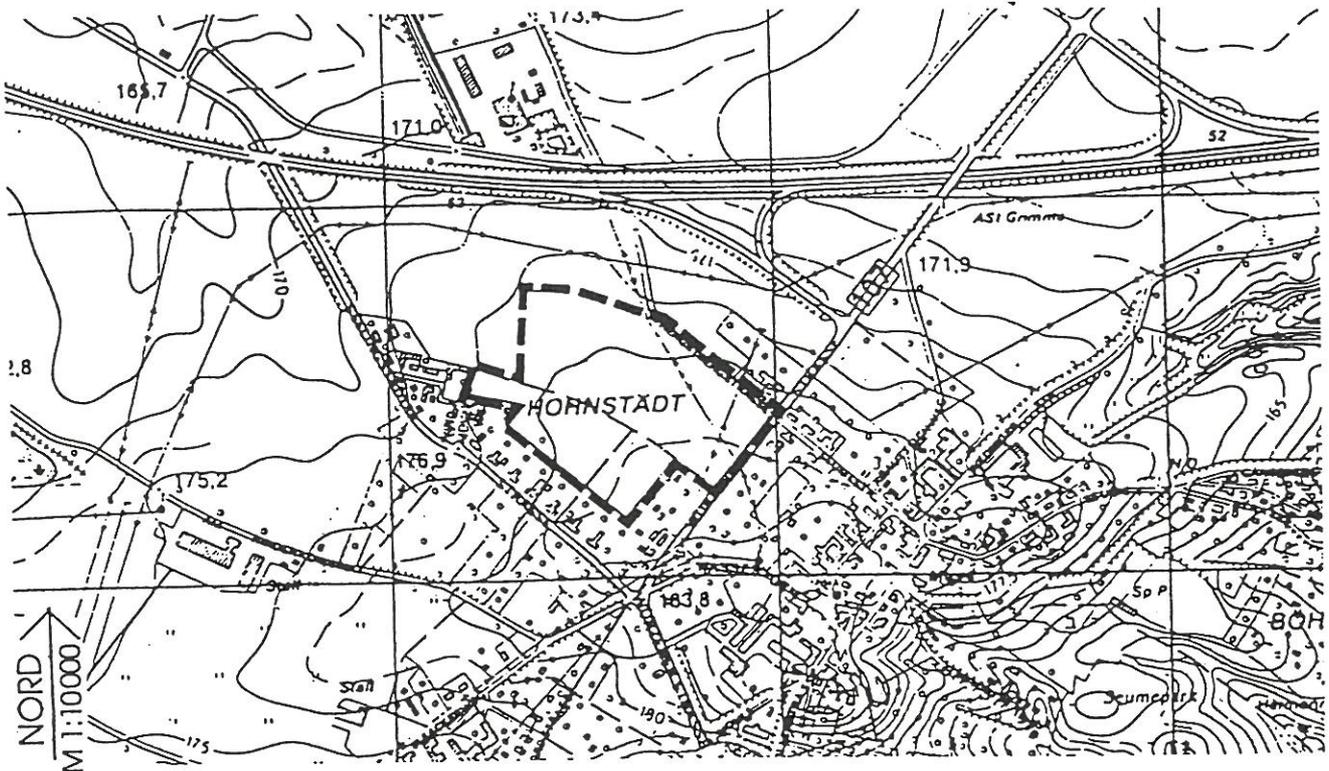


STADT GRIMMA

Muldentalkreis



3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "GRIMMA NORD I" mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

ARCHITEKTEN

RADAŠ UND KRÜGER
Lister Meile 43
30161 Hannover
Fon 0511 / 31 17 17
Fax 0511 / 31 96 86

Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt
mit der Urschrift überein.

Grimma, den ..05.09..200..

Der Bürgermeister



Inhalt	Seite
1. STÄDTEBAULICHE OBERZIELE UND VERFAHRENSABLAUF	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erforderlichkeit und Zweck der Planung	3
1.3 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	4
1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.3.3 Belange des Umweltschutzes	6
1.4. Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	7
1.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.	7
2. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
2.1 Bauland / Art der baulichen Nutzung	8
2.1.1 Gewerbegebiet (GE ⁴)	8
2.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt"	9
2.2 Bauliches Gestaltungskonzept	10
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.2 Bauweise und Baugrenzen	10
2.2.3 Bauliche Gestaltung	11
2.3 Verkehrsflächen	11
2.3.1 Individualverkehr	11
2.3.2 Ruhender Verkehr	11
2.3.3 Fuß- und Radwege	12
2.4 Umweltbericht Teil I / Nutzungsbelange	12
2.4.1 Immissionen aus dem Gewerbe- und Sondergebiet	12
2.4.2 Immissionen aus dem Verkehr	13
2.4.3 Altlasten	14
2.4.4 Sonstige nutzungsbezogene Auswirkungen und Vorkehrungen	14
2.4.5 Zusammenfassung	14
2.5. Umweltbericht Teil II / Naturschutz und Landschaftspflege	14
2.5.1 Ausgangssituation	15
2.5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	15
2.5.3 Zusammenfassung / Eingriffsfolgenbewältigung	16
2.6 Ver- und Entsorgung	17
2.6.1 Strom, Gas und Wasser	17
2.6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
2.6.3 Abfallbeseitigung	17
2.6.4 Löschwasserversorgung	18

2.6.5 Fernmeldenetz	18
3. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	19
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	19
3.2 Überschlägig ermittelte Kosten für die Stadt Grimma und vorgesehene Finanzierung	19

295/SBEB.DOC/08.01

1. STÄDTEBAULICHE OBERZIELE UND VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grimma Nord I" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

1.1 Geltungsbereich

Die Planbereichsgrenzen der 3. Änderung werden wie folgt festgesetzt:

im Norden und Nordosten:

Nordgrenzen der Flurstücke 149/34, 149/46, 149/18, 149/22, 149/24, 149/25;

im Südosten:

Südostgrenzen der Flurstücke 149/25, 149/24, 149/22, 149/21, Südwestgrenzen der Flurstücke 149/21, 149/26 bis zum Schnittpunkt mit der Südostgrenze des Flurstücks 153, Südostgrenze des Flurstücks 153;

im Süden und Südwesten:

die Südwest- und Südgrenze des Flurstücks 153;

im Westen:

Westgrenze des Flurstücks 153, Nordgrenze des Flurstücks 153 bis zu dem mit A bezeichneten Punkt, von diesem Punkt in gradliniger Verbindung zu dem mit B bezeichneten Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 149/46.

1.2 Erforderlichkeit und Zweck der Planung

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für die zwischenzeitlich konkretisierte Stadtentwicklung. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im südlichen Geltungsbereich dieser 3. Änderung (Mischgebiete, Allgemeines Wohngebiet) erwiesen sich als nicht realisierbar.

