



BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIE- UND
GEWERBEGEBIET
„SÜDLICHE ST2214“
9. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 26.07.2022
zuletzt geändert am 25.10.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz



BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIE- UND
GEWERBEGEBIET
„SÜDLICHE ST2214“
9. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 26.07.2022
zuletzt geändert am 25.10.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

◆	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
◆	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
2.1	Art der Nutzung.....	4
2.1.3	sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einzelhandel“ (§11 BauNVO).....	4
◆	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	5
1	Hinweis zu § 13a BauGB.....	5
2	Bisherige Festsetzungen.....	5
◆	VERFAHRENSVERMERKE	6
1	Aufstellungsbeschluss.....	6
2	Auslegung (Offenlegung).....	6
3	Satzungsbeschluss.....	6
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	6
5	In-Kraft-Treten.....	6

◆ **PRÄAMBEL**

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 9. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet „Südliche St2214“ als Satzung.

1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom **26.07.2022, zuletzt geändert am 25.10.2022** besteht aus

A) (zu ändernde) textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

B) Begründung (für die 9. Änderung)

C) Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Donauwörther Straße 62, Stand 04.07.2022

Es werden ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Darüber hinaus behalten die übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes inklusive aller bisher ergangenen Änderungen ihre Gültigkeit.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

◆ **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

2.1 **Art der Nutzung**

[...]

Der bisherige Punkt 2.1.3 Sondergebiet Einzelhandel wird wie folgt ersetzt.

2.1.3 **sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Einzelhandel“ (§11 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb mit Backshop mit einem Kernsortiment nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie ergänzender Randsortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m², wenn nachfolgende maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen im Kern- und Randsortiment im Lebensmittelvollsortimentsbetrieb nicht überschritten, werden¹:

- a) Nahrungs- und Genussmittel, Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
- b) innenstadtrelevante (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) und nicht-innenstadtrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m²

Sortimentsliste Monheim

lt. Dr. Heider (2017): STADT MONHEIM - Aktualisierte Einzelhandelsinhalte auf Basis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes v. 13.Juli 2014 als Facheil Einzelhandel im ISEK Monheim, 10. April 2017

innenstadtrelevante Sortimente	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte	Autoteile und Autozubehör
Baby- und Kinderartikel	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Bekleidung	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Leuchten und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Elektronikartikel ('weiße Ware', 'braune Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film)	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren	Zooartikel, Tiere
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Küchen
Lederwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Fahrräder und Zubehör	
Sport- und Campingartikel	
Uhren und Schmuck	
innenstadtrelevante Sortimente sowie zudem auch nahversorgungsrelevant	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	

[...]

¹ Definition der Sortimente gemäß der „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Donauwörther Straße 62“, Stand 04.07.2022, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle nachzuweisen. Im Zuge der Zulässigkeitsprüfung ist dem Landratsamt Donau-Ries der Nachweis vorzulegen.

◆ **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1 Hinweis zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen innerhalb dieser Änderung außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südliche St 2214“ sowie die 1. bis 8. Änderung des Bebauungsplanes, behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

◆ **VERFAHRENSVERMERKE**

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.07.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet „Südliche St2214“, 9. Änderung im beschleunigten Verfahren nach Verfahren §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **04.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.07.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **11.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **04.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.07.2022, zuletzt geändert am 25.10.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **25.10.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Monheim, den **26.10.2022**

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **25.10.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **26.10.2022**

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **03.11.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den **04.11.2022**

.....
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)



**BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIE- UND
GEWERBEGEBIET
„SÜDLICHE ST2214“
9. ÄNDERUNG**

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 26.07.2022
zuletzt geändert am 25.10.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Vorprüfung entsprechend §11 Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO.....	3
3	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	4
4	Planungsrechtliche Situation.....	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiet „Südliche St2214“ erlangte am 04.05.2002 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten am bestehenden Edeka-Markt vorgenommen werden sollen, da die bisher im Sondergebiet Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den dortigen Lebensmittelmarkt festgesetzte maximal zulässige Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² unter den vorliegenden Marktbedingungen und angestrebten Versorgungszielen der Stadt Monheim nicht mehr geeignet ist, einen kundengerechten und zukunftssicheren Lebensmittelvollsortimentsbetrieb am Standort zu sichern.

Dadurch ist eine Überarbeitung der bisherigen, textlichen Festsetzungen erforderlich. Die Planzeichnung ist von der Änderung nicht betroffen.

2 Vorprüfung entsprechend §11 Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO

Zu Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Modernisierung und Erweiterung wurde eine „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Donauwörther Straße 62“ durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 04.07.2022 durchgeführt, welche das Vorhaben im Hinblick auf §11 Abs.3 Satz 3 BauNVO eingeschätzt.

Die Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung kommt zu folgender zusammenfassender Einschätzung:

„Der Edeka-Markt entspricht in der derzeitigen Form nur noch bedingt den Kundenansprüchen an einen attraktiven Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb, womit die längerfristige Bestandssicherung nicht gewährleistet ist. Bei der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes ist trotz einer Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Ausweitung des Sortiments vorgesehen. Die Flächenerweiterung ist dabei primär zur Sicherung der Bestandskunden und weniger zu einer Ausweitung der Marktposition geeignet. In zusammenfassender Wertung der Ergebnisse zeigten sich keine bauplanungsrechtlichen Belange, welche dem in Monheim geplanten Vorhaben (erweiterter/modernisierter Edeka-Supermarkt) unter Einzelhandelsaspekten entgegenstehen. Das Edeka-Vorhaben ist in der geplanten Größen Ordnung und am geplanten Standort sowohl Städte baulich als auch versorgungskulturell als verträglich einzustufen, wesentliche Auswirkungen sind weder in der Standort Gemeinde noch in etwa in der durch das Vorhaben betroffenen Umlandgemeinden zu erwarten. Die geplante Edeka-Modernisierung ist geeignet, den die Versorgungsfunktion und Einkaufsattraktivität Monheim entscheidend prägenden Edeka Markt langfristig zu sichern.“

Die Änderung dieses Bebauungsplanes im Hinblick auf die geplante Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes erfolgt daher gemäß den Vorgaben des §11 Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO.

3 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Die Gesamtfläche des Grundstückes, auf dem sich der Edeka-Markt befindet, beträgt 8.461 m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ betragen in ihrer Summe somit automatisch weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche der Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Innenentwicklung/ Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

4 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend der vorhandenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Auch der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich bereits ein sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel fest.

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Modernisierung sowie den Erkenntnissen der Auswirkungsanalyse sind die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen zu aktualisieren bzw. neu zu regeln, um die angedachte Nutzung bzw. die zusätzlich vorgesehenen Nutzungen im Bestand städtebaulich verträglich zu regeln.