

STADT GIENGEN AN DER BRENZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) „Marktstraße 64“



Entwurf 18.09.2020

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) „Marktstraße 64“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Giengen hat am XX.01.2021 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am XX.XX.2020 rechtskräftigen Fassungen - den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marktstraße 64“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom XX.XX.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom XX.01.2021
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Text)	in der Fassung vom XX.01.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom XX.01.2021
D	Hinweise	in der Fassung vom XX.01.2020
E	Vorhaben- und Erschließungsplan	in der Fassung vom XX.01.2021
F	Begründung	in der Fassung vom XX.01.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach Teil C der textlichen Festsetzungen zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) „Marktstraße 64“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Giengen, den

Dieter Henle
Oberbürgermeister

.....

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	23.07.2020
Bekanntmachung des Änderungs- und Aufstellungsbeschlusses	am	xx.07.2020
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	am	22.10.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	xx.10.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom	xx.10.2020 bis xx.11.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	xx.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	xx.01.2021

Inhalt

Satzung.....	2
Verfahrensvermerke.....	3
Teil A – Planzeichnung.....	5
Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1 Art der baulichen Nutzung.....	6
2 Maß der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich	6
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4 Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
Teil C - Örtliche Bauvorschriften.....	8
1 Dächer.....	8
2 Einfriedungen.....	8
3 Werbeanlagen.....	8
4 Solaranlagensetzung	8
Teil D - Hinweise	9
1 Altlasten.....	9
2 Grundwasserschutz	9
3 Grundwasserverhältnisse.....	9
4 Hochwasserschutz.....	9
5 Artenschutz.....	9
6 Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	9
Teil E - Vorhaben- und Erschließungsplan	11
Teil F - Begründung mit Anhängen.....	12
1 Beschreibung des Vorhabens und Planerfordernis	12
2 Abgrenzung des Plangebiets	13
3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren	13
4 Artenschutz.....	14
5 Hochwasserschutz.....	14
6 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	14
6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	14
6.2 Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Kernstadt“, Planbereich 03-00.....	14
7 Erschließung.....	15
8 Städtebauliches Konzept	15
9 Verfahrensablauf.....	15
9.1 Transparenz des Verfahrens.....	15
9.2 ff	16
10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
10.2 Maß der baulichen Nutzung	16
10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
11 Örtliche Bauvorschriften.....	17
11.1 Dächer im gesamten Geltungsbereich	17
11.2 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen	17
11.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen.....	17
11.4 Solaranlagen.....	17

Teil A - Planzeichnung

in der Fassung vom 18.09.2020

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

in der Fassung vom 18.09.2020

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000, § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a (3) Nr. 1, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind gemäß § 1 (6) Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.
- Die Ausnahmen nach Absatz (3) Nr. 2 + 3, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)

Die maximal zulässige GRZ beträgt mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 0,85.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- Bezugshöhe für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Wandhöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).
- Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist abschnittsweise als absolute Höhe über Normalnull (NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt (460,60 m ü NN im nördlichen und 460,10 m ü NN im südlichen Teil).
- Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (17,05 m ü EFH).
- Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt der Wand ohne Geländeraufbauten (4,00 m ü EFH).

2.3 Zulässigkeit von Vollgeschossen (§§ 16, 20 BauNVO)

Die Zahl von Vollgeschossen wird wie folgt begrenzt:

nördlicher Bereich des Grundstücks:

- maximal IV+D

südlicher Bereich des Grundstücks:

- maximal I

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die geschlossene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baulinien bestimmt.

3.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen §§ 12 (6), 14 und 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baulinien zulässig und in den geplanten Baukörper zu integrieren.

4 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 u. 9 Abs. 2 BauGB).

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 18.09.2020

Gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes bestimmt:

1 Dächer

- Im nördlichen Bereich ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 50° - 55° zulässig.
- Im südlichen Bereich ist ein Flachdach zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses.
- Je Unternehmen ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4 Solaranlagensetzung

Solaranlagen sind, abweichend von der Satzung über die Gestaltung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Bereich der Altstadt von Giengen (Solaranlagensetzung), rechtsgültig seit dem 23.03.2012, auf der westlichen Dachfläche im mittleren Bereich zulässig.