Gleichzeitig besteht eine Erweiterungsabsicht des im Plangebiet ansässigen OBI-Marktes auf diesen Flächen, mit dem Ziel insbesondere der Verbesserung des Angebotes im ökologischen Bereich, der Präsentation von Maschinen und Ausbauangeboten sowie einer zeitgemäßen Vorbereitung und Übergabe von Kommissionsware. Die Stadt Grimma ist bestrebt, die der Qualität des Standortes angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem angrenzenden kommunalen Bauland zu schaffen. Die bisher rechtskräftigen Mischgebiete sowie das Allgemeine Wohngebiet sollen nunmehr als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt werden. Folgende Planungsziele sind dabei von besonderer Bedeutung:

- Förderung der Arbeitsplätze vor dem Hintergrund steigender Arbeitslosigkeit durch Schaffung bestmöglicher Entwicklungsmöglichkeit insbesondere auf dem kommunalen Gewerbebauland;
- Sicherung von Einzelhandelsflächen in Grimma-Nord zur Entlastung bzw. Komplettierung der Innenstadt für nichtinnenstadtrelevante Branchen und der damit einhergehenden insb. frauenspezifischen Arbeitsplätze;
- Sicherung einer sparsamen und den geänderten Entwicklungszielen angemessenen verkehrlichen Erschließung sowie eines Fuß- und Radweges zur Anbindung der geplanten Nutzungen im Plangebiet an das südlich angrenzende Stadtgebiet;
- zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Sonder- und Gewerbegebiet sind differenzierte Festsetzungen im Hinblick auf Immissionen erforderlich;
- die im Grünordnungsplan zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen qualitativen

Maßnahmen – angemessene Eingrünung des Gebietes nach außen sowie Strukturierung der Baugebiete durch größere Grünzüge – sollen trotz der Änderung der Nutzung weiterhin fortgelten.

1.3 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Verkaufsfläche des OBI-Baumarktes am Standort Grimma-Nord soll von ca. 7.200 m² auf 12.100 m² erhöht werden. Das Sondergebiet Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" soll von bisher 1,89 ha auf 3,13 ha und das Gewerbegebiet von 1,48 ha auf 2,17 ha erweitert werden. Im Vorgriff auf die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes hat die Stadt Grimma einen Antrag bei der zuständigen Stelle des Regierungspräsidiums Leipzig zur raumordnerischen Beurteilung der geplanten Erweiterung des OBI-Marktes gestellt.

Im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung hat das Regierungspräsidium, Abt. Raumordnung, Bau- und Wohnungswesen festgestellt, daß mit dieser beabsichtigten 3. Änderung des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die beabsichtigte Erweiterung des OBI-Marktes grundsätzlich keine Verstöße gegen das geltende Landesplanungsrecht erkennbar sind, sofern es bei der angekündigten Erweiterung mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten bleibt.

Das Regierungspräsidium hat weiterhin in seiner raumordnerischen Beurteilung festgestellt: "Gemäß (Landesentwicklungsplan) LEP-Ziel III 5.5.2, erster Anstrich, sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Oberzentren, Mittelzentren und Unterzentren nach LEP-Ziffer II.1.4.12.5, somit auch im Mittelzentrum Grimma zulässig. Die vorgesehene Erweiterung des OBI-Marktes am Standort Grimma-Nord verstößt insofern grundsätzlich nicht gegen geltendes Landesrecht. Mit der Erweiterung des OBI-Marktes am Standort Grimma Nord sowie einem weiteren Baumarkt am Standort Grimma-Gerichtswiesen würde wegen der begrenzten Kaufkraft im Einzugsbereich des Mittelzentrums Grimma von einer deutlichen Überschreitung des Einzugsbereiches des zentralen Ortes auszugehen sein und damit gegen das Ziel III.5.5.4 des Landesentwicklungsplans verstoßen werden. Mit der von den Betreibern des PEP-Einkaufszentrums am Standort Grimma-Gerichtswiesen dort beabsichtigten Umnutzung kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Grimma nicht wesentlich überschritten werden muß und somit das LEP-Ziel III 5.5.4. letztlich respektiert wird. Das LEP-Ziel III 5.5.5 ist wegen der geringen Innenstadtrelevanz der Sortimente auch nach der Erweiterung nicht substantiell betroffen."¹

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen wurde in diesem Zusammenhang zunächst unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Nach der Beteiligung der Raumordnungsbehörde, sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Ergebnis weiterer Beratungen eine redaktionelle Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen Nrn. 1.1 und 1.2 erforderlich. Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde den raumordnerischen Vorgaben entsprechend und unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes auf 750 m² beschränkt. Der Bestimmung des zulässigen Sortiments wurde die eindeutige Gütersystematik des Statistischen Bundesamtes (Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) zu-

¹ Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP vom 16 August 1994/ Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 51/1994, S. 1504);

III Fachliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, 5. Wirtschaft / 5.5 Handel:

"5.5.4 Es soll darauf hingewirkt werden, daß der Einzugsbereich solcher Betriebe (Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe) den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet. Benachbarte zentrale Orte sollen ihre Planungen untereinander abstimmen."

"5.5.5 Die Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf die Auswirkungen den vorgenannten entsprechen, soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernehe Versorgung substantiell beeinträchtigen."

grundegelegt. Damit wird sowohl dem LEP-Ziel III 5.5.5 als auch dem Ziel III 5.2.3 Regionalplan Westsachsen (Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren) entsprochen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem Autobahnanschluß und ist in besonderer Weise geeignet, gute Voraussetzungen für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft zu bieten. Die Schaffung guter Standortbedingungen soll dazu führen, daß durch die Ansiedlung neuer und den Erhalt, die Erweiterung oder die Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft nachhaltig gestärkt wird. Über dieses Ziel der Landesentwicklungsplanung hinaus sollen dadurch alle möglichen Maßnahmen ergriffen werden, die geeignet sind, der anhaltenden Arbeitslosigkeit begegnen zu können (im Gebiet der Stadt Grimma derzeit rd. 20 %).

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen basieren auf der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Aufstellungsverfahren zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Auswirkungen der geplanten 3. Änderung auf die Belange des Naturschutzes wurden quantitativ und qualitativ überprüft. Qualitative Vorgaben des zum rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplanes, wie die angemessene Eingrünung des Gebietes nach außen und Strukturierung der Baugebiete durch größere Grünzüge, wurden vollständig umgesetzt. Die Größe und Zuordnung der einzelnen Baugebiete wurde durch die Berücksichtigung vorhandener und durch die Planentwicklung zukünftig verursachter Immissionen abgewogen und abgestimmt. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende vorhandene Wohnnutzung wurde dabei einbezogen. Damit wird auch in diesem Zusammenhang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.²

Negative Auswirkungen im Hinblick auf die ausgewogene Versorgungsfunktion der Stadt Grimma als Mittelzentrum sind durch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar. Die fachlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden weiterhin berücksichtigt.

1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand 05.1999, sind für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel", ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet dargestellt. Die Baugebiete sind durch Grünzüge gegliedert.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Grimma Nord I" widersprechen teilweise den im Flächennutzungsplan niedergelegten Entwicklungszielen. Hier wurde bereits auf die weitere Entwicklung von Wohngebieten verzichtet. In diesem Zusammenhang wird durch die Rücknahme des Wohngebietes eine Anpassung an den Flächennutzungsplan vorgenommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes schafft Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Grimma-Nord I als kommunales Bauland. Damit soll der Bedarf an preiswerten Grundstücken insbesondere für die Mittelstandsentwicklung gesichert werden. Die Weiterentwicklung gewerblicher Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete ist aus der konkreten Entwicklungsmöglichkeit/Bedarf abgeleitet. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der weiteren Überarbeitung angepaßt. Die Weiterentwicklung / Erhaltung gemischter Nutzungen soll sich zukünftig auf das südöstlich benachbarte Dorfgebiet Hohnstädt konzentrieren.

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen widersprechen somit nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet. Es ist sichergestellt, daß die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt ist.

