

**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**1. Ausgangslage und Vorhaben**

Inmitten der Greizer Innenstadt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“, befindet sich das sogenannte „Marstall-Gelände“. Das denkmalgeschützte Backsteingebäude „Marstall“ entstand im Jahr 1870 als repräsentativer Verwaltungsbau der Fürstlich-Reußischen Landesregierung. Das heute u.a. durch die Remise, einen Parkplatz und eine Grünfläche geprägte Areal ist im gebilligten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Greiz als **Potenzialfläche für den großflächigen innerstädtischen Einzelhandel** ausgewiesen. Mindestens 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden als standortverträglich beziffert (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Greiz, S.86).

Die Stadt Greiz beabsichtigt, das „Marstall-Gelände“ einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Konkret soll Planungsrecht geschaffen werden für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer **Nutzungsmischung** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, darunter zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt, und betreutem Wohnen. Die großformatigen Angebote sollen in Ergänzung der kleinteiligen Angebote der historischen Altstadt stehen. Das „Marstall-Gelände“ wird zum einen selbst einer **funktionalen und städtebaulichen Aufwertung** zugeführt. Zum anderen soll die gesamte Greizer Innenstadt von der geplanten Entwicklung profitieren.

Die Gemeinde strebt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) mit dem Vorhabenträger an. Diese Verfahrensweise soll eine zielkonforme Projektrealisierung gewährleisten.

**2. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Nach geltender Rechtslage kann am in Rede stehenden Standort keine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung im Sinne der gesamtstädtischen Zielsetzungen stattfinden. Es besteht die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

In der Sitzung vom 16.09.2020 hob der Stadtrat Greiz den Abwägungs- und Satzungsbeschluss des alten Bebauungsplans vom 26.03.1997 auf und beschloss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62/20-SO „Marstallquartier“. Der alte Bebauungsplan Nr. 6/91-IS „Marstall“ aus dem Jahr 1997 wurde in Ermangelung eines Realisierungsinteresses seitens des damaligen Vorhabenträgers nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht. Die Umsetzbarkeit des Planungsansatzes aus dem Jahr 1997, der auf eine zwingend weniger dichte Bebauung des Grundstücks nach dem Vorbild der historischen Randbebauung abzielte, wird aus heutiger Perspektive als nicht mehr realistisch eingeschätzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 62/20-SO „Marstallquartier“ umfasst das „Marstall-Gelände“ und umliegende Straßenverkehrsflächen der Breuningstraße, August-Bebel-Straße, Dr.-Rathenau-Platz, Marstallstraße, Mollbergstraße, Hohe Gasse und Obere Silberstraße. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,38 ha. Dabei überlagert der Geltungsbereich teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44/96-IS „Hohe Gasse / Siebenhitze“.

Das von Investorensseite geplante Vorhaben des „Marstall-Center Greiz“ sieht die Errichtung eines modernen Gebäudekomplexes vor, wobei das denkmalgeschützte Gebäude des „Marstalls“ in den Neubau integriert werden soll. Aufgrund des bewegten Geländes ist eine straßenseitige Sichtbarkeit von **zwei bis vier Geschossen** zu erwarten. Neben **zwei großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben** und **zwei großen Einzelhandelsbetrieben** (je mind. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) **sollen ca. 15-20 Altenwohnungen** sowie **ein Altenwohnheim mit ca. 90 Betten** entstehen. Es ist erforderlich, die planerischen Inhalte des Bebauungsplans möglichst eng an das geplante Vorhaben anzulehnen und dadurch eine unverträgliche Entwicklung des Plangebiets auszuschließen. Die Projektausformung erfolgt in enger Absprache zwischen Stadt und Vorhabenträger.



**Abbildung 1:** Marstall-Center  
Quelle: Architekturbüro Wagner,  
Exposé Marstall Center Greiz  
(Stand: 10.11.2020)

### 3. Beabsichtigte Festsetzungen und Erschließung

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) mit der **Zweckbestimmung „Einkaufszentrum und Wohnen“** vorgesehen (§ 11 BauNVO). Das Sondergebiet umfasst die gesamte Fläche des Marstall-Geländes und dient zum einen der Errichtung eines Einkaufszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzender Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften begrenzten Umfangs. Zum anderen dient das Sondergebiet der Errichtung von Wohnungen. Die geplante Wohnnutzung soll aus Einrichtungen für betreutes Wohnen und ggf. Altenwohnheim bestehen. Bei vollständiger Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes entstehen Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt **höchstens 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**. Die Nutzungsmischung im Sondergebiet wird gewährleistet durch einen festgesetzten Wohnflächenanteil von mindestens 20 %.

Im nordwestlichen Bereich des Sondergebiets (SO) ist die Errichtung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Im geplanten „Marstall-Center“ soll das Parken in mehreren übereinanderliegenden Stellplatzgeschossen gebündelt werden. Aktuell ist die **Errichtung von ca. 215 Kfz-Stellplätzen** geplant, womit der vom Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf gedeckt wird.