Teil D - Hinweise

in der Fassung vom 18.09.2020

1 Altlasten

Im Plangebiet 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, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2 Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal (WSG-Nr. 135001). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

3 Grundwasserverhältnisse

Im direkten Umfeld des Bauvorhabens liegen keine Grundwassermessstellen, deren Wasserstand kontinuierlich beobachtet wird. Grundsätzlich stellen die Talkiese einen Porengrundwasserleiter dar, dessen Wasserführung in Wechselbeziehung zum angrenzenden Vorfluter steht. Daher sind auch die Wasserstände der Brenz relevant. Im Extremfall kann der Brenzpegel gemäß langjährigen Messungen vom Landratsamt Heidenheim bis auf ca. 457,6 m ü. NN ansteigen. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegt bei 460,60 m ü. NN im nördlichen Teil des Grundstücks bzw. bei 460,10 m ü. NN im südlichen.

4 Hochwasserschutz

Prinzipiell kann jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

5 Artenschutz

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist bereits zum größten Teil besiedelt. Nach Abbruch des Gebäudes ist in diesem Gebiet keine artenschutzrelevante Fauna zu erwarten.

6 Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27

DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Teil E - Vorhaben- und Erschließungsplan

in der Fassung vom 18.09.2020

Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen und Freiflächen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vorhaben- und Erschließungsplans mit Darstellungen zu:

Lageplan	Stand 18.09.2020	M 1:500
Dachaufsicht mit Umgebung	Stand 18.09.2020	M 1:200
Ansicht Nord	Stand 18.09.2020	M 1:200
Ansicht Ost	Stand 18.09.2020	M 1:200
Ansicht Süd	Stand 18.09.2020	M 1:200

Teil F - Begründung mit Anhängen

in der Fassung vom 18.09.2020

1 Beschreibung des Vorhabens und Planerfordernis

Das zu überplanende Grundstück (Flurstücksnummer 61/3 der Gemarkung Giengen) befindet sich im Herzen der Giengener Altstadt, an der Ecke Marktstraße/Biberstraße am östlichen Beginn der Fußgängerzone. Südlich grenzt das Grundstück an die Scharenstetterstraße, westlich des Grundstücks befindet sich das Nachbargebäude Marktstraße 62 mit einem Grenzabstand von ca. 50 cm (enge Reihe). Das ehemalige baufällige Bestandsgebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen, das Grundstück ist derzeit leergeräumt. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 289 m². Durch einen möglichen Grunderwerb vom westlich angrenzenden Nachbarn würde sich die Grundstücksgröße auf 298 m² erhöhen.

Die Bestandssituation an der Marktstraße ist geprägt von fast ausschließlich giebelständigen Gebäuden mit steilem Satteldach, die zur Marktstraße grenzständig und zu den jeweiligen Nachbargebäuden meist als enge Reihe errichtet sind. Die Höhenentwicklung der Gebäude an der Marktstraße dagegen ist nicht homogen, hier wechseln sich zwei- und dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichen Dachgeschossen ab. Bezeichnend für diesen Straßenzug ist jedoch die kleinparzellige Struktur mit einer eindeutigen Ablesbarkeit der Geschosse und den typischen Lochfassaden mit hohem Wandanteil in den Obergeschossen.

Die Altstadt von Giengen ist von hoher baukultureller Wertigkeit und unverwechselbarer historischer Stadtgestalt. Jede Veränderung am Stadtbild ist daher mit einem besonders hohen Anspruch hinsichtlich städtebaulicher Anforderungen und architektonischer Gestaltung vorzunehmen. Das zu beplanende Grundstück soll in Bezug auf die bauliche Struktur und die Nutzung im Kontext zur umgebenden Bebauung entwickelt werden. Das Planungskonzept orientiert sich dabei insbesondere an der kleinteiligen Struktur in der Marktstraße, das geplante Wohn- und Geschäftshaus soll im Erdgeschoss Urbanität im Sinne des öffentlichen Lebens erzeugen und in den Obergeschossen den Bewohnern Rückzugsmöglichkeiten in geschützten Privatbereichen bieten. Für die geforderte hohe Wohnqualität spielen Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen und gut funktionierende, zeitgemäße Grundrisse, die neue Lebens- und Wohnformen ermöglichen, die zentrale Rolle.

Die Firma Adldinger, Kranzberg hat im Jahr 2019 das Anwesen Marktstraße 64 in Giengen an der Brenz mit dem Ziel erworben, an Stelle des abgebrochenen Gebäudes ein neues Stadthaus zu errichten. Um eine hohe Qualität hinsichtlich des Städtebaus, der Architektur, der Funktionalität aber auch der Wirtschaftlichkeit zu erhalten, führte der Bauherr in enger Abstimmung mit der Stadt Giengen an der Brenz, einen Wettbewerb durch.

