



Schwäbisch Gmünd, 05.01.2011
Gemeinderatsdrucksache Nr. 346/2010

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 163 A XIX "Benzholzstraße -
Mitte Änderung", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 08.12.2010
2. Baukonzept OBI Baumarkt vom 12.01.2010
3. Auszug aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 163 AXVIII „Benzholzstraße-
Mitte“ und Nr. 163 B „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“
4. Rahmenplan Fachmarktzentrum „Ost“ vom 15.05.2003
5. Vorprüfung UVP-Pflicht



Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.
2. Auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird verzichtet.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Ausgangssituation

Bereits seit längerer Zeit bestehen Überlegungen, den Baumarkt OBI von seinem jetzigen Standort angrenzend an das Gewerbegebiet Benzfeld in Hussenhofen auf das Wiesenthal Areal zu verlegen.

Der Baumarktbetreiber und der Grundstückseigentümer, die Geist Projekt GmbH & Co. KG, haben zwischenzeitlich die Verlegung des Baumarktes entsprechend dem Baukonzept in Anlage 2 beantragt.

Für das Vorhaben ist der Bebauungsplanes Nr. 163 AXVIII „Benzholzstraße-Mitte“ vom 23.12.1999 maßgeblich. Als Art der baulichen Nutzung ist für diesen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches sich in die Bereiche GE I und GE II gliedert (Anlage 3).

Innerhalb der Flächen des GE I sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen.

Das Bauvorhaben befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der Flächen des GE I.

Der Gemeinderat hat am 28.05.2003 dem Rahmenplan für das Fachmarktzentrum Ost (Anlage 4) zugestimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 163 B „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ (Rechtskraft 14.10.2004) wurde angrenzend an dieses Gewerbegebiet die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine spätere Fachmarktansiedlung planungsrechtlich sichergestellt.

Eine das ganze Gebiet überziehende Bauleitplanung wurde auf Grund der sehr differenzierten Anforderungen und der Abstimmung zwischen dem Fachmarktzentrum Ost auf der einen Seite, der Innenstadt und Stadtteilversorgung auf der anderen Seite, als nicht sinnvoll erachtet.

Auf Empfehlung der GMA in ihrem Zentrenkonzept für den Einzelhandel in Schwäbisch Gmünd aus dem Jahre 2002 sind im Fachmarktzentrum Ost vorzugsweise nicht-zentrenrelevante Sortimente (Bsp. Baumarkt) anzusiedeln. Zentrenrelevante Sortimente sollen dort nur angesiedelt werden, wenn innerstädtische Leerstände (Bsp. Horten und Engelbrauerei) aufgewertet worden sind. Eine Ansiedlung einzelner zentrenrelevanter Sortimente im Fachmarktzentrum Ost kann dann ausnahmsweise zugelassen werden. Auch der Regionalverband hat aus regionalplanerischer Sicht seine Zustimmung erteilt.



Eine im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 163 B durchgeführte Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung bestätigt die grundsätzliche Machbarkeit für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrum in diesem Bereich, gegebenenfalls unter Gewährleistung passiver Schallschutzmaßnahmen. Bei den Berechnungen wurde bereits die Ansiedlung eines OBI Bau- und Gartenmarktes mit 8.000 qm Verkaufsfläche zugrunde gelegt.

2. Bau- und planungsrechtliche Beurteilung

Die Erteilung einer Befreiung vom Einzelhandelsausschluss des Bebauungsplanes „Benzholzstraße-Mitte“ im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (ohne Bebauungsplanänderung) wäre rechtlich anfechtbar, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 163 AXVIII „Benzholzstraße-Mitte“ und Nr. 163 B „Umgestaltung Buch-/Benzholzstraße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans außer Kraft.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor. Insbesondere wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Eine nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vorzunehmende Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3 c (1) S. 1 UVPG) ergab, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.