

Große Kreisstadt  
Giengen an der Brenz



# B E B A U U N G S P L A N

mit örtlichen Bauvorschriften

## „Marktbereich untere Riedstraße

### – 1. Änderung“

Textteil und Begründung

Plandatum: 01.10.2018

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt  
Giengen a. d. Brenz, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dieter Henle, Oberbürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 – 9622-0  
Telefax: 07322 – 9622-50

Es gelten:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Baugesetzbuch (BauGB)          | der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| Planzeichenverordnung (PlanZV) | in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)<br>zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)     |
| Landesbauordnung (LBO)         | in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)<br>zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |

---

Bearbeitung:

Projektnummer 218.09931.00

Johannes Panzer  
M.Eng. Stadtplanung  
Landschaftsarchitekt

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|    |   |   |
|----|---|---|
| A. | Textliche Festsetzungen.....                | 4 |
| B. | Begründung.....                             | 5 |
| 1. | Verfahren nach § 13a BauGB.....             | 5 |
| 2. | Anlass und Zielsetzung der Planung .....    | 5 |
| 3. | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs..... | 6 |
| 4. | Festsetzungen des Bebauungsplans.....       | 6 |
| 5. | Bewertung der Standortentwicklung .....     | 6 |
| C. | Verfahrensvermerke .....                    | 8 |
| D. | Anlagen .....                               | 9 |

**Mit dem Bebauungsplan „Marktbereich untere Riedstraße – 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Marktbereich untere Riedstraße“ im südlichen Bereich des Flurstücks 2103 gem. dem zeichnerischen Teil geändert. Die weiteren textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise des Bebauungsplans „Marktbereich untere Riedstraße“ gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.**

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans „Marktbereich untere Riedstraße“, rechtskräftig seit 18.09.2009 gelten auch für die 1. Änderung der zeichnerischen Darstellung.

Des Weiteren wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Festsetzung neu getroffen:

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### SO 2 – Sonstiges Sondergebiet „Fachmarktzentrum“

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ festgesetzt.

Es dient darüber hinaus der Unterbringung von Geschäfts- und Büroräumen, Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung sowie deren Zu- und Abfahrten.

In dem Sondergebiet sind zulässig:

- ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.300 m<sup>2</sup> mit folgender Gliederung:
  - Getränkefachmarkt mit max. 610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Kleinfachmarkt mit max. 810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Bettenfachmarkt mit max. 860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Drogeriefachmarkt mit max. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Textilfachmarkt mit max. 910 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Schuhfachmarkt mit max. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Flächen und Einrichtungen zur Warenanlieferung und deren Zu- und Abfahrten.
- Geschäfts- und Büroräume
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 weder innerhalb der Fläche A: tags (06.00 bis 22.00 Uhr) von 52 dB(A) / m<sup>2</sup> noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) von 37 dB(A) / m<sup>2</sup> und innerhalb der Fläche B: tags (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) / m<sup>2</sup> noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) von 40 dB(A) / m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderungen ist durch den Bauherrn der Nachweis nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erbringen.

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **1. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marktbereich untere Riedstraße“ in der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 6.150 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 a Abs. 1 und 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die Änderung nicht berührt. An der bestehenden Erschließungssituation ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

### **2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan „Marktbereich untere Riedstraße“ dient der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion. Es wurde die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in Verbindung mit einem Bau- und Heimwerkermarkt und angeschlossenem Gartencenter an der Riedstraße realisiert. Aktuell befinden sich folgende Nutzungen am Standort:

- AWG (Bekleidungsfachmarkt)
- Deichmann (Schuhfachmarkt)
- dm (Drogeriefachmarkt)
- OBI (Bau- und Heimwerkermarkt)

Aufgrund des derzeitigen Leerstandes im mittleren Bereich des Fachmarktzentrums wurden mehrere Gespräche mit potentiellen Interessenten geführt. Diese ergaben konkretes Interesse von drei Marktbetreibern, die in den Standort „Marktbereich untere Riedstraße“ investieren möchten. Hierfür wird der als bisher genutzte Lebensmittel- und Getränkefachmarkt in folgende drei Nutzungen geteilt: Getränkefachmarkt, Bettenfachmarkt sowie Kleinpreisfachmarkt. Die Nutzung „Lebensmittelmarkt“ wird damit innerhalb des Fachmarktzentrums aufgegeben. Dadurch werden die freien Ladenflächen neu besetzt und der Gesamtstandort gestärkt. Weiterhin sollen als Nebennutzung Geschäfts- und Büronutzung ermöglicht werden.

Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, womit eine FNP-Änderung nicht notwendig ist.