² a.a.O.,

"5.4.1 In allen Gemeinden sollen ausreichend gewerbliche Bauflächen (entsprechend Ziel II 1. 3. 2.) ausgewiesen und zur Verfügung gestellt werden."

"5.4.7 Die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Fremdenverkehrs sind bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu berücksichtigen."

1.3.3 Belange des Umweltschutzes

Der Bundestag und der Bundesrat haben am 22.06.01 das Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen. Das Gesetz wurde am 27.07.01 rechtskräftig.

Von Belang für die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes ist der Artikel 1 / Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) sowie der Artikel 12 / Änderung des Baugesetzbuches. Bebauungsplanverfahren, für die nach dem UPVG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und die vor dem Inkrafttreten des o.a. Artikelgesetzes förmlich eingeleitet worden sind, sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende zu führen (§ 254c BauGB "Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben").

Die UVP-Pflicht regelt der Artikel 1, Teil 1: Umweltverträglichkeitsprüfung im Verwaltungsbehördlichen Verfahren, Abschnitt 1: Allgemeine Vorschriften. Nach § 2(1) UPVG umfaßt die Umweltverträglichkeitsprüfung die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen;
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft;
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Sie wird unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dieses Gesetz gilt für die in der Anlage 1 "Liste UVP-pflichtige Vorhaben" aufgeführten Vorhaben. Nach Nr. 18.8 dieser Liste: "Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschoßfläche von 5.000 m² bis 30.000 m², soweit der jeweilige Prüfwert für die standortbezogene Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nur im Aufstellungsverfahren eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UPVG "UVP-Pflicht im Einzelfall" erforderlich.

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung der Einzelfalles vorgesehen ist, ist eine UVP durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles gilt gleiches, wenn nur aufgrund örtlicher Gegebenheiten gem. der in der Anlage 2, Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 3c UPVG).

Für den Standort des zu erweiternden sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" sind nach der Anlage 2 Nr. 2 UPVG die folgenden Kriterien anzuwenden:

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

- 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).
- 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien).
- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien).

Für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Überprüfung der Nutzungs- und Qualitätskriterien relevant. Schutzgüter gem. Pkt. 2.3 (wie Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte) werden nicht tangiert.

Die Überprüfung der Nutzungskriterien ist bereits in der Entwurfsbegründung unter Pkt. 2.4 "Umweltschutz", der Qualitätskriterien unter Pkt. 2.5 "Naturschutz und Landschaftspflege" enthalten. Durch entsprechende Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist sichergestellt,

daß erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsbegründung wurde die standortbezogene Vorprüfung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichermaßen beteiligt. Vorgetragene Anregungen und Hinweise in diesem Zusammenhang wurden in der Abwägung durch Prüfung und Fortschreiben der Begründung berücksichtigt.

Nach Artikel 12 / Änderung des Baugesetzbuches des Artikelgesetzes wurde der § 2a "Umweltbericht" eingefügt. Bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen (§ 2a (1) BauGB). Inwieweit der Begriff "Umweltverträglichkeitsprüfung" auch auf die durchgeführte Vorprüfung einer UVP-Pflicht im Einzelfall anzuwenden ist, wird derzeit unterschiedlich interpretiert. Um die Rechtssicherheit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu beeinträchtigen, wurden der Pkt. 2.4 "Umweltschutz" sowie Pkt. 2.5 "Naturschutz und Landschaftspflege" redaktionell i.S.d. geforderten Umweltberichtes überarbeitet bzw. entsprechend ergänzt.

1.4. Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3(1) BauGB

Die Bürger sind nach § 3 (1) BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Da die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend auf dem hinreichend bekannten Flächennutzungsplanentwurf, Stand 05.1999, basieren, ist die Unterrichtung und Erörterung in diesem Zusammenhang bereits erfolgt. Von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes auf der im Flächennutzungsplan noch enthaltenen und räumlich isolierten gemischten Baufläche gehen keine ersichtlichen Auswirkungen aus. Der Tatbestand des § 3 (1) Nr. 1 und 2 ist gegeben. Die Notwendigkeit weiterer frühzeitiger Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich.

1.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

In Anbetracht der Vordringlichkeit wurde vom § 4 (1) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Deren Berücksichtigung führte zur redaktionellen Überarbeitung / Ergänzung der Planzeichnung bzw. der Textlichen Festsetzungen sowie der Fortschreibung der Planbegründung. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Die Berücksichtigung der Anregungen der Familie Zschau führt zur Ergänzung von Pkt. 4.4.2 "Immissionen aus dem Verkehr".

Die Berücksichtigung der Anregungen der Industrie-und Handelskammer zu Leipzig, des Regierungspräsidiums Leipzig sowie des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen begründen die Redaktionelle Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen Nrn. 1.1, 1.2 und der Planbegründung unter 1.3.1 "Ziele der Raumordnung und Landesplanung", 2.1.1 "Gewerbegebiete GE⁴") und 2.1.2 "Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" im Hinblick auf eine eindeutige Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Bauland / Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- Gewerbegebiet (GE⁴);
- sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt".

Die unmittelbare Angrenzung an die vorhandene Wohnnutzung südlich des Plangebietes (an der Seelingstädter Straße) ist durch entsprechende Maßnahmen / Festsetzungen zu berücksichtigen, da durch das Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes die bisher rechtskräftigen Festsetzungen eines Wohngebietes bzw. Mischgebiete aufgehoben werden. Die Nutzungsverträglichkeit ist zu beachten. Insbesondere möglichen immissionsbedingten Konflikten muß auf geeignete Art entgegengewirkt werden.

2.1.1 Gewerbegebiet (GE⁴)

Es erfolgt eine Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan mit GE⁴ bezeichneten Baugebietes von bisher rd. 1,48 auf 2,17 ha. Die Bezeichnung GE⁴ wird in dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes für die erweiterte Gewerbegebietsfläche aufrechterhalten, um den Bezug zu den übrigen Gewerbegebieten im rechtskräftigen Bebauungsplan nachvollziehbar zu belassen. Aus den unten angeführten Gründen kann auch das erweiterte Baugebiet, wie das bisher festgesetzte, nicht uneingeschränkt genutzt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).³

Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden und sollen weiterhin in dem Gewerbegebiet Grimma Nord I produzierendes, nicht erheblich belästigendes Gewerbe bzw. Handwerk angesiedelt werden. Die Entwicklung selbständiger Lagerplätze sowie Lagerhäuser würde diesem Ziel widersprechen. Sie sind daher nicht zulässig.

Die hohe Standortgunst der gewerblichen Flächen im Stadtgebiet soll vorrangig für den Erhalt bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze genutzt werden. Die nach § 8 (3), Nr. 3 BauNVO, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen daher nicht Bestandteil dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes sein. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten jeglicher Art soll der Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzung südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Die durch Vergnügungsstätten i.S.d. BauNVO hervorgerufenen Lärmstörungen gehen über den sich aus Geschäftsleben und Verkehr ergebenden Geräuschpegel hinaus und führen insbesondere nachts zu erheblichen Störungen der Wohnruhe.

Zur Sicherung des angestrebten Charakters der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sowie zum Schutz der Innenstadt als vorhandenes und im Rahmen der Stadtsanierung weiterzuentwickelndes Geschäftszentrum ist es erforderlich, auch das nunmehr erweiterte Gewerbegebiet weiterhin aus besonderen städtebaulichen Gründen einzuschränken. Eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (bis zu einer Größe von 1.200 m² Geschosßfläche ist dies in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig) entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept der Gesamtstadt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit nichtinnenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe in dem mit GE⁴ bezeichneten Gewerbegebiet verfolgt das städtebauliche Ziel, für die Entwicklung im Plangebiet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Textliche Festsetzung Nr. 1.1 schränkt die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche auf 700 m² ein.

