

Große Kreisstadt
Giengen an der Brenz



Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
und örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Sundgaustraße“
Textteil mit Begründung

Plandatum: 17.10.2019

Aufgestellt

Hermaringen,

Anerkannt und
ausgefertigt

Giengen,

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

.....
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) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	01/2019

Bearbeitung:

Johannes Panzer
M.Eng. Stadtplanung
Landschaftsarchitekt

Projektnummer 218.09915.00

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	4
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	6
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	6
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	7
10. Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO).....	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	8
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	8
D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BodSchG)	9
2. Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	9
3. Altlasten	9
4. Wasserschutzzone.....	9
5. Leitungen und Kanäle	9
6. Immissionen	9
E. BEGRÜNDUNG	11
1. Erforderlichkeit des bebauungsplanes.....	11
2. Plangebiet	11
3. Verfahren nach § 13a BauGB.....	13
4. Einordnung in die übergeordnete planung.....	14
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6. Örtliche Bauvorschriften.....	20
7. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	20
8. Planungsstatistik	20
F. ANLAGEN	21

A. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.10.2019 ist Bestandteil dieser Satzung und ist beigefügt.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1. Es wird gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt.
2. 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.
3. In dem Sondergebiet sind Fachmärkte mit insg. max. 7.510 m² Verkaufsfläche mit folgender Gliederung zulässig:
 - Lebensmittel- und Getränkemarkt (2.910 m²)
 - Textil- und Schuhfachmarkt (2.000 m²)
 - Drogeriefachmarkt (1.200 m²)
 - Zoofachmarkt (800 m²)
 - Möbelfachmarkt (600 m²)
4. Die Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, dem Kunden zugängliche Fläche eines Betriebs, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Einkaufswagenboxen, Kundentoiletten sowie Bewirtungsflächen, letztere einschließlich der Sitzbereiche zum Verzehr von Speisen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Sondergebiets wird die Obergrenze von 0,9 festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) des Sondergebiets wird die Obergrenze von 1,8 festgesetzt. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Rohfußbodenhöhe (RFB) der Gebäude ist im zeichnerischen Teil mit max. 472,5 m üNN (Höhe über Normalnull im Höhensystem DHHN 2016) eingetragen. Sie wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zwischen der Rohfußbodenhöhe (RFB) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika) gemessen und darf folgendes Maß nicht überschreiten:

- Gebäudehöhe max. 7,5 m über RFB (max. 480,0 m üNN)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig: Pkw-Stellplätze, Fahrradständer, Einkaufswagenunterstände und Werbeanlagen.

5. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Werbeanlagen sind in den gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachbegründung

Dächer der Hauptgebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten. Der Anteil der Kiesschüttung soll zusätzlich zu den brandschutztechnisch notwendigen Kiestreifen nicht mehr als 10 % der Gesamtfläche betragen.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen soll überwiegend im Trennsystem durchgeführt werden. Dabei wird das häusliche Abwasser über neue und bestehende Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle der Kläranlage zugeführt. Wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann, ist das unschädliche Oberflächenwasser in den nächsten Vorfluter (Brenz) über den bestehenden Regenwasserentlastungskanal einzuleiten.

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von folgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.

- V1** Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V2** Aufhängen von 5 Nistkästen für den Haussperling im direkten Umfeld des Vorhabens (Maximaler Abstand 200m) oder an den neu geplanten Gebäuden.

Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich.

9. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzliste pfg

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität der Bäume mind. 3 x v., STU 14-16, mit durchgehendem Leittrieb.

10. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen. Dachneigungen sind bis max. 25° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und technisch notwendige Anlagen sind zulässig und dürfen die Gebäudehöhe überschreiten. In diesen Fällen und bei zwingend betrieblichen Gründen (z.B. Lebensmittelhygiene) kann von einer Begrünung der betroffenen Dachflächenbereiche abgesehen werden.

1.3 Außenwände

Grelle, glänzende und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Werbelogos sind nur an der Stätte der bewerbenden Leistung zulässig und an den Fassaden anzubringen bzw. zu integrieren. Pro Leistungstätte sind zwei Gebäudeintegrierte Werbeanlagen bzw. Werbelogos zulässig. Die max. Höhe der jeweiligen Werbelogos beträgt 2,5 m; die max. Länge 3,5 m. Die jeweilige Gebäudehöhe darf hierbei nicht überschritten werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Es sind zudem maximal zwei freistehende Sammelwerbeanlagen mit einer Breite von max. 2,5 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Sammelwerbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 3 m überschreiten. Die Stätten der bewerbenden Leistungen müssen sich hierbei innerhalb des Plangebiets befinden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ERDAUSHUB (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Eine Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebietes auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts.