Die Stadt Giengen an der Brenz ist sich mit der Firma Adldinger einig darin, dass als Nutzung der nun zu beplanenden Flächen eine qualitativ hochwertige Wohn- und Gewerbenutzung mit hohem Anspruch an jede einzelne Nutzungseinheit als Ziel vereinbart wird. Aus wirtschaftlicher Sicht ist eine verträgliche Nachverdichtung notwendig, um die entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten preislich nicht fernab von Marktpreisen erstellen zu können. Das optimale Nutzungsmaß wurde im Rahmen des Architektenwettbewerbes ermittelt, das Ergebnis ist die Grundlage sowohl für diese Bebauungsplanänderung als auch für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Am 06.05.2020 fand die Preisgerichtssitzung unter Leitung von Dipl.-Ing. Thomas Eckert, Regensburg zur Bewertung der Arbeiten statt, in dem zwei Arbeiten die o. g. Anforderungen am überzeugendsten lösten. Die Arbeit von Wolf Planung, Heidenheim wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet, die Arbeit von Maier+Linder Architekten, Gerstetten mit dem 2. Preis. Da beide Arbeiten eine hohe Qualität aufwiesen, war die Entscheidung für diese Reihenfolge sehr knapp. In der Beurteilung der Arbeiten durch das Preisgericht heißt es deshalb:

„Voraussetzung für die weitere Beauftragung ist die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Projektes sowie die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit. Das Preisgericht spricht einstimmig die Empfehlung an den Auslober aus, mit den zwei Preisträgern über den Auftrag und die in der Auslobung vorgegebenen Auftragskriterien zu verhandeln.“

Am 27.05.2020 hat der Auslober mit beiden Preisträgern Verhandlungsgespräche geführt. Dabei wurden die Auftragskriterien und ihre Gewichtung nochmals dargestellt und vor allem die gewünschten Überarbeitungen der Wettbewerbsbeiträge an die Architekturbüros weitergegeben. Nach Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge durch die beiden Büros wurden diese sowie die weiteren Kriterien Nachhaltigkeit, Gesamteindruck und Honorarangebot bepunktet. Dabei war die Überarbeitung von Maier+Linder Architekten sowohl städtebaulich als auch architektonisch sehr überzeugend (Verlängerung des Baukörpers nach Süden, Integration der Garagen in das Gebäude). Das geänderte Baukonzept wurde dem Gemeinderat am 23.07.2020 (088/2020/3.12) vorgestellt. Diese Überarbeitung ist nunmehr die Zielvorgabe für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Schaffung des entsprechenden Planungsrechts ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kernstadt“, Planbereich 03-00, rechtskräftig seit 04.02.1993, notwendig. Die Stadt Giengen an der Brenz ist bestrebt, die Voraussetzungen für eine Neubebauung des Areals zu schaffen und unterstützt das Vorhaben. Die Firma Adldinger hat als Vorhabenträger einen Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und verfügt über die Projektgrundstücke. Die Stadt kann insofern davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss abgeschlossener Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bestehend aus den Projektplänen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB verbindlicher Teil des Bebauungsplans. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bezug zum VEP und Durchführungsvertrag durch Anwendung des § 9 (2) BauGB hergestellt.

Die Stadt Giengen an der Brenz hat den Aufstellungsantrag der Firma Adldinger in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschieden, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) „Marktstraße 64“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen ist.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und wird durch die Marktstraße, die Biberstraße, und die Scharenstetterstraße begrenzt.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Am 23.07.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Giengen die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Marktstraße 64 und der dazugehörigen Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme in der Innenstadt, mit welcher eine Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung beseitigt und eine bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück zugunsten einer standortgemäßen Ergänzung mit einem Wohn- und Geschäftshaus ermöglicht werden soll.

Die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige (überbaubare) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des

Einzelfalls; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen).

Der Geltungsbereich umfasst unter Einbeziehung der Straßenflächen eine Fläche von rund 289 qm. bzw. nach Grundstückszukauf vom westlich angrenzenden Nachbarn 298 m². Die überbaubaren Grundflächen, die kleiner als die Grundstücksflächen sind, liegen insofern deutlich unter dem Schwellenwert von 2,0 ha.

4 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Abschätzung vorgenommen. Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist bereits zum größten Teil besiedelt. Nach Abbruch des Gebäudes ist in diesem Gebiet keine artenschutzrelevante Fauna zu erwarten. Die Ergebnisse sind im Kapitel „Hinweise“ dargestellt.