Aufgrund des bewegten Geländes erfolgt die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung vor allem über eine **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** auf einen Maximalwert von 276,0 m über NHN (Normalhöhennull) und einen Minimalwert von 272,3 m ü. NHN. Im Bereich der Einmündung Thomasstraße/Marstallstraße wird somit eine sichtbare maximale Gebäudehöhe von etwa 15,5 m über dem Gehweg erreicht, während sie im Bereich der Mollbergstraße etwa zwischen 8,5 m und 10,8 m über dem Gehweg liegt.

Im Bereich der Marstallstraße, am Dr.-Rathenau-Platz und in der Mollbergstraße sind **Vorkragungen der oberen Geschosse** um maximal 1,5 m über die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wobei eine lichte Höhe zwischen Verkehrsfläche und Vorkragung von mind. 4,0 m gewahrt bleibt. Die Errichtung von Werbeanlagen an der Gebäudefassade wird mit Einschränkungen zugelassen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für eine **extensive Dachbegrünung**, die als Ausgleichsmaßnahme für die dichte Bebauung des Grundstücks zählt und die optische Wirkung der neu entstehenden Dachlandschaft aufwertet.

Das „Marstall-Gelände“ ist von allen Seiten mit Straßenverkehrsflächen umschlossen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Marstall-Centers“ erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Marstallstraße. Hier können sowohl die PKW-Stellplätze angefahren werden als auch die Ladezone der Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des LKW-Lieferverkehrs ist in der Breuningstraße vorgesehen.

Der Planzeichnung sind im Bereich zwischen Dr.-Rathenau-Platz und dem Knotenpunkt Marstallstraße/Hohe Gasse Hinweise auf den geplanten grundhaften Straßenausbau zu entnehmen. Dieser unverbindlichen Darstellung liegen straßenbaufachliche Vorplanungen zugrunde. Die politischen und fachlichen

Abstimmungsprozesse für die Erarbeitung eines qualifizierten Straßenentwurfs sind im Gange und werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens Berücksichtigung finden.

Dem verkehrstechnischen Gutachten (Verkehrsuntersuchung Marstall Center Greiz), das den veröffentlichten Unterlagen beigelegt ist, kann ein substantieller vorhabeninduzierter Verkehrszuwachs entnommen werden (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 24). Nach der erforderlichen Ergänzung einer Linksabbiegespur in der Marstallstraße bieten die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte zwar aus fachlicher Sicht eine ausreichende Leistungsfähigkeit, diese Verkehrszuwächse aufzunehmen (vgl. Verkehrsuntersuchung, S. 40), jedoch gewährleistet erst der hier lediglich **skizzierte Straßenausbau** eine durchgehend hohe Verkehrssicherheit nach Realisierung des Marstall-Centers.

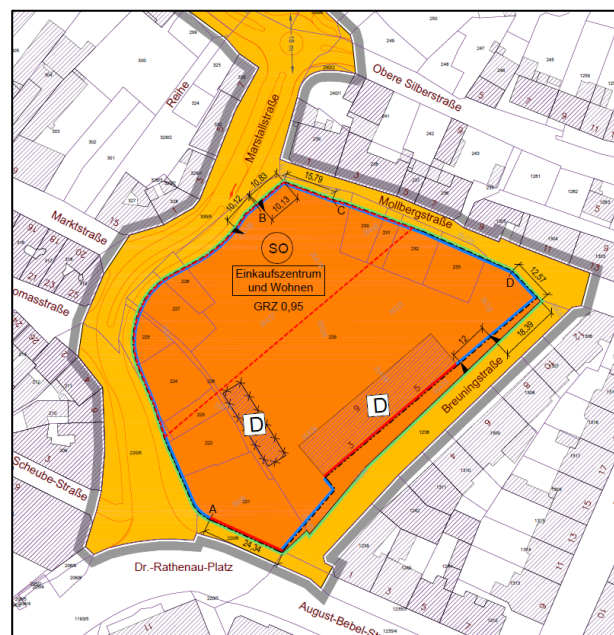


Abbildung 2: Ausschnitt Planzeichnung (Vorentwurf)

### 4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Im Zuge der Voruntersuchungen wurden eine verkehrstechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Kartierung und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greiz werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt.

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden weitere Gutachten benötigt. Darunter fallen eine Untersuchung der neu entstehenden **Lärmimmissionen**, hier insbesondere mit Blick auf die technischen Einrichtungen, den LKW-Lieferverkehr (Einfahrt in der Marstallstraße, Ausfahrt in der Breuningstraße) sowie den PKW-Verkehr der Kunden und Bewohner des „Marstall-Centers“. Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag wird den Eingriff in Natur und Landschaft untersuchen und den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ermitteln. Der Artenschutzfachbeitrag begutachtet die notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet gefundenen Arten (d.h. Fledermäuse und

Vögel). Ein weiteres Gutachten soll den Baugrund untersuchen, möglicherweise vorhandene Altlasten ermitteln und das Erfordernis einer besonderen Niederschlagsbehandlung prüfen.

Die **Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung** ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greiz untersucht worden. Eine erneute Auswirkungsanalyse der geplanten Einzelhandelsnutzung ist daher nicht erforderlich.