2. BODENFUNDE (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

4. WASSERSCHUTZZONE

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

5. LEITUNGEN UND KANÄLE

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Versorgungsträger nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 zu beachten.

6. IMMISSIONEN

Eine immissionstechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Zusammenfassend genügt der geplante Neubau des Fachmarktzentrums bezüglich der von ihm in der Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschimmissionen den Kriterien der TA Lärm, wobei folgender Hinweis zu beachten ist:

- Die nächtlichen Schallimmissionen sind bei wesentlichen Änderungen der Lüftungsaggregate auf Zulässigkeit zu prüfen (Anzahl, Lage, Schalleistungspegel der maßgebenden Haustechnikanlagen wie Wärmepumpen und Gaskühler).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu keinen hörbaren Mehrbelastungen für die Anlieger der Robert-Bosch-Straße.

E. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau eines Einzelhandelsstandortes in der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz im Bereich einer Industriebrache zwischen Sundgaustraße und Robert-Bosch-Straße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Neben einer neuen Lidl sowie ALDI Filiale, sollen ein Drogeriemarkt sowie ein Bäcker und Fachmärkte für Wohnaccessoires und Getränke mit insgesamt maximal 7.510 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden.

Im Zuge der Erschließung des Standortes soll der Kreuzungsbereich Ulmer Straße / Robert-Bosch-Straße angepasst werden, um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung auch künftig zu gewährleisten.

Derzeit gibt es keinen Standort in Giengen an der Brenz, der die erforderliche Größe aufweist, um ein solches Vorhaben realisieren zu können. Positiv kommt hinzu, dass es sich bei der Fläche des Vorhabens um eine alte Industriebrache handelt, die so einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Um die Auswirkungen des neu geplanten Einzelhandelsstandort - auch im Hinblick auf den Einzelhandelserlass - zu analysieren, wurde ein Gutachten („Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf der „Industriebrache GIFA“ in Giengen a. d. Brenz“) von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zu der vorliegenden Situation erstellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die raumordnerischen Bewertungskriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) eingehalten bzw. erfüllt werden. Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

Der Bebauungsplan umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil, Begründung und Anlagen sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan. Gemäß § 12(1) BauGB ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz geschlossen und gem. § 12(3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Giengen an der Brenz: Flurstück Nr. 1010, 1009/3 und Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 926, 926/3, 1006, 1009, 1010/2, 1260/5

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind Flurstücke der Gemarkung Giengen an der Brenz: Flurstück Nr. 926, 926/3, 1000/6, 1000/7, 1004/3, 1005/3, 1006, 1006/1, 1007, 1008, 1008/3, 1009, 1009/1, 1010/1, 1010/2, 1260/1, 1260/5

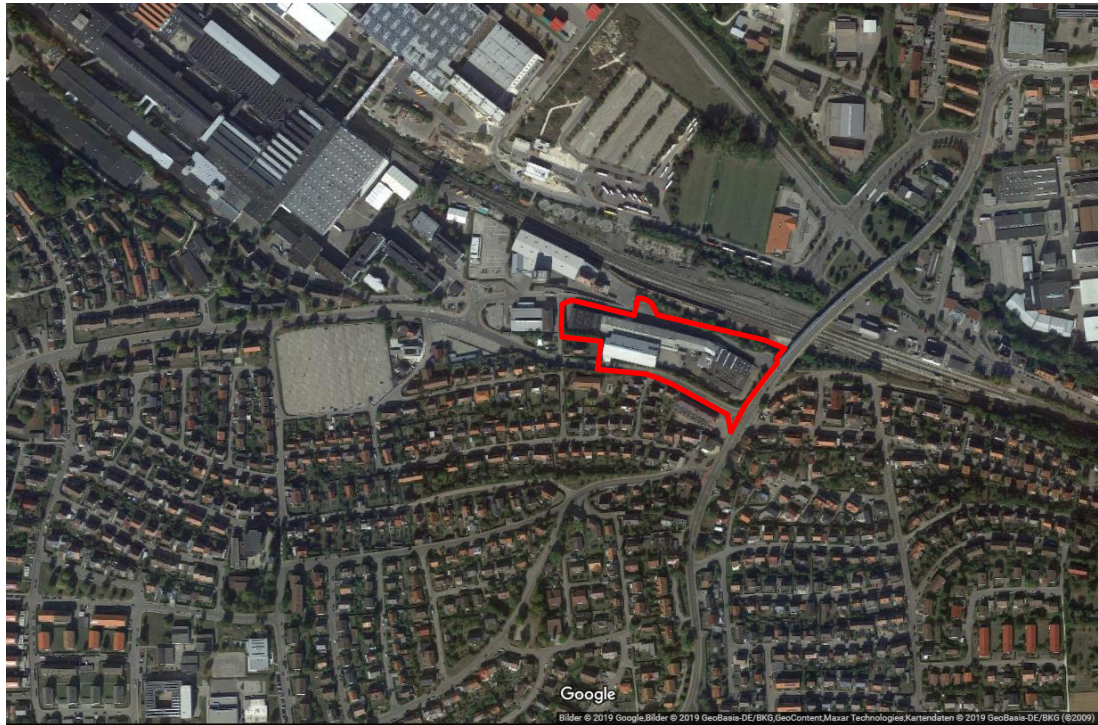


Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt Giengen an der Brenz.

2.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in Giengen an der Brenz, südlich der Bahntrasse zwischen Sundgaustraße und Robert-Bosch-Straße. Es beinhaltet eine Fläche von ca. 2,25 ha. Das derzeitig bebaute Gelände an der Sundgaustraße ist nahezu eben. Zur Robert-Bosch-Straße hin befindet sich eine etwa 4 m hohe Böschung. Zwischen Sundgaustraße und Bahntrasse liegt eine etwa 7,50 m tiefe Böschung.

Im Norden befindet sich auf die Sundgaustraße folgend das Bahngelände. Im Osten grenzt das Gebiet an die Ulmer Straße sowie an bestehende Wohnbebauung. Südlich befindet sich die Robert-Bosch-Straße, über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird. Weiter südlich sind gemischte Bauflächen mit Gewerbeeinheiten sowie Wohnbauflächen vorhanden. Im Westen schließt Gewerbe und das Gelände der Firma BSH Hausgeräte an.

2.2 Vorhandene Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann Richtung Norden über einen Kanal in die Brenz geleitet werden.

2.3 Immissionsschutz

Eine immissionstechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Der geplante Neubau des Fachmarktcenters genügt bezüglich der von ihm in der Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschimmissionen den Kriterien der TA Lärm, wobei folgender Hinweis zu beachten ist:

- Die nächtlichen Schallimmissionen sind bei wesentlichen Änderungen der Lüftungsgregate auf Zulässigkeit zu prüfen (Anzahl, Lage, Schalleistungspegel der maßgebenden Haustechnikanlagen wie Wärmepumpen und Gaskühler).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu keinen hörbaren Mehrbelastungen für die Anlieger der Robert-Bosch-Straße.

Sollten eine Anlieferung in der Nacht (zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) oder verlängerte Öffnungszeiten nach 21:45 Uhr geplant sein, bedarf dies einem gesonderten schalltechnischen Nachweis.

2.4 Artenschutz

Eine artenschutzfachliche Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Der Betrachtungsraum des Fachbeitrages Artenschutz umfasst den Geltungsbereich und den daran angrenzenden Wirkraum. Das Vorhabengebiet besteht aus einem leerstehenden Gebäude und der dazu gehörigen Erschließung. Randlich, insbesondere Richtung Bahn, sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Zusammenfassend werden die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- Aufhängen von 5 Nistkästen für den Haussperling im direkten Umfeld des Vorhabens (Maximaler Abstand 200m) oder an den neu geplanten Gebäuden.

Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind aktuell nicht notwendig. Es wurden zudem keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt.

3. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. 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.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung als Sondergebietsfläche angepasst.

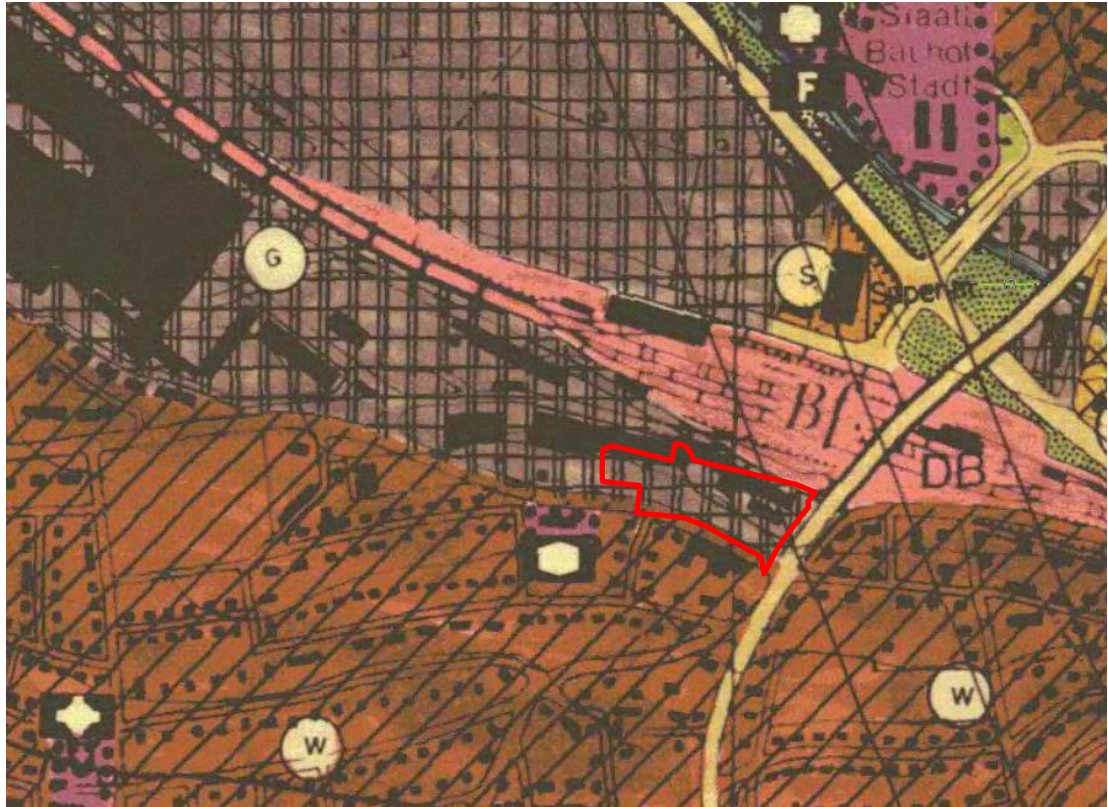


Abb. 2: Aktuell gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Giengen an der Brenz mit eingezeichnetem Geltungsbereich.

4.2 Landesentwicklungsplan

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Unterzentrum im Verdichtungsbereich ausgewiesen. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Ulm bzw. Bayern.

4.3 Regionalplan

Der Planbereich ist in der Raumnutzungskarte als Siedlung, Gewerbe, ausgewiesen und widerspricht dem Regionalplan damit nicht.

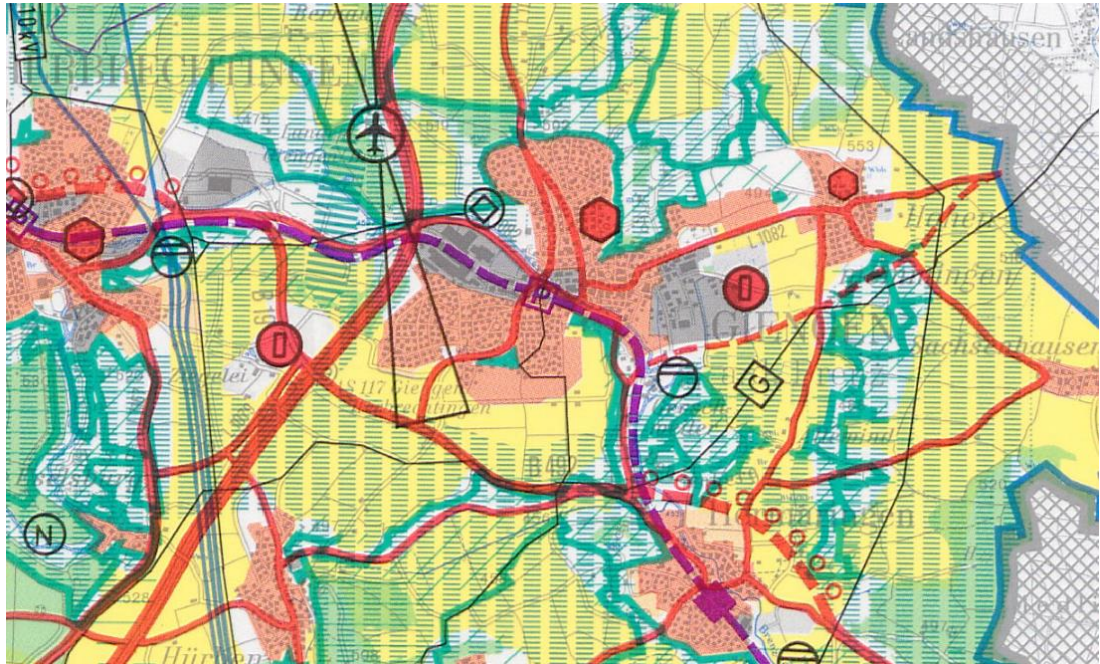


Abb. 3: Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg.

Für die räumliche Entwicklung der Region Ostwürttemberg sind u.a. folgende Grundsätze (G), Ziele (Z) und nachrichtliche Übernahmen der Landesplanung und der Fachplanung (N) im Regionalplan beschrieben:

1.5 (G)

Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten sind schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen (Schorndorf - Schwäbisch Gmünd - Aalen - Bopfingen - Nördlingen bzw. Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen - Ulm) und in den zentralen Orten sowie an verkehrlich besonders gut erschlossenen Standorten vorzunehmen. Im Zuge der Entwicklungsachsen sind die Siedlungsgebiete durch funktionsfähige, ökologisch wirksame Freiräume zu gliedern. Eine ungegliederte Bandstruktur der Besiedlung ist zu vermeiden.

1.8 (G)

Die durch die verbesserte strukturelle Situation der Region stark anwachsenden Ansprüche an den Raum sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Die Bereitstellung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie die weitere Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur sind auf das für die angestrebte Entwicklung der Region erforderliche Maß zu begrenzen. Durch städtebauliche Neuordnungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der alten Ortslagen und durch die Modernisierung von Wohnungen in erhaltenswerter Bausubstanz ist die Neuausweisung von Wohn- und gewerblichem Bauland einzuschränken.

2.1.0 (G)

Zentrale Orte sollen über ihren eigenen Bedarf hinaus andere Orte bzw. Ortsteile ihres Verflechtungsbereiches mit sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gütern und Dienstleistungen versorgen. Neue überörtliche Versorgungsangebote sollen in den Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt, sie können in planerisch besonders begründeten Fällen aber auch außerhalb der Versorgungskerne bereitgestellt werden.

2.3.0.2 (G)

In den Siedlungsbereichen ist anzustreben eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung, ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes.

2.6.1 (N)

Nach Plansatz 2.2.34 des Landesentwicklungsplanes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Des Weiteren dürfen sie weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

2.6.2 (Z)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterebenen der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden. Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie

3.0.2 (G)

Als wesentlicher Träger der Bodenfunktionen wie Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und landschaftsgeschichtliche Urkunde sowie aller Freiraumfunktionen muss der Boden der Region besonders geschützt werden. Zur Einschränkung der Inanspruchnahme des Bodens müssen daher der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung auf das unabdingbar erforderliche Maß reduziert, der Schadstoffeintrag jedweder Art vermieden und nachteilige mechanische Einwirkungen auf den Boden wie Bodenverdichtung, Aushub und Ausgrabungen oder erosionsfördernde Nutzungen weitgehend eingeschränkt werden.

Berücksichtigung:

Giengen an der Brenz ist ein Unterebene und somit für die Ansiedlung von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel nach dem Regionalplan vorgesehen. Da das Plangebiet derzeit mit einer Industriebrache bebaut ist, wird für das Planvorhaben keine neue Fläche verbraucht und die Inanspruchnahme von Boden reduziert. Zudem wird der Bereich und auch das Umfeld durch Konversion der Fläche aufgewertet. Auch wenn nach dem Regionalplan großflächiger Einzelhandel in den zentralörtlichen Versorgungsbereichen errichtet werden soll, so kann entgegengehalten werden, dass sich der Vorhabenstandort zentral im Mittelpunkt der Wohngebiete der Kernstadt befindet und das Integrationsgebot eingehalten wird (vgl. hierzu auch Punkt 3.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

