



Schwäbisch Gmünd, 04.01.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 286/2017

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2022
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Planunterlagen
2. Begründung
3. Abwägungsprotokoll
4. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Terranets bw GmbH
 - 4.2 Bundesnetzagentur
 - 4.3 Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH
 - 4.4 Deutsche Telekom
 - 4.5 Landratsamt Ostalbkreis
 - 4.6 Regierungspräsidium Freiburg
 - 4.7 Regierungspräsidium Stuttgart
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 5.1 Wacker Grundstücksverwaltung
 - 5.2 d-s-t Rechtsanwälte Laupheim mit Anlage Stadt + Handel Potentialanalyse



Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 abgegrenzten Bereich ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten durchzuführen
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Auslegung des Planentwurfs eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen des Abwägungsprotokolls (Anlage 3) dieser Vorlage beschlossen.
3. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wird im Entwurf beschlossen (Anlage 1).
4. Die Begründung wird gem. Anlage 2 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar, in diesem Fall für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten.

Der Flächennutzungsplan mit Zieljahr 2022 für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd und Waldstetten wurde am 23.12.2011 wirksam und seitdem zweimal geändert (Solarpark Mutlanger Heide und Tankstelle Verteiler West).

Im Nachgang hierzu ergibt sich inzwischen weiterer Änderungsbedarf:

Die Weiß Projekt GmbH mit Sitz in Westhausen beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel die Baureife für die Erstellung des geplanten „tegut“ Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit Bäckerei und Cafe in Schwäbisch Gmünd-Wetzgau zu erlangen.

Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt ca. 1600 m², es handelt sich also um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zudem soll ein Backshop mit Cafe (rd. 150 m²) realisiert werden. Betreiber wird die nordhessische Lebensmittelkette „tegut“ sein. „Tegut“ ist aktuell noch nicht in Schwäbisch Gmünd und der Region vertreten.

Der Planbereich ist begrenzt

- Nordwestlich durch die Deinbacher Straße
- Nordöstlich durch Böschungfläche und die Straßenfläche der B 298; Weiter östlich schließt –auf Gemarkung der Gemeinde Mutlangen- Bebauung an
- Südwestlich durch Wohnbebauung
- Südöstlich durch Kleingärten mit entsprechender Bebauung.



Der großflächige Markt ist auf einer Fläche geplant, für die keine entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen vorhanden sind. Flst. 4357 ist nicht überplant, für die weiteren Flächen ist öffentliche Verkehrsfläche und Bauverbot festgesetzt.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Vorliegend ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt.

Parallel hierzu ist der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich schließen Wohnbauflächen an. Nördlich und Östlich grenzen Hauptverkehrsstraßen an den Geltungsbereich an. Südlich bestehen weitere Flächen für die Landwirtschaft. Durch das Plangebiet verläuft zudem eine Abwasser-Hauptleitung.

Die Planänderung beinhaltet die Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel. Die einzelnen Zulässigkeiten dieser Sonderbaufläche sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Grundsätzlich sind jedoch nur Nutzungen zuzulassen, die in Verbindung mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben stehen.

Für weitere Informationen darf auf die Begründung (Anlage 2) verwiesen werden.

2. Bisheriges Verfahren

- 05.04.2017: Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Auftrag an die Verwaltung, das zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderliche Verfahren einzuleiten (Gemeinderatsvorlage 073/2017)
- 07.09.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bezüglich der Flächennutzungsplan-Änderung
- 11.09. bis 13.10.2017: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 29.08. bis 13.10.2017: frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange bezüglich der Flächennutzungsplan-Änderung

Anmerkung: Um das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Bebauungsplanverfahren möglichst parallel zu halten, wurde die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Flächennutzungsplan – Änderungsverfahrens vorgezogen. Der eigentliche Aufstellungsbeschluss wird hiermit nachgeholt.

3. Abwägung eingegangener Stellungnahmen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 3 dieser Vorlage) zusammengefasst.