5 Hochwasserschutz

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte des Landes ausgewiesenen Überschwemmungsflächen HQ100.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Giengen-Hermaringen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6.2 Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „Kernstadt“, Planbereich 03-00

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marktstraße 64“ ist Teil des bestehenden Bebauungsplans „Kernstadt“, Planbereich 03-00, rechtskräftig seit 04.02.1993. Das zu überplanende Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kernstadt“. Es liegt im Bereich des besonderen Wohngebietes (WB) gem. § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, somit gelten grundsätzlich die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Das Baufeld wird durch eine Baulinie entlang der Grundstücksgrenzen definiert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist eine Teiländerung des Bebauungsplans „Kernstadt“, Planbereich 03-00, notwendig. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung und zur Ergänzung innenstadtnaher, attraktiver Wohnungsangebote wird der Gesamtbereich nun für eine Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ausgewiesen, die nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden auf dem Grundstück an die geänderten Anforderungen, die sich aus den einstimmigen Empfehlungen aus dem Architektenwettbewerb und den Überarbeitungen ergeben haben, angepasst. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marktstraße 64“ geändert.

7 Erschließung

Das Grundstück ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen/Garagen erfolgt über die Scharenstetterstraße. Die Eingänge zum Wohn- und Geschäftshaus sind zur Marktstraße und Biberstraße orientiert.

8 Städtebauliches Konzept

Aus Sicht der Stadt Giengen ist eine Wiedernutzung des Grundstückes Marktstraße 64 mit einem höherwertigen, verdichteten innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses erstrebenswert. Dies ist eine bedeutende Aufwertung für die benachbarten Bereiche entlang der Marktstraße und Scharenstetterstraße. Die Firma Adldinger beabsichtigt nach bereits erfolgtem Abbruch des ehemaligen Gebäudes ein Wohn- und Geschäftshaus mit 9 Wohnungen als 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen zu errichten. Im Erdgeschoss soll neben den Garagen und Nebenräumen eine gewerbliche Einheit, vorzugsweise ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Gebrauchs, entstehen. Die Firma Adldinger möchte das Gebäude nach Fertigstellung dauerhaft vermieten. Damit wird ein zusätzliches Angebot im Mietwohnungsmarkt geschaffen. Mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus „Marktstraße 64“ entstehen in Innenstadtlage neue, barrierearme und mit dem Aufzug erreichbare Mietwohnungen mit qualitativ höherwertigem Anspruch. Dies stellt eine strukturelle Bereicherung des lokalen Mietwohnungsmarktes dar.

Das zu beplanende Grundstück soll in Bezug auf die bauliche Struktur und die Nutzung im Kontext zur umgebenden Bebauung errichtet werden. Das Gebäude soll so entwickelt werden, dass im Erdgeschoss eine Urbanität im Sinne des öffentlichen Lebens erzeugt und in den Obergeschossen den Bewohnern Rückzugsmöglichkeiten in geschützten Privatbereichen geboten werden, mit gut funktionierenden, zeitgemäßen Grundrissen, die neue Lebens- und Wohnformen ermöglichen. Eine hohe Wohnqualität wird zudem über eine gute Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen sowie ein privater Freiraum erzeugt.

Durch den geplanten Neubau an dieser Stelle soll die städtebauliche Situation nochmals deutlich aufgewertet werden, in dem der Beginn der Fußgängerzone auch baulich herausgearbeitet wird. Deshalb soll ein Baukörper entstehen, der sowohl die historische Struktur der Marktstraße fortführt und zugleich einen Auftakt an dieser Ecke bildet.

Das Erdgeschoss bleibt einer gewerblichen Nutzung sowie den geforderten Stellplätzen für Pkw und Fahrrädern vorbehalten. Der ca. 50 cm breite Grundstücksstreifen (enge Reihe) auf dem Nachbargrundstück, Marktstraße 62, kann erworben und dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Das bedeutet, dass der Neubau grenzständig direkt an das Nachbargebäude angebaut werden kann. Städtebaulich soll diese Situation der „engen Reihe“ durch einen Rücksprung an der Marktstraße deutlich gemacht werden

Auf dem Grundstück sollen drei Stellplätze ebenerdig vorgesehen werden. Die Stellplätze werden in einer Garage untergebracht, die von der Scharenstetterstraße aus erschlossen wird und somit städtebaulich in das Gesamtkonzept integriert ist. Die Mülllagerung soll für die künftigen Bewohner möglichst angenehm und komfortabel erfolgen, der Fahrradraum wird an zentraler Stelle positioniert. Auf ein Kellergeschoss wird aus Kostengründen aufgrund erforderlicher, teurer Unterfangungsmaßnahmen des Nachbargebäudes verzichtet.