4.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies erfordert, dass die bauleitplanerischen Entscheidungen einer

Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Um ein solches im Zuge der Bauleitplanung zu beachtendes Ziel handelt es sich sowohl bei dem Konzentrationsgebot, wie es in Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) seinen Niederschlag gefunden hat, als auch bei dem in Plansatz 3.3.7.1 Satz 2 und PS 3.3.7.2 Satz 1 LEP geregelten Beeinträchtigungsverbot, die gemeinsam mit den ebenfalls als Zielen der Raumordnung gekennzeichneten Kongruenz- und Integrationsgeboten nach den Plansätzen 3.3.7.1 Satz 1 und 3.3.7.2 Satz 2 LEP den landesplanerischen Rahmen für die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Bauleitplanung vorgeben. Ergänzend gelten die Regelungen des Regionalplans Ostwürttemberg 2010 (RPOW), sofern sie die Regelungen des LEP und den dort abgesteckten Differenzierungsrahmen (nur) verfeinern und konkretisieren.

Eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Einzelhandelsstandort wurde erstellt und ist in den Anlagen des Bebauungsplans enthalten. Bei gebotener Anwendung dieser Maßgaben steht die Sondergebietsfestsetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang, wenn man sie nach den hier einschlägigen landesplanerischen Vorgaben des LEP und des RPOW beurteilt. Im Einzelnen:

4.4.1 Konzentrationsgebot

Es ist zunächst zu bewerten, ob der Standort Giengen a. d. Brenz unter Landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sog. Konzentrationsgebot zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg: „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Auch im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird die o. g. Regelung nachrichtlich aufgegriffen.

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Da die Stadt Giengen als Unterzentrum ausgewiesen ist (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg, Strukturkarte) liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

4.4.2 Integrationsgebot

Der Standort befindet sich in der Südstadt an der Sundgaustraße. Das Projekt soll auf einer bestehenden Industriebrache realisiert werden. Hier sieht die Stadt Giengen die Möglichkeit, die Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes neu zu ordnen und so die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen für die Stadt langfristig zu sichern. Gleichzeitig besteht durch die Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung einer innerstädtischen Brachfläche.

Perspektivisch kann der Standort „Sundgaustraße“ mit den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl, dem Bio-Supermarkt, dem Drogeriemarkt Müller sowie ergänzenden Nonfood-Fachmärkten (Textil / Schuhe, Zoologischer Bedarf, Wohnaccessoires) eine

wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Südstadt und darüber hinaus eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen. Der Standort liegt verkehrlich günstig im geografischen Zentrum bzw. an der Schnittstelle zwischen den beiden einwohnerstärksten Stadtteilen.

Der Standort weist einen direkten Wohngebietsbezug auf. Eine Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist aus den angrenzenden Wohnlagen möglich, wenngleich die topografischen Gegebenheiten v. a. aus den höheren Wohnlagen der Südstadt den Zugang zum Standort erschweren. Die Anbindung an den ÖPNV ist am Standort ebenfalls gewährleistet. Das Integrationsgebot wird erfüllt.

4.4.3 Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Planstandortes bleibt im Wesentlichen auf das Unterzentrum Giengen bzw. den definierten Verflechtungsbereich begrenzt. Ein regelmäßiges darüberhinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was insbesondere auf die Wettbewerbsstrukturen im Umland und die regionalen Einkaufsverflechtungen zurückzuführen ist. Dennoch gelegentlich auftretende Kundenzuflüsse aus den benachbarten bayerischen Gemeinden bzw. durch Berufspendler und Zufallskunden, wurden bei der Umsatzprognose in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

Für die geplanten Nutzungen lässt sich folgende Umsatzherkunft anhand des Marktanteilskonzeptes ableiten:

- Lebensmittelmärkte: ca. 80 % aus Giengen a. d. Brenz etwa 88 % aus dem Verflechtungsbereich
- Drogeriemarkt: ca. 76 % aus Giengen a. d. Brenz, etwa 85 % aus dem Verflechtungsbereich
- Fachmarkt Bekleidung / Schuhe: ca. 85 % aus dem Verflechtungsbereich
- Zoofachmarkt: ca. 85 % aus dem Verflechtungsbereich
- Einrichtungsfachmarkt: ca. 85 % aus dem Verflechtungsbereich

Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich) wird sowohl für die Einzelnutzungen als auch für das Gesamtvorhaben nicht unterschritten. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

4.4.4 Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot wird für alle Nutzungen eingehalten. Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzrückgänge im Lebensmittelbereich bzw. bei Drogeriewaren geht zu Lasten der Wettbewerber im Einzugsgebiet bzw. im benachbarten Herbrechtingen. Hier sind leistungsstarke Lebensmittel- und Drogeriemärkte ansässig, auf die sich die Umsatzrückgänge verteilen werden. Eine Betriebsgefährdung einzelner Anbieter bzw. der verbrauchernahen Versorgung ist weder im Einzugsgebiet (= Stadt Giengen, Hermaringen) noch außerhalb des Einzugsgebietes zu befürchten. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die Verlagerung und Erweiterung der Discounter bzw. des Drogeriemarktes Müller ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die ermittelten Umverteilungen ggü. dem Anbieter Kaufland belaufen sich auch in einer summarischen Betrachtung mit max. 12 % auf spürbarem Niveau. Mit der erfolgreichen Neuaufstellung ist der innerstädtische Lebensmittelmarkt allerdings besonders leistungs- und wettbewerbsfähig aufgestellt, so dass auch bei einer Umverteilungsquote von über 10 % nicht von einer Gefährdung des Kaufland-Marktes auszugehen ist. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Rückwirkungen i. S. des Beeinträchtungsverbotes können somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die durch das Gesamtvorhaben und die Einzelvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Versorgungsstrukturen in Giengen a. d. Brenz bzw. in den umliegenden Kommunen führen werden.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Ansiedlung eines Fachmarktzentrum ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet wird die Obergrenzen von 0,9 festgesetzt, um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken und das Innenentwicklungspotential auszuschöpfen.

5.2.2 Geschoßflächenzahl

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird mit 1,8 festgesetzt.

5.2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Rohfußbodenhöhe wird festgesetzt, um geländeangepasstes Bauen zu erreichen.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergibt sich aus den Erfordernissen des projektierten Vorhabens.

5.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise begründet sich dadurch, dass für den Einzelhandel auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge benötigt werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesene Baugrenze ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzbarkeit der Baugrundstücke und bezieht sich auf den Gebäudestandort. Außerhalb sind Flächen für Pkw-Parkplätze, Fahrradständer, Werbeanlagen und Einkaufswagenunterstände zulässig, die zu einem Einkaufsmarkt gehören.

5.5 Nebenanlagen

Die Umgrenzung von Nebenanlagen braucht aus ortsgestalterischen Gründen nicht besonders beschränkt zu werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung benötigten Flächen sowie eine Änderung des Knotenpunktes

5.7 Grünflächen

Zur strukturellen Gestaltung sowie Eingrünung sind private Grünflächen festgesetzt.

5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.8.1 Dachbegrünung

Aufgrund der hohen baulichen Verdichtung wird zur Kompensation die extensive Begrünung von Dachflächen festgesetzt.

5.8.2 Entwässerung

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sollte ortsnahe versickert werden. Wenn dies nicht möglich ist das Niederschlagswasser in den nächsten Vorfluter einzuleiten.

5.8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Auf Grundlage der artenschutzfachlichen Untersuchungen und um die Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz nicht zu verletzen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

5.9 Pflanzgebote

Die im Plangebiet vorgesehenen Bäume dienen der Beschattung der Parkplätze und der gefälligen Gestaltung des Plangebiets.

5.10 Durchführungsvertrag

Zwischen den Investoren und der Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt werden.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln sind Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten sowie der optischen Fassadengestaltung getroffen.

6.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt.

7. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen sind Aussagen zum Erdaushub, Denkmalschutz, Wasserschutzzone, Leitungen und Kanälen sowie Immissionen getroffen. Die Vorgaben aus diesen Hinweisen müssen beachtet werden.

8. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

Sondergebietsfläche	1,73 ha	76,9 %
Private Grünflächen	0,10 ha	4,5%
Private Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)	0,14 ha	6,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28 ha	12,4 %
Gesamtfläche	2,25 ha	100 %

F. ANLAGEN

- Verkehrstechnische und immissionstechnische Untersuchung, Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, September 2019
- Naturschutzfachliches Gutachten, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, 30. September 2019
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf der „Industriebrache GIFA“ in Giengen an der Brenz, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 16.09.2019