



Vorlage an

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 132 E "Gewerbegebiet Taubentalstraße", Gemarkung
Schwäbisch Gmünd - Aufstellungsbeschluss
- Beschluss einer Veränderungssperre**

Anlagen: Satzungstext mit Übersichtsplan

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan der Anlage zu dieser Gemeinderatsdrucksache abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.
2. Zur Sicherung dieses Bebauungsplanverfahrens wird gem. § 17 (2) BauGB § 16 BauGB und § 4 GemO entsprechend der Anlage zu dieser Gemeinderatsdrucksache eine Veränderungssperre beschlossen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Einzelhandelskonzept



Auf der Klausurtagung des Gemeinderates am 24./25.11.2001 wurde die künftige Einzelhandelskonzeption der Stadt Schwäbisch Gmünd intensiv diskutiert.

Hierauf aufbauend wurde das Einzelhandelskonzept auf der Grundlage eines Gutachtens der GMA entwickelt und in der Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2002 (Vorlage 225/2002) beschlossen.

Wesentlichstes Element der künftigen Einzelhandelskonzeption ist neben der Stärkung des Innenstadthandels und der Stadtteilversorgung die Entwicklung eines Fachmarktzentrums, um einen in der Region konkurrenzfähigen Standort für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen.

Gleichzeitig wurde entschieden, das Fachmarktzentrum im Osten der Stadt am Standort Benzholzstraße zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund einer durch die GMA durchgeführten Wettbewerbsanalyse wurde deutlich, dass das Fachmarktsegment in Schwäbisch Gmünd unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Zwar sind wesentliche Anbieter vorhanden, diese befinden sich jedoch zumindest teilweise nicht in guten Standortlagen, sind verstreut und weisen aufgrund fehlender Flächen strukturelle Defizite auf.

Die Konzentration von Fachmärkten an einem Standort wie dem Fachmarktzentrum Ost verfolgt das Ziel, durch Agglomeration Synergieeffekte zu erzeugen.

Um die raumordnerisch der Stadt Schwäbisch Gmünd zugewiesene Funktion als Mittelzentrum zu stärken, soll der Einzelhandel, der eine überregionale (überörtliche) Ausstrahlungswirkung besitzt, örtlich konzentriert werden.

Grundsätzlich ist dieser Einzelhandel der Innenstadt zuzuordnen, um einen lebendigen Stadtkern zu erhalten.

Einzelhandel mit überörtlicher Bedeutung, der aufgrund des angebotenen Warensortiments in der Innenstadt nicht untergebracht werden kann und dort auch nicht untergebracht werden soll, weil er einen großen Flächenbedarf hat und/oder aufgrund der angebotenen Waren darauf angewiesen ist, dass die Kunden ihn mit dem Kfz erreichen können, soll nicht fallweise und unsystematisch in Gewerbegebieten zugelassen, sondern in dem dafür zu schaffenden Fachmarktzentrum Ost konzentriert werden.

Nur durch eine Agglomeration an einem Ort kann die Zentralität der Stadt verstärkt werden.

Im Umkehrschluss bedeutet dies aber, dass eine die zentrale Funktion der Stadt schwächende Dispersion von Einzelhandelsbetrieben vermieden und planerisch dahingehend vermieden werden muss, dass an anderen Stellen (außerhalb des Fachmarktzentrums) Bauleitpläne aufzustellen sind, deren Inhalt in der Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - notfalls durch deren Ausschluss - besteht. Dieser Fall tritt ein für das Grundstück Taubentalstraße 4 (ehemals Neukauf).



2. Antrag auf Nachnutzung des Gebäudes Taubentalstraße 4

Im Gebäude Taubentalstraße 4 war ehemals mit der Firma Neukauf SB-Lebensmittel-einzelhandel vorhanden.

Seit geraumer Zeit besteht diese Nutzung nicht mehr, das Gebäude steht derzeit leer.

Mit Datum vom 26.11.2003 ging bei der Stadt ein Bauantrag zur Umnutzung des Gebäudes und zur Einrichtung eines Sonderpostenmarktes ein.

Die Betreiberkette, die diesen Sonderpostenmarkt einrichten will, besitzt deutschlandweit ca. 180 Filialen.

Das Warensortiment, das wöchentlich wechselt, umfasst

- Haushaltswaren
- Haushaltschemie
- Kosmetik
- Elektrogeräte
- Getränke
- Geschenkartikel
- Lebensmittel
- Tiernahrung
- Textilien
- Schreibwaren
- Schuhe
- Garten- und Heimwerkerbedarf
- Werkzeuge
- Campingartikel

mithin also Artikel, die überwiegend zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zu zählen sind.

Bislang genehmigt war in diesem Gebäude eine Nutzung als V-Markt (= Lebensmittelmarkt)

Durch das im Gegensatz zu dieser genehmigten Nutzung weitaus breiter gefächerte Sortiment würde dieser Standort eine sehr viel größere überörtliche Bedeutung als bisher erhalten und das unter Ziffer 1 genannte Ziel des Einzelhandelskonzeptes konterkarieren.

Es wird daher empfohlen, für die gewerblichen Nutzungen an der Taubentalstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Bereich regelt.



Dieser Bebauungsplan, der sich in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beschränken kann (einfacher Bebauungsplan), soll hierbei bestehende oder genehmigte Nutzungen berücksichtigen und nicht in den Bestandsschutz drängen.

Mit Rücksicht auf nahe gelegene Wohnbebauung westlich und östlich des Plangebiets ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEb) geplant, d. h., es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Zulässigkeit der Nutzungsart „Einzelhandel“ ist hierbei näher auszdifferenzieren, wobei die genehmigten Branchen (Lebensmittel, Schuhe - RENO, Bekleidung – Vögele, Betten – Stefan) weiter zulässig bleiben sollen.

Nur diejenigen Einzelhandelsbranchen, die bislang nicht dort vorhanden sind, sollen von der Zulässigkeit ausgenommen werden.

3. Veränderungssperre

Bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes soll eine Veränderungssperre erlassen werden. In der Zwischenzeit besteht ansonsten die Gefahr, dass kurzfristig noch gestellte Bauanträge oder ohne erforderliche Genehmigungen vorgenommene Nutzungsänderungen die Ziele des Bebauungsplanverfahrens zunichte machen. Solchen Fällen kann am sinnvollsten mit dem Instrument der Veränderungssperre wirksam begegnet werden. Die Satzung über die Veränderungssperre wird auf den Sektor "Einzelhandelsbetriebe" beschränkt und lässt übrige Bereiche unberührt.

4. Hinweis

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