9 Verfahrensablauf

9.1 Transparenz des Verfahrens

Der Architektenwettbewerb hat zu einer tragfähigen Entwurfslösung geführt. Am 06.05.2020 fand die Preisgerichtssitzung unter Leitung von Dipl.-Ing. Thomas Eckert, Regensburg zur Bewertung der Arbeiten statt, in dem die Arbeit von Wolf Planung, Heidenheim mit dem 1. Preis, die Arbeit von Maier+Linder Architekten, Gerstetten mit dem 2. Preis ausgezeichnet wurde. Auf Empfehlung des Preisgerichts hat der Auslober am 27.05.2020 mit beiden Preisträgern Verhandlungsgespräche geführt. Dabei wurden die Auftragskriterien und ihre Gewichtung nochmals dargestellt und vor allem die gewünschten Überarbeitungen der Wettbewerbsbeiträge an die Architekturbüros weitergegeben. Nach Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge durch die beiden Büros wurden diese sowie die die weiteren Kriterien Nachhaltigkeit, Gesamteindruck

und Honorarangebot bepunktet. Dabei war die Überarbeitung von Maier+Linder Architekten sowohl städtebaulich als auch architektonisch sehr überzeugend (Verlängerung des Baukörpers nach Süden, Integration der Garagen in das Gebäude).

Bereits am 07.05.2020 wurde das Wettbewerbsergebnis in einer Ausstellung (bis einschl. 17.05.2020) öffentlich zugänglich und diskutierbar gemacht. Das geänderte Baukonzept wurde dem Gemeinderat am 23.07.2020 (088/2020/3.12) vorgestellt.

Ebenfalls am 23.07.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

9.2 ff

Diese Punkte werden nach erfolgter Auslegung und Abwägung ergänzt.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt und über diesen Bezug Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die gemäß § 12 (3a) BauGB zulässigen Änderungen eines Durchführungsvertrags sind nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich Änderungen aber einvernehmlich als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch ein entsprechend aufwändiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Wesentliche und übergeordnete Maßgaben werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Dies betrifft u. a. Art und Umfang der hier zulässigen Nutzungen:

Eine Gebietskategorie nach BauNVO wird im Vorhabenteil nicht festgesetzt. Das Spektrum der zulässigen Nutzungen orientiert sich jedoch an den Vorgaben für ein Besonderes Wohngebiet nach BauNVO.

Vorrangige Nutzung ist das Wohnen. Um eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen und Beeinträchtigungen durch weitere Nutzungen auszuschließen, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für das Bebauungsplangebiet wird eine GRZ von 0,85 festgesetzt. Dies resultiert aus der dringenden Empfehlung des Preisgerichts, den Baukörper im Süden bis zur Grundstücksgrenze auszubilden, um eine wünschenswerte klare Ausprägung der Straßeneinmündung der Scharenstetterstraße zu erhalten. Zugleich soll damit die wenig attraktive Garagen- und Stellplatzsituation rückseitig der Marktstraßenbebauung beendet und die Qualität des öffentlichen Raumes gesteigert werden. Da es sich bei dem Grundstück Marktstraße 64 um das Eckgrundstück der beiden Straßenzüge Marktstraße und Scharenstetterstraße handelt, erfordert dies eine besondere städtebauliche Lösung, die zu dieser hohen Grundflächenzahl führt.

Das Rücksichtnahmegebot gegenüber der Nachbarbebauung ist in Bezug auf die Lage, Kubatur und Baudichte nicht verletzt, da das Gebäude auf der Südseite so abgeschrägt wird, dass ein möglichst freier Blick für die Nachbarschaft gewährleistet wird. Die Planung wurde mit dem Nachbarn abgestimmt.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird der mittelalterliche Charakter der Bebauung an der Marktstraße und Scharenstetterstraße gesichert. Der ca. 50 cm breite Grundstücksstreifen (enge Reihe) auf dem Nachbargrundstück, Marktstraße 62, kann erworben und dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Städtebaulich wird diese Situation der „engen Reihe“ durch einen Rücksprung an der Marktstraße deutlich gemacht.

10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine hohe städtebauliche Qualität zu erhalten, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der Baulinien zulässig und in den geplanten Baukörper zu integrieren.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer im gesamten Geltungsbereich

Um den Charakter der Altstadt von Giengen zu erhalten, wird für das Gebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 50-55° festgesetzt.

11.2 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Um den Altstadtcharakter zu erhalten, werden keine Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum zugelassen.

11.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

11.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind, abweichend von der Satzung über die Gestaltung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im Bereich der Altstadt von Giengen (Solaranlagenatzung), rechtsgültig seit dem 23.03.2012, auf der westlichen Dachfläche im mittleren Bereich zulässig. Damit können die Festlegungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden.