



Schwäbisch Gmünd, 03.05.2018  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 091/2018

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  
- Satzungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 25.07./15.11.2017 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 25.07./15.11.2017 (unmaßstäblich verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung vom 25.07./15.11.2017/24.04.2018
6. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 7.1 Unitymedia
  - 7.2 IHK Ostwürttemberg
  - 7.3 Deutsche Telekom AG
  - 7.4 Polizeipräsidium Aalen, Sachbereich Verkehr
  - 7.5 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 7.6 Landratsamt Ostalbkreis
  - 7.7 Regierungspräsidium Stuttgart



8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 8.1 d-s-t Rechtsanwälte

**Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 6 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 124 L "Lebensmittelmarkt Rehenhof" werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 5 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 unseres geplanten „tegut“ Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit Bäckerei und Café 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 m<sup>2</sup>, es handelt sich also um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zudem soll ein Backshop mit Café (rd. 150 m<sup>2</sup>) 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 5).

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.

Unter einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ 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.

## **2. 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.
- 31.01.2018: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 290/2017)
- 26.02. bis 29.03.2018: öffentliche Auslegung des Planentwurfs

## **3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs**

Die entsprechenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 6) aufgeführt.

## **4. Hinweis**

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