



Schwäbisch Gmünd, 04.01.2018
Gemeinderatsdrucksache Nr. 290/2017

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 124 L
"Lebensmittelmarkt Rehnenhof", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan vom 25.07./15.11.2017 (nur Fraktionen)
2. Lageplan vom 25.07./15.11.2017 (unmaßstäblich verkleinert)
3. Textteil vom 25.07./15.11.2017
4. Begründung vom 25.07./15.11.2017
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Stadtwerke GmbH
 - 6.2 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.3 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.4 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
 - 6.5 Deutsche Telekom
 - 6.6 IHK
 - 6.7 Regierungspräsidium Stuttgart



7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 7.1 Wacker Grundstücksverwaltung GBR
 - 7.2 d-s-t Rechtsanwälte Laupheim mit Anlage Stadt + Handel Potentialanalyse

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 124 L "Lebensmittelmarkt Rehnenhof" werden entsprechend der Anlage 1 und 3 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Die Weiß Projekt GmbH mit Sitz in Westhausen beantragte 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. Ein entsprechender Einleitungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.04.2017 gefasst (Gemeinderatsvorlage 073/2017).

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.

Tegut profiliert sich im Wettbewerb unter den Lebensmittelmärkten durch einen besonders hohen Anteil an Bio- und Öko-Lebensmitteln (nach Unternehmensangaben rd. 3.000 Bioartikel), Produkten aus nachhaltiger Herstellung, regional erzeugten Lebensmitteln, Fair-Trade-Produkten sowie weitgehend ohne Zusatzstoffe erzeugten Lebensmitteln.

Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (Anlage 4).



2. Lage des Plangebiets

Der Planbereich ist begrenzt

- Nordwestlich durch die Deinbacher Straße
- Nordöstlich durch Böschungsfäche 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.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben in die Tat umgesetzt werden können.

In Unterschied zu „normalen“ Bebauungsplanverfahren geht die Initiative vom Vorhabenträger aus, der auch die Planung erarbeitet. Trotzdem verbleibt die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

Der Antragssteller Weiss Projekt GmbH realisiert bundesweit Handels-, Gewerbe- und Wohnbauprojekte, wobei ein Fokus auf Einzelhandelsobjekten liegt. Das Büro Weiss verfügt über entsprechende Erfahrung, wie aus der Referenzliste (Anlage 4) hervorgeht.

4. Bisheriges Verfahren

- 05.04.2017: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage 073/2017)
- 31.08.2017: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 23.08. bis 06.10.2017: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 04.09. bis 06.10.2017: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.



5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden.

Dort nicht genannte aber angehörte Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben oder zugestimmt:

- Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
- CSG GmbH
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeindeverwaltung Mutlangen
- Geschäftsstelle der Bauernverbände
- Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH
- Handwerkskammer
- NABU Deutschland
- Netze BW
- Netze NGO
- Polizeipräsidium
- Unitymedia
- Terranets bw
- Zweckverband Landeswasserversorgung

6. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden.

7. Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.