Die bisher rechtskräftige Textliche Festsetzung 1.1. wurde auf Anregung der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, des Regierungspräsidiums Leipzig sowie des Planungsverbandes West-

³ Hinweis:

Die rechtskräftigen Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Nr. 1.1 zu dem Allgemeinen Wohngebiet, Nr. 1.3 zu den Mischgebieten werden durch die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Textliche Festsetzung Nr. 1.6 zu GE⁴ gilt nunmehr als Textliche Festsetzung Nr.1.1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das erweiterte Gewerbegebiet fort.

sachsen redaktionell überarbeitet. Es wurde der Empfehlung gefolgt, sich bei Festsetzung der nicht zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente der "Kölner Liste" zu bedienen. Diese Liste wurde bei der Bezirksregierung Köln im Februar 1999 überarbeitet und stellt nunmehr eine Negativliste dar, die alle innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente umfaßt.

Die konsequente Anwendung der Gütersystematik des Statistischen Bundesamtes, die der vorgeschlagenen "Kölner Liste" zugrunde liegt, machte es zudem möglich, die regionaltypischen und von dem Vorschlag der "Kölner Liste" abweichenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eindeutig und rechtssicher zu bestimmen. Die nunmehr vorgenommene Festlegung der Sortimente ist das Ergebnis einer Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 12.07.01.

2.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt"

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3), Nr. 2 BauNVO erweitert. In Abstimmung mit der Oberen Raumordnungsbehörde wurde in dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes die bisher nicht ausreichend konkrete Zweckbestimmung "Handel" entsprechend der tatsächlich vorhandenen Situation und Erweiterungsabsicht redaktionell in "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" konkretisiert. Die Art der baulichen Nutzung in diesem Sondergebiet war bisher i.S. einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung sowohl im Hinblick auf die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche als auch die zulässigen Branchen / Sortimente begrenzt. Zwischenzeitlich wurde auf den für diese Nutzungen zulässigen Flächen ein OBI-Markt realisiert. Dieser hat sich in letzten Jahren zu einem erfolgreichen Unternehmen entwickelt. Bereits nach verhältnismäßig kurzer Betriebszeit wurde die erste Erweiterung des Gartencenters erforderlich. Aus fachlicher Sicht und im Sinne der Kundenfreundlichkeit war es unerlässlich, unterschiedlich temperierte Gewächshauszonen vorzuhalten. Das extreme Temperaturgefälle zwischen Warmhaus und Freigelände wurde durch Schaffung eines Kaltluftbereichs gemildert und damit eine Gefährdung bestimmter Pflanzengruppen vor Frost und Zugluft vermieden, das Angebot wesentlich verbessert. Diese Erweiterungen waren Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Zur langfristigen Sicherung der Konkurrenzfähigkeit eines vorhandenen Betriebes trägt die Attraktivität der Warenpräsentation im besonderen Maße bei. Dies führt zur proportionalen Steigerung der Verkehrsfläche durch breite Haupt- und Nebengänge. Durch die Aufnahme ökologischer Sortimente wird in allen Bereichen zusätzliche Fläche benötigt. Bezogen auf das angebotene Sortiment ergeben sich flächenintensive Anforderungen. Die Eigentümerin des OBI-Marktes hat bei der Stadt Grimma eine Erweiterung in südlicher Richtung auf den bisher als Misch- bzw. Wohngebiet festgesetzten Grundstücken 1999 beantragt. Dieser Umstand wurde in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 1999 bereits berücksichtigt.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Grimma Nord I" ist der beabsichtigte Umbau/Erweiterung nicht zulässig. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht die Erweiterungsabsicht ein. Das Sondergebiet "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" soll von bisher rd. 1,89 ha auf rd. 3,13 ha, erweitert werden.

Die zugehörige rechtskräftige Textliche Festsetzung Nr. 1.7 wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche modifiziert. Sie gilt inhaltlich unter weiterer flächenbezogener Anpassung an die geänderte Entwicklung als Textliche Festsetzung Nr. 1.2 dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes fort. Die unter Pkt. 2.1.1 "Gewerbegebiet (GE⁴)" aufgezeigte Notwendigkeit der redaktionellen Überarbeitung im Hinblick auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde einbezogen.

Der gestaltenden Zulässigkeitswirkung des § 11 BauNVO wird Rechnung getragen, indem die Textliche Festsetzung 1.2 großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 (3), Nr. 2, mit dazugehörigen Lager-, Personal- und Nebenräumen, Gastronomie/Imbiß, Flächen für Handwerkerservice sowie für Übernahme von Liefer- und Bevorratungsfunktionen für Handwerksbetriebe oder anderen Abnehmern größerer Mengen im Sinne von Großhandelsfunktion, Ausleihservice von Klein- und Großgeräten sowie Garagen bzw. Stellplätzen expressis verbis benennt. Aus gleichem Grund

werden auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, benannt.

Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 12.100 m². Die vorgenommene Definition der Verkaufsfläche sichert einen eindeutigen Vollzug der Festsetzung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes: Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche mit Ausnahme der Kundensozialräume (WC) einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und -räume, soweit diese Flächen oder Räume dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig für den Verkauf genutzt werden.

Durch die eindeutige Festlegung der auf max. 750 m² Verkaufsfläche zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird sichergestellt, daß insbesondere die Innenstadt mit ihren typischen innenstadtrelevanten Branchen durch die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in dezentralen Lagen nicht negativ beeinträchtigt wird (vgl. Pkt. 1.3.1 "Ziele der Raumordnung und Landesplanung").

Der in der Anlage beigefügte städtebauliche Entwurf diene zugleich als Testentwurf zur Bestimmung einer aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht verträglichen Gesamtgröße des OBI-Marktes. Die Größe der Verkaufsfläche wird auf dieser Grundlage auf 12.100 m² begrenzt.

2.2 Bauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt das vorgegebene Orts- und Landschaftsbild sowie die angrenzende vorhandene Bebauung. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend den in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerten wird weiterhin nicht vollständig ausgeschöpft. Es ist weiterhin eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hiervon abgeleitet sind die in den Baugebieten festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ). Die bisher für das GE⁴ und SO festgesetzte GRZ mit 0,6 und GFZ mit 1,2 wird auch für die Erweiterungsflächen übernommen. Gegenüber den bisher rechtskräftigen Festsetzungen erfolgt somit städtebaulich und nutzungsentwicklungsbezogen eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung, die weitere Beanspruchung der freien Landschaft vermeidet.

In dem mit SO "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" bezeichneten sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2). Diese Überschreitung ist zur Realisierung der für den großflächigen Einzelhandel notwendigen Stellplätze erforderlich. Sie wirkt sich nicht nachteilig für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aus. Die für dieses Baugebiet im Bebauungsplan festgesetzte höhere Versiegelung von Flächen ist durch die im Plangebiet vorgenommene Eingriffsregelung nach § 8a BNatschG berücksichtigt worden (vgl. Pkt. 2.5 "Naturschutz und Landschaftspflege").

