



Schwäbisch Gmünd, 01.07.2014
Gemeinderatsdrucksache Nr. 134/2014

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 163 B I "Tankstelle Verteiler Ost", Gemarkung Schwäbisch Gmünd

- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Anlagen:

Übersichtsplan vom 07.04.2014

Beschlussantrag:

Für den im Übersichtsplan (Anlage) abgegrenzten Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 163 B I „Tankstelle Verteiler Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines



Im Bereich der östlichen Kernstadt ist bereits vor längerer Zeit die Tankstelle auf dem Gelände des Kauflandes (ehem. Schlecker) aufgegeben worden.

Durch die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Buchstraße/Benzholzstraße und der damit verbundenen Ausweisung des Fachmarktzentrums Ost, ergeben sich nun neue nachhaltige Perspektiven für die Erstellung einer Tankstelle zwischen Buchstraße/Benzholzstraße und dem Kreisverkehr zur Buchauffahrt.

Zur angemessenen Versorgung der Bürger soll die im Übersichtsplan (Anlage) abgegrenzte städtische Grundstücksfläche zur Erstellung einer Tankstelle mit Nebenanlagen veräußert werden. Die erforderliche Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) ist vorhanden, um einen Tankstellenbetrieb zu gewährleisten.

2. Rahmenbedingungen

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 9777 qm. Geplant ist ein Sondergebiet (SO) Tankstelle, in dem ausschließlich Tankstellen einschließlich angeschlossener Einrichtungen zulässig sind. Verkaufsstätten und Gastronomie sind auf einen untergeordneten Teil der Fläche zu begrenzen (Werkstatt, Waschanlage, Bistro/Café als untergeordnete Nutzung, Shop mit den für Tankstellen üblichen Sortimenten, aber nur als Verkauf von Waren auf untergeordneter Fläche).

Alle im Sondergebiet nicht explizit definierten Nutzungen werden ausgeschlossen

Hinsichtlich der Dachform ist ein Flachdach oder geneigtes Dach bis 10° Dachneigung angedacht.

Desweiteren wird der aufzustellende Bebauungsplan Regelungen zu Werbeanlagen, Begrünung, Zu- und Abfahrt enthalten und er muss aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden 110kV – Stromleitung mit dem Leitungsträger (EnBW) abgestimmt werden.

Mit aufgenommen in den Geltungsbereich wurde zudem der Kreisel an der Buchauffahrt. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden inwieweit ein Bypass auf der nördlichen Seite des Kreisels in der Fahrbeziehung Hussenhofen/B29 in Richtung Buchstraße realisierbar ist.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten stellt den Planbereich im Wesentlichen als Grünfläche dar. Im noch laufenden Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als Verkehrsfläche dargestellt. Beides ist durch diese Bebauungsplanung aber bereits überholt.



Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sondern kann bei Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Flächendarstellung wird daher im Rahmen des Feststellungsbeschlusses zur 2. Flächennutzungsplanänderung nicht mehr geändert, sondern anschließend nur berichtigt.