Alle fachgutachterlichen Erkenntnisse werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht berücksichtigt und im notwendigen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst.

### 5. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB scheidet aufgrund der geplanten Ansiedlung des Einkaufszent-

rums und den damit voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen aus. Dementsprechend ist die Bauleitplanung im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts aufzustellen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Dabei wird der derzeit vor Ort vorgefundene Zustand beschrieben. Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
<b>Mensch und Bevölkerung</b>	Das Vorhaben dient überwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Einzelhandels. Zu einem nicht unerheblichen Anteil wird auch Wohnraum geschaffen.	Entsprechend den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird die Entwicklung von großformatigen Einzelhandelsstrukturen eine positive Magnet- und Ergänzungsfunktion für die Greizer Einkaufsinnenstadt haben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen dies sicher. Der vorgesehene Wohnraum dient der Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten.
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Gebäuden und Stellplatzflächen bebaut. Der planerische Eingriff führt zu einer nahezu vollständigen Überbauung des Plangebiets sowie einem Rückgang von Vegetationsfläche und Biodiversität.	Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nachgekommen. Die festgesetzte Dachbegrünung lässt neue Vegetationsflächen entstehen. Die getätigten Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Für die bereits nach geltender Rechtslage (§ 34 BauGB) zulässigen Eingriffe ist kein Ausgleich erforderlich.
<b>Boden</b>	Der Boden im Plangebiet ist teilweise versiegelt. Das geplante Vorhaben wird eine nahezu vollständige Bodenversiegelung bewirken.	Für eine ökonomisch nachhaltige Nutzung dieses Grundstücks ist die nahezu vollständige Versiegelung notwendig. Die Festsetzung einer Dachbegrünung gewährleistet ein gewisses Maß an belebter Substratschicht.
<b>Wasser - Oberflächengewässer - Grundwasser</b>	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser würde nur dann berührt, wenn für das Vorhaben weitere Untergeschosse als Tiefgaragen gebaut würden. Dies ist nicht geplant.	Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten. Auswirkungen durch in den Boden hineinragende Geschosse auf das Grundwasser sind zu klären.
<b>Luft</b>	Die lokale Luftqualität wird durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen löst keine wesentlichen Folgen für die örtliche Luftqualität aus.	Voraussichtlich keine relevante Beeinträchtigung.
<b>Klima</b>	Das Mikroklima kann durch die erhöhte Versiegelung und die Lüftungsanlagen des Einkaufszentrums nicht wesentlich beeinflusst werden.	Die Beeinflussung spielt im Rahmen der innerstädtischen Klima-Prozesse keine nennenswerte eigenständige Rolle.
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	Das Vorhaben beeinflusst das Stadtbild nicht unerheblich; für den Umweltbericht sind in dieser Schutzgutkategorie jedoch nicht das Stadtbild, sondern die Landschaft und das Landschaftsbild sowie deren Erholungswert relevant. Insoweit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	Das Plangebiet ist für den Landschaftsschutz, das Landschaftsbild und die Erholung nicht relevant.

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Die Planung kann die umliegende Wohnnutzung erheblichen Lärmimmissionen aussetzen. Insbesondere die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe sowie der PKW-Kundenverkehr sind hier relevant.	Belästigungen durch Gewerbelärm müssen ggf. durch Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz vermieden bzw. verringert werden. Ein Lärmgutachten wird die Sachlage untersuchen. Lichtemissionen werden durch Festsetzungen im B-Plan vermieden.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Das denkmalgeschützte Gebäude „Marstall“ wird in das geplante Vorhaben integriert und von der Breuningstraße aus mit der Fassade sichtbar sein. Nicht erhalten bleibt das denkmalgeschützte Gebäude „Remise“. Das Flächendenkmal „Marstallhof“ wird somit erheblich verändert.	Den Belangen des Denkmalschutzes wird mit dem Erhalt des „Marstalls“ Rechnung getragen. Die städtebauliche Entwicklung und qualitative Aufwertung des Marstallgeländes wird mit den Belangen des Denkmalschutzes möglichst in Einklang gebracht.
<b>Wechselwirkungen</b>	Relevante Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.	-

## 6. Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des B-Plans berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten. Dies erfolgt über eine **Online-Bereitstellung von folgenden Unterlagen:**

- vorliegendes Informationsblatt
- Planzeichnung Vorentwurf
- Textliche Festsetzungen Vorentwurf
- Verkehrsuntersuchung Marstall Center Greiz
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept Greiz 2019
- Biotoptypenkartierung
- Artenschutzrechtliche Kartierung
- Exposé des Vorhabens
- Modelfotos.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (hier: B-Plan-Aufstellung) erfolgt durch öffentliche Auslegung der vorgenannten Unterlagen vom **18.11.2020 bis 17.12.2020**.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die Entwurfserstellung. Nach Billigung des B-Plan-Entwurfs durch den Stadtrat erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch öffentliche Auslegung des vollständigen Planentwurfs nebst Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.



**Abbildung 3:** Luftbild Marstall-Gelände und Umfeld

Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2019