



Schwäbisch Gmünd, 17.09.2026
Gemeinderatsdrucksache Nr. 115/2026

Vorlage an

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 172 BIII "Sonnenhügel
Lebensmittelmarkt", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich vom 23.04.2026
2. Lageplan bestehende Bebauungspläne 23.04.2026

Beschlussantrag:

Für den im Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich sind ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt den Bau eines modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes mit einer Arztpraxis und Wohnungen in den Obergeschossen an der Oberbettringer Straße auf dem Flurstück 793/19, sowie zum Teil auf den Flurstücken 793/2 und 793/16.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.500 m² auf, liegt im Stadtteil Hardt und ist ca. 1,0 km vom Zentrum entfernt.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 172 BII „Neues Wohnen Sonnenhügel“ mit Rechtskraft vom 06.06.2019. Der westliche Teil des Plangebiets



ist als Mischgebiet festgesetzt. Beim östlichen Teil handelt es sich um eine Fläche im unbeplanten Innenbereich. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Fläche in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Wohnnutzung geändert werden.

2. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als gemischte Baufläche im Bestand und als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Es wird eine Sonderbaufläche E (Zweckbestimmung Einzelhandel) ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung des bisherigen Mischgebiets, in dem eine Verkaufsfläche bis ca. 800 m² für Einzelhandel zulässig ist, in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in dem eine Verkaufsfläche bis zu 1.400 m² zulässig ist. Zusätzlich sind Wohnungen und eine Zahnarztpraxis in den oberen Geschossen geplant.

Ziel ist es, eine räumlich klare Gliederung der Nutzungen zu schaffen, die Nahversorgung zu verbessern und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern. Die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes dient der langfristigen Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung im Bereich des neuen Wohngebiets am Sonnenhügel sowie der angrenzenden bestehenden Siedlungsbereiche auf dem Hardt. Neben der Versorgung der bereits heute ansässigen Bevölkerung berücksichtigt der Standort insbesondere die langfristige städtebauliche Entwicklung, da perspektivisch die Entwicklung eines weiteren Quartiers auf dem aktuellen Bauhofgeländes vorgesehen ist.

Mit der frühzeitigen Schaffung eines leistungsfähigen Einzelhandelsstandortes werden die Voraussetzungen geschaffen, den zukünftig steigenden Versorgungsbedarf nachhaltig abzudecken und kurze Wege für die Bevölkerung zu gewährleisten. Der Lebensmittelmarkt übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtentwicklung des Gebietes und trägt zur Stärkung einer wohnortnahen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Infrastruktur bei.

4. Konzeption

Das Konzept sieht vor, das Gebäude durch eine klare funktionale Trennung von Einzelhandel, Wohnen und Gesundheitsversorgung zu strukturieren, während sichergestellt wird, dass die oberirdischen Wohnungen zu einer urbanen Nutzungsvielfalt beitragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erweitert bis einschließlich einer Teilfläche des Bauhofs. Hierfür ist ein Teil-Abriss der bestehenden Fahrzeughallen vorgesehen, wovon die drei östlichen Hallenabschnitte erhalten bleiben. Die drei verbleibenden Hallenabschnitte behalten ihre bisherige Nutzung, bis der Bauhof an einen neuen Standort verlegt wird, wodurch eine unterbrechungsfreie Versorgung gewährleistet bleibt. Die wegfallenden Hallenabschnitte werden vor dem Abriss durch einen gleichwertigen Ersatzbau auf dem Bauhofgelände ausgeglichen.



Durch die Anpassung an übergeordnete Planungsziele wird eine zukunftsfähige, vielfältige und kompakte Entwicklung ermöglicht, die öffentlichen Interessen dient und wirtschaftliche Potenziale der Stadt stärkt.

Hinweis: Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.