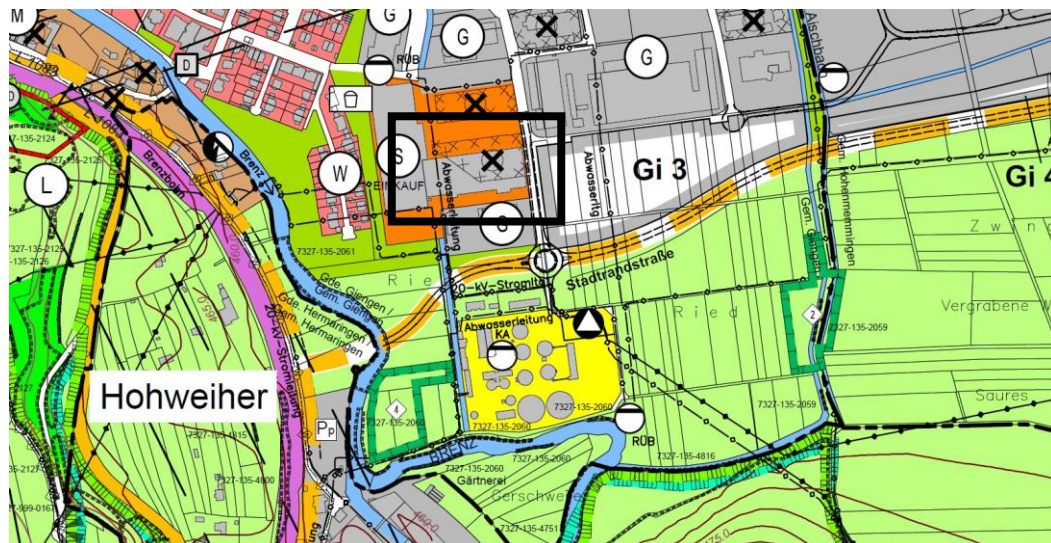


Abb.1: Lage des Bebauungsplans (schwarze Umgrenzung) innerhalb des Flächennutzungsplans

### 3. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marktbereich untere Riedstraße“. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 2103 und beinhaltet eine Fläche von ca. 7.720 m<sup>2</sup>. Folgende Grundstücke grenzen an den Geltungsbereich an: Flurstücke 2132, 2132/1, 2133 (südlich), 2068/10 (östlich, Riedstraße), 2103 (nördlich und westlich).

### 4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Marktbereich untere Riedstraße“ gelten für den dargestellten Geltungsbereich unverändert. Die einzige Änderung im Bebauungsplan betrifft die Art der baulichen Nutzung. Innerhalb des zulässigen Fachmarktzentrums, sind des Weiteren ein Bettenfachmarkt sowie ein Kleinpreisfachmarkt zulässig. Ein Lebensmittelmarkt ist nunmehr nicht zulässig. Weiterhin wurden die max. Verkaufsflächen innerhalb des Sondergebiets für die einzelnen Fachmärkte angepasst. Die Gesamtverkaufsfläche von 4.300 m<sup>2</sup> bleibt bestehen.

### 5. BEWERTUNG DER STANDORTENTWICKLUNG

Im Zuge der Nutzungserweiterungen wurde ein Gutachten (imakomm AKADEMIE GmbH, 21.08.2018) zur Bewertung der Standortentwicklung des Fachmarktzentrums erstellt und ist als Anlage dieses Bebauungsplans enthalten. Folgende Raumordnerischen Prüfkriterien sind erfüllt:

#### Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist für den Standort Fachmarktzentrum Riedstraße erfüllt. Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich (vorbehaltlich des Beschlusses des Einzelhandelskonzepts – in Planung). Darüber hinaus handelt es sich um einen eingeführten Einzelhandelsstandort mit Nachnutzung derzeit leerstehender Fläche. Das solitär betrachtet einzige großflächige Vorhaben (Bettenfachmarkt) umfasst überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente, ist damit auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich zulässig.

### **Konzentrationsgebot**

Das Konzentrationsgebot wird für die geplante Ansiedlung Fachmarktzentrum klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums aufweist.

### **Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot wird mit den errechneten Umsatzerwartungen nach Marktanteils-konzept formal und faktisch für die untersuchten Sortimentsbereiche eingehalten werden. Mehr als 70% der Umsätze werden aus dem Nahbereich Giengen stammen.

### **Beeinträchtigungsverbot**

Das Beeinträchtigungsverbot wird bei den angestrebten Verkaufsflächen durch die geprüften Anbieter Action, Getränkemarkt Göbel und Dänisches Bettenlager eingehalten. Erwartete Umsatzumverteilungsquoten betragen deutlich weniger als 10% pro Sortiment.

### **Gesamtbewertung**

Mit dem Vorhaben und dem Besitz durch die geplanten Anbieter Dänisches Bettenlager, Getränke Göbel und Action kann einerseits eine Branchenlücke (Haus- und Heimtextilien, Möbel / Bettwaren) geschlossen werden, andererseits ein Fachmarktstandort mit bestehenden Leerständen gestärkt werden. Einzelhandelsangebote mit starken Kundenbindungseffekten für Giengen (siehe Baumarkt am Standort) können so durch den insgesamt wieder vollständigen Besitz des Fachmarktes mittel- bis langfristig abgesichert werden (Erhöhung der Kundenfrequenz). Besonders wichtig dabei: Mit den geplanten Ansiedlungen gelingt es zusätzliche Angebote zu schaffen die keine schädigenden Auswirkungen auf die Innenstadt erwarten lassen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Situation mit vorhandenen Leerständen in der Innenstadt von sehr großer Bedeutung. Der Standort Giengen an der Brenz wird mit dem Vorhaben langfristig gestärkt. Das Gesamtvorhaben ist aus gutachterlicher Sicht unter den angenommenen Rahmenbedingungen der vorgesehenen Anbieter mit den dargestellten Verkaufsflächen-dimensionierungen zu begrüßen.

## C. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Die Stadt Giengen hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Marktbereich untere Riedstraße - 1. Änderung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Auslegung (Offenlage)

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans vom ..... wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3. Behandlung der Anregungen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am .....behandelt und entsprechende Beschlüsse gefasst.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Giengen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### Ausfertigung

Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Giengen a. d. Brenz, .....

.....

Dieter Henle, Oberbürgermeister

(Siegel)

### 5. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Giengen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Giengen a. d. Brenz, .....

.....

Dieter Henle, Oberbürgermeister

(Siegel)



## **D. ANLAGEN**

- Gutachterliche Stellungnahme zu raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlungsvorhaben im Fachmarktzentrum Riedstraße, imakomm AKADEMIE GmbH, August 2018