



Schwäbisch Gmünd

Bürgermeister-
amt

Schwäbisch Gmünd, 20.04.2020
Gemeinderatsdrucksache Nr. 060/2020

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Verwaltungsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 122 B II
"Spagen 2. Änderung", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich

Beschlussantrag:

Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. **Allgemeines**



Der Bebauungsplan „Spagen“ liegt im Ortsteil Wetzgau/Rehnenhof nördlich der Deinbacher Straße und beinhaltet die Straßen „Im Laichle“ und „Im Spagen“.

Östlich liegt ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, südlich der Deinbacher Straße die Friedensschule. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Jahr 1969 rechtskräftig und setzt in den unterschiedlichen Teilflächen unterschiedliche Nutzungen fest:

- Im nordwestlichen Teil ein geringer Anteil WA (allgemeines Wohngebiet)
- Im nördlichen und westlichen Teil MI (Mischgebiet)
- In den übrigen Teilen GE (Gewerbegebiet)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind einzelne Wohnnutzungen entstanden, die in Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbebetrieben stehen.

Aufgrund eines Leerstandes auf dem Grundstück Laichle 1 und mehrerer aus diesem Gebiet geäußerten Wünsche, Wohnnutzung zu errichten, welche nicht gewerbegebunden ist, bestehen Überlegungen in einem Teilbereich des „Spagen“, der im Übersichtsplan (Anlage) gekennzeichnet ist, das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) in ein Urbanes Gebiet (MU) umzuwandeln.

Somit könnte dort auch Wohnnutzung über den bisher zulässigen Bereich der Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal hinaus zugelassen werden.

2. Urbanes Gebiet als Art der Nutzung

Ein „Urbanes Gebiet“ setzt ähnlich einem Mischgebiet (MI) das Vorliegen einer gemischten Nutzung voraus. Im Gegensatz dazu muss allerdings die Nutzungsmischung in Urbanen Baugebieten gem. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht gleichgewichtig sein, d.h. Wohnen oder Gewerbe dürfen überwiegen mit der Einschränkung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren ist.

Das Urbane Gebiet (MU) ist bei der Überplanung eines Teilbereichs des „Spagen“ deswegen vorzuziehen, weil auch weiterhin Gewerbenutzung in diesem Bereich verbleiben wird und die Wohnnutzung ausgeweitet werden soll auf solche, die nicht gewerbebezogen ist. Ein Mischgebiet hätte zu starre Anforderungen hinsichtlich der Gleichgewichtigkeit der Nutzungen.



3. Weiteres Vorgehen

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Es ist vorgesehen, den neuen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann und kein Parallelverfahren notwendig ist.

Ebenso entfällt im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB das Erfordernis eines Umweltberichts.

Im Zuge der Überplanung ist vorrangig eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Die weiteren Festsetzungen werden auf Plausibilität überprüft, sollen aber im Wesentlichen unverändert bleiben.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

4. Hinweis

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