



Vorlage an

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 164 E  
"Möbelhaus", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Einleitungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Abgrenzungsplan Geltungsbereich
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
3. Luftbild mit Geltungsbereich
4. Klimasteckbrief

**Beschlussantrag:**

1. Für die im Übersichtsplan der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsvorlage abgegrenzte Fläche wird auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2) der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 E „Möbelhaus“ zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. In der Bearbeitung können Zusatzflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, wenn diese für die Umsetzung der Planung notwendig werden.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Allgemeines / Lage des Plangebiets**



Die NH-Immobilien GmbH beantragt gemäß §12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel, ein Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz zu errichten.

Gegenstand der Planung ist konkret die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes auf einer Grünfläche am östlichen Stadtrand von Schwäbisch Gmünd beim Gaskessel. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, der nur in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO oder sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig ist. Für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels ist somit ein entsprechend zweckbestimmtes Sondergebiet (Einzelhandel/Möbel) erforderlich.

Bezüglich weiterer Informationen wird auf den Antrag mit den Projektplänen verwiesen (Anlage 2).

## **2. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Für das Vorhabengrundstück gibt es derzeit keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Vorliegend ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd/Waldstetten wird der Planbereich überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten fortgeschrieben. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans, der am 07.02.2024 im Gemeinderat beraten wurde, ist die Baufläche des Plangebiets als geplante Fläche für ein Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und die anschließende Bearbeitungszeit beim RP zur Genehmigung ist schwer einzuschätzen.

Um das Planungsverfahren (B-Plan/FNP) zeitlich zu synchronisieren soll der wirksame Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren geändert werden.

In Hinblick auf entgegenstehende Darstellungen eines regionalen Grünzugs sowie eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist zudem die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich.

## **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.



Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten Durchführungsvertrag vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen,
- er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen,
- er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen.

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.

#### **4. Hinweis**

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