2.2.2 Bauweise und Baugrenzen

Anhand des in der Anlage 2 beigefügten Städtebaulichen Entwurfs für die geplante Erweiterung wird im Sondergebiet die abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die Anpassung der im Bebauungsplan enthaltenen geschlossenen Bauweise wurde aufgrund der vorliegenden Grundstückszuschnitte sowie anhand der konkreten Bebauungsabsicht erforderlich. Damit wird auch die Anregung des Regierungspräsidiums Leipzig, Ref. Bauordnung, berücksichtigt. Dem betroffenen Grundstückseigentümer wurde i.S.d. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine Zustimmung ist erfolgt.

Zugunsten der vielseitigen und dem Bedarf angemessenen Nutzungsentwicklung im Gewerbe-

gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die verhältnismäßig großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen im gesamten Planbereich soll die notwendigen Erweiterungen ermöglichen bzw. in den noch nicht bebauten Bereichen unterschiedlichste Bebauung zulassen.

2.2.3 Bauliche Gestaltung

Die Bebauung im Plangebiet ist zusammen mit der Begrünung ortsrandprägend für die Nord- und Westansicht des Ortes. Die charakteristische Proportion ländlicher Bebauung – Hofanlage mit geneigten Dächern – soll die Grundlage für die bauliche Gestaltung im Plangebiet bilden. Aus dieser vorgegebenen Proportion wurden neben dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen weitere prägende Gestaltungsmerkmale abgeleitet und in einer örtlichen Vorschrift über Gestaltung in dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusammengefaßt. Sie gelten für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes fort.

Das Maß der Regelung soll sich nicht einschränkend für denkbare architektonische Lösungen auswirken. Aus diesem Grunde wird lediglich die Unter- und Obergrenze der Dachneigung festgesetzt. Neben der Einhaltung der Proportion der Bebauung durch Dachneigung und Gliederung der Fassaden bei längeren Fassadenabschnitten wird das Material und die Farbe der Dacheindeckung (rote Farbtöne) vorgeschrieben, da insbesondere die Dachlandschaft bei einer I- bis II-geschossigen Bebauung fernwirksam ist und das Ortsbild mitprägt. Ferner wird für die Fassadengestaltung die Verwendung von Materialien mit glänzender oder andere Materialien vortäuschender Oberfläche sowie ortsuntypischer Klinker ausgeschlossen. Dadurch soll die Verwendung von z.B. Kunststofffassaden, die Klinkerfassaden vortäuschen, Metallverkleidungen etc. vermieden werden.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes konnten gegenüber den Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich reduziert werden. Die Haupterschließung (Hengstbergstraße sowie der Kreisverkehr zur Wurzener Straße) konnte flächensparsamer fertiggestellt werden. Die nicht mehr benötigten Flächen wurden den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Eine kurze Stichstraße erschließt das nach Süden erweiterte Gewerbe- bzw. Sondergebiet.

Nach Aussagen des Straßenbauamtes Döbeln ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes von überregionalen Planungen (B 107, Ortsumgehung Grimma) nicht betroffen. Die geänderten Festsetzungen zur baulichen Nutzung von Bauland im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes dürfen keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der beiden ausgebauten Knotenpunkte des Ortsstraßennetzes im Plangebiet mit dem tangierenden klassifizierten Straßennetz (B 107; K 8365) haben.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient vorrangig der Verbesserung des Angebotes und der inneren Organisation der Verkaufsfläche z.B. durch breitere Gänge, Präsentation der Ware. Die Anzahl der Fahrten wird sich durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich erhöhen. Durch die geplante Erweiterung der Stellplätze wird eine gezielte Parkplatzbewirtschaftung und Organisation des PKW- und Anlieferverkehrs erst dadurch ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sind nicht ersichtlich.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Öffentliche Park-

plätze sind im Profil der neu festgesetzten Planstraße in ausreichendem Maße realisierbar.

2.3.3 Fuß- und Radwege

Der das Gewerbegebiet Nord I durchquerende Fußweg ist Bestandteil eines weiträumigen Wanderwegsystems im Stadtgebiet. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes verbindet nach wie vor ein öffentlicher Fuß- und Radweg das Gewerbegebiet Nord I mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Erschließung der Landschaft im Nordwesten des Stadtgebietes für die Naherholung und Anbindung des vorhandenen Wohngebietes an der Seelingstädter Straße sowohl an die geplanten Nutzungen im Plangebiet als auch an die freie Landschaft entsprochen.

2.4 Umweltbericht Teil I / Nutzungsbelange

In die Planbegründung ist nach § 2a (1) BauGB ein Umweltbericht aufzunehmen, soweit eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UPV-Pflicht) nach UVPG besteht. Nach §§ 3b (3) und 3c (1) UVPG ist zur Feststellung der UVP-Pflicht für den hier vorliegenden konkreten Fall einer Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen OBI-Marktes) eine allgemeine Vorprüfung dieses Einzelfalles durchzuführen (vgl. Pkt. 1.3.3 "Belange des Umweltschutzes").

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungskriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen: bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 3c (1) sowie Anlage 2, Nr. 2.1 UVPG).

Die bisher im Sinne der Baunutzungsverordnung abgestufte Nutzungsentwicklung – Gewerbe- bzw. Sondergebiet, Mischgebiet, Wohngebiet – wurde zugunsten der weiteren Entwicklung im Gewerbe- und Sondergebiet (GE 4 und SO) aufgegeben. Den daraus resultierenden, möglicherweise erhöhten Belastungen muß durch entsprechende Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorbeugend begegnet werden. Das Ziel dabei ist es, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes zu vermeiden. Über die zu prüfende UVP-Pflicht für den im Bebauungsplan festgesetzten großflächigen Einzelhandel (SO) hinaus sind gleichermaßen die Auswirkungen aus der Vergrößerung des Gewerbegebietes (GE⁴) zu betrachten.

2.4.1 Immissionen aus dem Gewerbe- und Sondergebiet

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Da dem Planungsgrundsatz der räumlichen Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen i.S.d. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz im Plangebiet nicht entsprochen werden kann, ist es erforderlich, insbesondere zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Seelingstädter Straße, die geplanten Gewerbe- und Sondergebiete nach dem Emissionsverhalten der anzusiedelnden Betriebe einzuschränken.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes ermöglicht werden. Der in der Anlage 2 beigefügte städtebauliche Entwurf bildete die Grundlage für ein Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen Anhalt. Die infolge der Erweiterung des OBI-Marktes zu erwartenden Geräuschemissionen waren zu ermitteln und zu beurteilen. Es wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen aus den technischen Anlagen infolge des Fahrzeugverkehrs der Kunden (PKW) und der Lieferanten (LKW) sowie der Ladetätigkeit ermittelt und beurteilt. Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, daß die in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel die aufgrund der in der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel den zulässigen Beurteilungspegel stets unterschreiten.

In Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchungen hat der TÜV Hannover/Sachsen Anhalt die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebiets (GE⁴) und des Sondergebietes Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" in südlicher Richtung untersucht. Nach dem Ergebnis dieser erneuten Untersuchungen bestehen aus rein schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn für die mit GE⁴ und SO bezeichneten Teilflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ für die Tageszeit und von $L_w = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ für die Nachtzeit (22:00 bis 8:00 Uhr) festgesetzt wird (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort (zu entwickelnde Baugebiete) zum Immissionsort (schutzwürdige Wohnbebauung an der Seelingstädter Straße) durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes, z.B. Lärmschutzmauer, entsprechende Gebäudeanordnung bzw. Schallschutzmaßnahmen bei Produktion in einer Halle, addiert werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Die Geräusentwicklung im Gewerbe- bzw. Sondergebiet ist zwar generell eingeschränkt, die Textliche Festsetzung Nr. 3.2 eröffnet jedoch die Möglichkeit, unvermeidbare individuelle Überschreitungen, die nach 3.1 nicht zulässig sind, durch geeignete Maßnahmen auf eigenem Grundstück abzuschirmen.

2.4.2 Immissionen aus dem Verkehr

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnsiedlung wurden Verkehrsflächen zurückgenommen. Die besonders zu beachtende Verkehrsentwicklung auf dem Grundstück des OBI-Marktes wurde gutachterlich untersucht und in die immissionsbezogene Einschränkung des Sondergebietes einbezogen. Damit ist sichergestellt, daß durch die neu trassierten und reduzierten Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Immissionen aus dem Verkehr nicht entstehen können.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes haben betroffene Bürger auf mögliche Steigerung des KFZ-Verkehrs infolge der geplanten Erweiterung des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt", die beobachteten Rückstauungen des Verkehrs auf der Hengstbergstraße bis an den Kreisverkehr Hengstbergstraße / Wurzener Straße sowie die damit einhergehende Lärmbelastung hingewiesen. Derzeit sind im SO-Gebiet 213 Stellplätze vorhanden. Die Rückstauungen am Kreisverkehr waren durch den schrittweisen Ausbau der Hengstbergstraße bedingt, die inzwischen mit einem zweiten Knotenpunkt an die Seelingstädter Straße angeschlossen ist.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient vorrangig der Verbesserung des Angebotes und der inneren Organisation der Verkaufsfläche z.B. durch breitere Gänge, Präsentation der Ware. Die Anzahl der Fahrten wird sich durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich erhöhen. Die kundenbedingten Rückstauungen des KFZ-Verkehrs in Spitzenzeiten können zudem durch die geplante Erweiterung um weitere 143 Stellplätze im SO-Gebiet zukünftig vermieden werden. Eine gezielte Parkplatzbewirtschaftung und Organisation des PKW- und Anlieferverkehrs wird erst dadurch ermöglicht.

Nach Aussagen des Gutachters wäre selbst durch die vollständige Nutzung der zusätzlich vorgesehenen Stellplätze eine Erhöhung der Geräuschemissionen durch den KFZ-Verkehr um weniger als 3 dB(A) zu erwarten. Eine Verdoppelung des vorhandenen und zukünftigen KFZ-Verkehrs findet durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht statt. I.S.d. 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutz-Verordnung) ist diese Veränderung als nicht wesentlich zu betrachten.

2.4.3 Altlasten

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig teilte im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen bekannt sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Altlastenfreiheit bestätigt.

Dem Landratsamt Grimma, Ordnungsamt, liegen bisher keine Informationen hinsichtlich möglicher Kampfmittelkontaminationen des Plangebietes vor.

2.4.4 Sonstige nutzungsbezogene Auswirkungen und Vorkehrungen

Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen sind nicht Gegenstand dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes. Eine soweit als möglich und ökologisch vertretbare Sicherstellung der Belange der Ver- und Entsorgung wurde beachtet (vgl. Pkt. 2.6.2 "Schmutz und Regenwasserentsorgung" sowie Pkt. 2.6.3 "Abfallbeseitigung").

2.4.5 Zusammenfassung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles Erweiterung des vorhandenen OBI-Marktes im sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" gem. § 3c (1) Anlage 2 Nr. 2.1 UPVG ergibt, daß eine UVP-Pflicht im Einzelfall gem. § 3c (1) UPVG nicht begründet ist. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten nutzungsbezogenen Vermeidungsmaßnahmen wurden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzungen Nrn. 3.1 und 3.2).

2.5. Umweltbericht Teil II / Naturschutz und Landschaftspflege

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit der Folge vorgenommen wird, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Nach § 7 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) vom Dezember 1992 sollen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufstellen. Soweit geeignet, ist der Grünordnungsplan als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt oder sind diese bereits berücksichtigt, so kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes ganz oder teilweise abgesehen werden.

Gem. § 7 (2) SächsABG sind bei Planungen die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Zur Sicherung des Schutzgutes Boden als umweltschützendem Belang i.S. des § 1a BauGB. Gem. § 4 (1) und § 6 (1) KrW-/AbfG sind Abfälle (hier Bodenaushub), soweit nicht vermeidbar, zu verwerten. Eine hochwertige stoffliche Verwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens gem. § 5 (2) KrW-/AbfG wird durch eine Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Darüber hinaus anfallender, im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gem. den Grundpflichten nach § 5 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gem. § 2 (5) SächsABG nicht genehmigungsfähig. Gem. § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gem. § 4 (1) BBodSchG so zu verhalten, daß schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Gleichermaßen zu betrachten ist die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes in Auswirkung der geplanten Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes unter Beachtung des § 2a BauGB i.V.m. § 3 c(1) sowie Anlage 2, Nr. 2.2 UPVG. Die Qualitätskriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles in diesem Zusammenhang sind: Reichtum, Qualität und Regenera-

tionsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.

2.5.1 Ausgangssituation

Als Grundlage für die im o.a. Zusammenhang notwendigen Abwägungen wurden während der Erarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes parallel die gutachterlich notwendigen Bestandteile eines Grünordnungsplans erarbeitet. Die Erkenntnisse aus der durchgeführten Bestandsaufnahme wurden, soweit erforderlich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Beachtung des § 7 SächsNatSchG übernommen.

Die Stadt Grimma beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grimma Nord I" aufzustellen. Im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sind bisher ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes erwies sich diese Entwicklungsabsicht als unrealistisch. Die nicht realisierbaren Baugebiete sollen zukünftig als Erweiterungsflächen für das nördlich unmittelbar angrenzende Gewerbe- bzw. Sondergebiet Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" dienen.

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan Teil I / Bestandsaufnahme sowie Teil II / Eingriffsregelung erarbeitet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Muldentalkreis wurde eine gutachterliche Weiterführung auf der Ebene des Grünordnungsplanes entbehrlich, soweit die im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden durch die Textlichen Festsetzungen Nrn. 5.1 bis 5.5 sowie zeichnerische Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt. Die Textlichen Festsetzungen werden in der 3. Änderung unverändert übernommen (nunmehr Textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.5). Die zeichnerischen Festsetzungen wurden an die geänderten Planungsziele angepaßt.

Die Auswirkungen der geplanten 3. Änderung auf die Belange des Naturschutzes wurden in Fortschreibung des Grünordnungsplanes Teil II / Eingriffsregelung quantitativ und qualitativ überprüft. Qualitative Vorgaben, wie angemessene Eingrünung des Gebietes nach außen und Strukturierung der Baugebiete durch größere Grünzüge wurden vollständig umgesetzt.

Quantitativ ist zwar im Änderungsbereich eine Nachverdichtung durch die Nutzungsänderung geplant, gleichzeitig wurden Verkehrsflächen reduziert, öffentliche und private Ausgleichsmaßnahmen erweitert.

Durch die nicht vermeidbaren Eingriffe bzw. Flächenerweiterung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Gesamtbilanz des Grünordnungsplanes nur unwesentlich verändert. Die maximale mögliche Erhöhung der zu 100% versiegelbaren Flächen um 2% (Gebäude, Verkehrsflächen) und des reduzierbaren Anteils (Fußwege, Zufahrten etc.) um 1% wurde durch die Flächenerweiterung der Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereichs um 1% direkt ausgeglichen.

2.5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Können die durch die Siedlungsentwicklung bedingten Beeinträchtigungen nicht vollständig vermieden werden, so gilt der Grundsatz der Vermeidbarkeit von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. §1a (2) Nr. 2 BauGB). Bei der Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß mit Kompensationsmaßnahmen für ein Schutzgut z.T. gleichzeitig eine Kompensation für weitere Schutzgüter erreicht werden kann.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird geregelt, daß Stellplätze und Flächen zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten zu versiegeln sind. Alle anderen zu befestigenden Flächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind jedoch mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen, jeweils mit wasserdurchlässigem Un-

terbau) zu erstellen. Dieses Gebot ist von der künftigen Nutzung der Grundflächen abhängig und nicht quantifizierbar, jedoch als Vermeidungsmaßnahme für die Schutzgüter Boden, Klima, Grundwasser und Orts- und Landschaftsbild heranzuziehen.

Innerhalb der mit GE⁴ bezeichneten Baugebiete ist je angefangene 300 m² Grundfläche auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die innerhalb der auf dem Grundstück festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzten Anpflanzungen sind anzurechnen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.3). In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde für das Gewerbegebiet ein Versiegelungsgrad mit rd. 17.370 m² festgestellt, daraus ergibt sich ein Pflanzgebot für 58 großkronige Bäume (17.370 : 300). Gleichzeitig sind innerhalb dieses Baugebietes 3.855 m² Pflanzflächen festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes können hier im Sinne der o.a. Festsetzung 39 anrechenbare Bäume realisiert werden (3.855 : 100). Hieraus ergibt sich ein quantifizierbarer zusätzlicher Ausgleich mit 19 Bäumen und der dafür erforderlichen nicht versiegelten Grundfläche. Diese Maßnahme dient gleichermaßen sämtlichen Schutzgütern.

Innerhalb des mit SO Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" bezeichneten Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze ein hochwachsender und großkroniger Laubbaum zusätzlich zu den auf dem Grundstück festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.4). Aufgrund der der Stadt Grimma vorliegenden hinreichend konkretisierten Erweiterungsabsicht im Sondergebiet ist diese Maßnahme quantifizierbar. Nach beabsichtigter Erweiterung wurden insgesamt 363 Stellplätze ermittelt. Hieraus ergibt sich ein quantifizierbarer zusätzlicher Ausgleich mit 36 Bäumen und der dafür erforderlichen nicht versiegelten Grundfläche. Diese Maßnahme ist geeignet, insbesondere das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, aber auch Boden und Klima auszugleichen.

Innerhalb der mit pfl 1 und pfl 2 bezeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen entsprechend der in der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 vorgeschlagenen Pflanzliste und der dort tabellarisch zusammengefaßten Pflanzqualitäten und Anpflanzungsarten vorzunehmen. Die mit pfl 2 bezeichneten Flächen können durch notwendige Zufahrten, die mit pfl 4 bezeichnete Fläche durch eine Feuerwehrezufahrt unterbrochen werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.5). Außer genereller Bestimmung der Qualität der festgesetzten Pflanzflächen ist innerhalb der Pflanzfläche pfl 4 nunmehr eine Feuerwehrezufahrt zulässig. Diese unterliegt jedoch der Bestimmung der Textlichen Festsetzung Nr. 4.2 (wasserdurchlässiger Bodenbelag).

2.5.3 Zusammenfassung / Eingriffsfolgenbewältigung

Durch die Bauleitplanung werden Baumaßnahmen vorbereitet, die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beinhalten. Sie werden durch Nachverdichtung in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes verursacht.

Durch die nicht vermeidbaren Eingriffe bzw. Flächenerweiterung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Gesamtbilanz des Grünordnungsplanes nur unwesentlich verändert. Die maximale mögliche Erhöhung der zu 100% versiegelbaren Flächen um 2% (Gebäude, Verkehrsflächen) und des reduzierbaren Anteils (Fußwege, Zufahrten etc.) um 1% wurde durch die Flächenerweiterung der Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich um 1% direkt ausgeglichen.

Die aus dem Grünordnungsplan abgeleiteten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten weitere Vermeidungsmaßnahmen, die über die Qualität und Quantität der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinausgehen. Die u.U. noch verbliebenen unwesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes können damit indirekt ausgeglichen werden.

Es ist sichergestellt, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt (Wasser, Boden, Klima) und das Orts- und Landschaftsbild angemessen neu gestaltet wird. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt" gem. § 3c (1) Anlage 2 Nr. 2.2 UVPG ergibt, daß eine UVP-

Pflicht im Einzelfall i.S.d. § 3c(1) UVPG nicht begründet ist.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Strom, Gas und Wasser

Ausreichende Versorgungsleitungen für Strom für die neu festgesetzten überbaubaren Flächen werden durch die Envia - Energie Sachsen Brandenburg AG, für Gas durch die MITGAS -Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH und für Wasser durch die OEWA Wasser und Abwasser GmbH - Niederlassung Grimma bereitgestellt.

Zur Sicherung des Bedarfes an Elektroenergie wurde auf Hinweis der Envia die Ausweisung eines Standortes für eine Transformatorenstation notwendig.

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der MITGAS. Sie verlaufen teilweise innerhalb der als Bauland festgesetzten Flächen. Da folgende sicherheitstechnischen Anforderungen zu berücksichtigen sind:

- die Mindestabstände anderer Ver- und Entsorgungsleitungen müssen bei Kreuzungen 0,20 m und bei Näherungen 0,40 m zur Rohrwandung der Gasleitung betragen; bei unterirdischen Bauwerken (wie Schächte, Widerlager u.ä.) gelten die Werte für Näherungen;
- ein lotrechtes Überbauen der Gasleitungen ist nicht statthaft,

wurden die o.a. Leitungen gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich im Geltungsbereich dieser 3. Änderung übernommen.

2.6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird mittelfristig in die Kläranlage der Stadt Grimma abgeführt. Hierzu ist der Ortsteil Hohnstädt an die Kläranlage anzuschließen. Bis zum Anschluß des Ortsteiles Hohnstädt an die Kläranlage wird das im Gewerbegebiet Nord I anfallende Schmutzwasser über eine bereits errichtete dezentrale Kläranlage biologisch gereinigt und anschließend über eine Druckleitung dem z.Zt. noch direkt in die Mulde ausgießenden Kanalsystem des Ortsteiles Hohnstädt zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers soll entsprechend der topographischen Situation in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter Kranichbach erfolgen. Nach Vorgaben des Landratsamtes Muldentalkreis soll die Einleitungsmenge in den Vorfluter nicht erhöht werden. Durch die vorgesehene Bebauung im Bebauungsplangebiet wird sich jedoch der Oberflächenabfluß stark erhöhen und somit der zulässige Wert überschritten. Aus diesem Grunde ist der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und zwischenzeitlich realisiert. Dieses Becken nimmt das im Bebauungsplangebiet anfallende Oberflächenwasser zunächst auf und gibt über eine geeignete Regeleinrichtung eine vergleichsmäßige, dem Leistungsvermögen des Baches entsprechende, Wassermenge ab.

Gewerbliche Abwässer, die durch Produktionsabläufe belastet sind, sind über entsprechende Anlagen abwassertechnisch vorzubehandeln.

2.6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landratsamtes Muldentalkreis. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden abfallrechtliche Belange i.S.d. Umweltschutzes nicht berührt.

2.6.4 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung mit Löschwasser versorgt. Zur ausreichenden Deckung des Bedarfs an Löschwasser werden Hydranten innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen installiert.

In Grimma/Hohnstädt stehen im Bereich des Gewerbegebietes Grimma Nord I $48\text{m}^3/\text{h}$ Löschwasser zur Verfügung. Sollte eine höhere Löschwassermenge als $48\text{m}^3/\text{h}$ benötigt werden, ist diese Mehrmenge vom Gewerbennehmer als Objektschutz zu stellen (z.B. Errichten von Löschwasserbehältern, Löschwasserteichen u.a. mehr).

2.6.5 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz wird entsprechend dem Bedarf im Plangebiet verlegt. Vorhandene, die Baugebiete durchquerende Fernmeldekabel werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen verlegt.

3. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes schafft für die Stadt Grimma rechtliche Voraussetzungen für die Vervollständigung des innerstädtischen Straßensystems im nördlichen Stadtgebiet. Die dafür erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Grimma. Die Erschließungsmaßnahmen sollen kurzfristig durchgeführt werden. Die Stadt Grimma beabsichtigt in diesem Zusammenhang einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB mit einem Erschließungsträger zu schließen.

Soweit erforderlich, wird eine freiwillige Umlegung von Flächen im Plangebiet angestrebt. Sollte diese wider Erwarten nicht durchführbar sein, wird die Stadt Grimma ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB einleiten.

3.2 Überschlägig ermittelte Kosten für die Stadt Grimma und vorgesehene Finanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Stadt Grimma keine Kosten.

Die Stadt Grimma führt derzeit Verhandlungen zur Übertragung der Erschließung des Plangebietes an den Eigentümer des OBI-Marktes bzw. an einen Erschließungsträger, der als Treuhänder der Stadt Grimma tätig werden soll (Erschließungsvertrag nach § 124 (1) BauGB).

Der Erschließungsträger soll verpflichtet werden, die für die Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Stadt Grimma durchzuführen. Betroffen hiervon sind nur diejenigen Grundstückseigentümer, deren Grundstücke durch diese Erschließungsmaßnahme erstmalig erschlossen werden. Bereits erschlossene Grundstücke im Plangebiet bleiben unberührt.

Grimma, den ..05..09..01.....

STÄDTEBAULICHE WERTE

FLÄCHENBILANZ

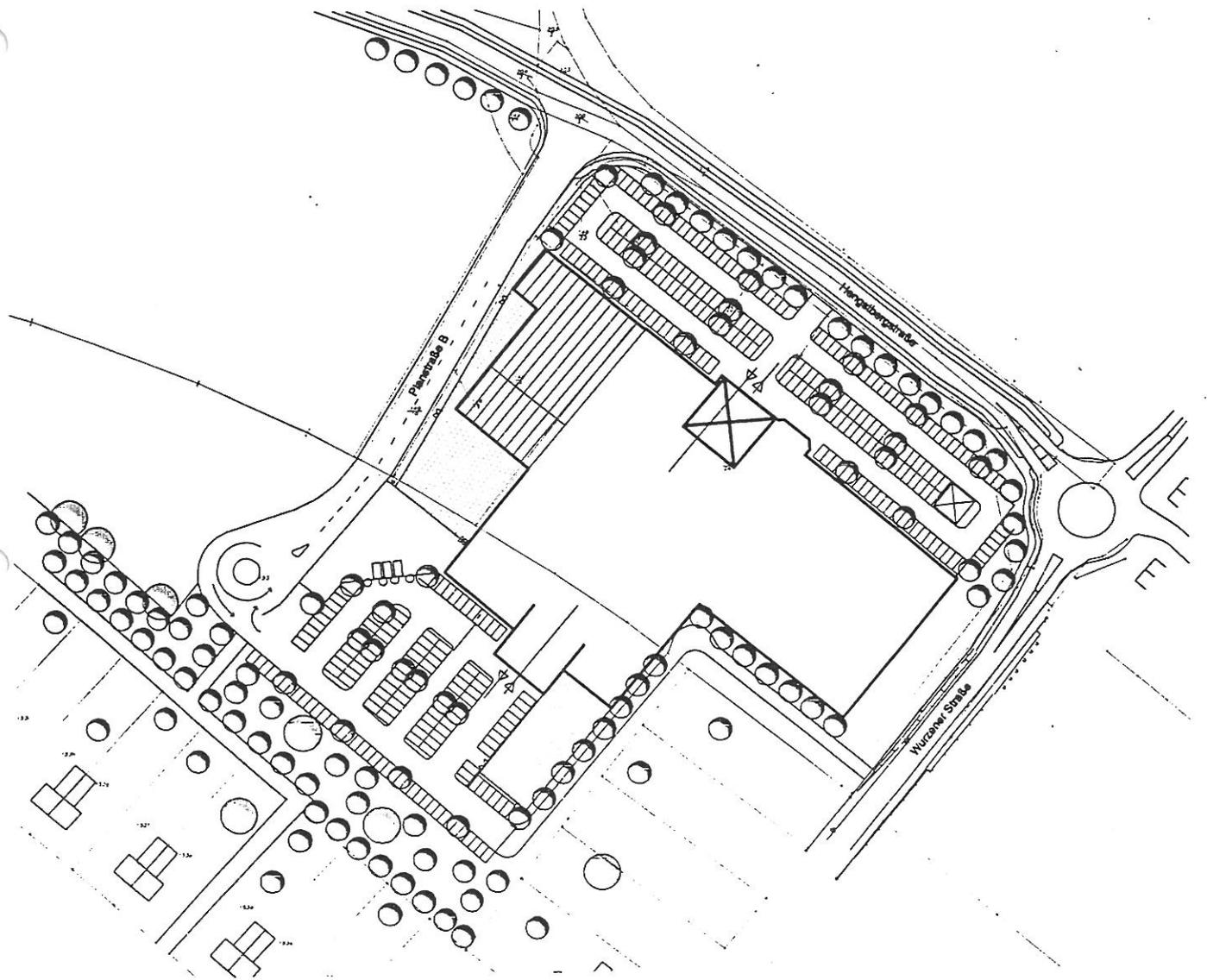
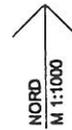
Nettobauland	ha	
Gewerbegebiet GE 4	2,17	
Sondergebiet SO		
"Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt"	3,13	
Summe	5,30	
Bruttobauland (= Plangebiet)	ha	%
Nettobauland	5,30	87
Verkehrsflächen	0,52	9
öffentliche Grünflächen	0,23	4
Summe	6,05	100

ANLAGE 2

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
ERWEITERUNG des OBI- Marktes

Stand 05/00

ARCHITEKTEN
RADAS UND KRÖGER
Unter Mollat 43
32181 Hestrop
Post 0511 / 311748
Fax 0511 / 318888



Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet von:

ARCHITEKTEN
RADAŠ UND KRÜGER
Lister Meile 34
30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 17 15

Hannover, den 20.07.01

Der Stadtrat der Stadt Grimma hat in seiner Sitzung am ..22.03.01..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..28./29.04.01 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..07.05.01... bis ..15.06.01.... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Grimma, den ...05.09.01.....


Berger



Der Stadtrat der Stadt Grimma hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am30.08.01..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Entwurfsbegründung als Planbegründung beschlossen.

Grimma, den ...05.09.01.....


Berger

