

STADT SCHWÄBISCH GMÜND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 164 E „Möbelhaus“

Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Begründung und Umweltbericht

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis zur Planaufstellung	4
1.1	Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit	4
1.2	Ordnung und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung	5
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.4	Art der Planung und Verfahrensverlauf	6
1.5	Standortalternativen	6
2	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.1	Beschreibung des Geltungsbereichs	7
2.2	Lage innerhalb des Gemeinwesens	7
2.3	Größe des räumlichen Geltungsbereichs, einzelne Nutzungen	7
3	Einordnung in die übergeordnete Planung	8
3.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8
3.2	Landesentwicklungsplan	9
3.3	Regionalplan	11
3.4	Flächennutzungsplan	18
3.5	Landschaftsplan	19
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	19
4.1	Vorhandene Bebauungspläne	19
4.2	Angrenzende Bebauungspläne	20
4.3	Rechtliche Bindungen	20
4.4	Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind	20
5	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	20
5.1	Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten	20
5.2	Bestand	21
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
6.1	Äußere Erschließung	22
6.2	Innere Erschließung	22
6.3	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	24
7	Immissionen	25
7.1	Lärm	25
7.2	Gefahrstoffe	25
8	Begründung der Planungsinhalte	26
8.1	Gesamtkonzeption	26
8.2	Einzelne Festsetzungen	26
8.3	Örtliche Bauvorschriften	35
8.4	Hinweise	36

9	Maßnahmen zur Klimaanpassung	37
10	Grünordnung / Landschaftspflegerische Belange	37

Anlagen

- 1) Planungsgruppe SSW GmbH: Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung des geplanten XXXLutz-Möbelhauses an die L 1161 südlich des B 29-Anschlusses Schwäbisch Gmünd Ost – Hussenhofen; Ludwigsburg, April 2026
- 2) Bodenmechanisches Labor Gumm: Geo- und Abfalltechnischer Bericht zum Neubau eines XXXLutz-Möbelmarkts in Schwäbisch-Gmünd; Jena, April 2024
- 3) ProTech Services GmbH: Stellungnahme nach KAS-18 zu angemessenen Abständen nach BImSchG und StörfallV für die Entwicklung des Geländes Unterm Buch / Holzwiesen in Schwäbisch Gmünd; Friolzheim, September 2025
- 4) Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses in Schwäbisch Gmünd, Holzwiesen; Ludwigsburg, Februar 2025
- 5) PICON GmbH: Erschließungsplanung; Dresden, April 2026
- 6) Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd: Flächenprüfung Ansiedlung Möbelhaus, Schwäbisch Gmünd, April 2026

Umweltbericht

PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, Saarbrücken

Anlagen Umweltbericht

- 1) PCU: Bestandsplan Biotopkartierung; Saarbrücken, April 2026
- 2) PCU: Maßnahmenplanung; Saarbrücken, April 2026

Begründung



1 Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit

Die Stadt Schwäbisch Gmünd übernimmt als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen wichtige Versorgungs- und Entwicklungsaufgaben für ihren gesamten Mittelbereich. Aufgrund ihrer Lage im westlichen Teil des Ostalbkreises sowie an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Aalen mit Weiterführung nach Nördlingen besitzt sie darüber hinaus gemeinsam mit Aalen, Ellwangen (Jagst) und Heidenheim an der Brenz eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Region Ostwürttemberg.

Mittelzentren dienen unter anderem als zentrale Standorte für Waren und Dienstleistungen des gehobenen, spezialisierten Bedarfs. Sie sichern die Daseinsvorsorge im Mittelbereich, binden Kaufkraft, bieten Fachärzte, Krankenhäuser, weiterführende Schulen und Kinos und tragen zur Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen bei. Darüber hinaus hat Schwäbisch Gmünd aufgrund seiner oberzentralen Teilfunktion auch die Aufgabe, die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohnern in der Region mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

Bezogen auf die Versorgung mit Waren ist zu konstatieren, dass Schwäbisch Gmünd für die Warengruppe Möbel / Einrichtung allerdings nur eine Zentralität von 68 %¹ erreicht, was bedeutet dass die Versorgungsfunktion für diese Waren nur eingeschränkt erfüllt werden kann und Kaufkraft in

¹ zum Vergleich: für das benachbarte Mittelzentrum Aalen wurde in den projektrelevanten Sortimenten im Jahr 2019 eine Zentralität von 184% ermittelt. (Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Einzelhandelskonzept Ostwürttemberg (2019), S. 91f.)

benachbarte Orte innerhalb und außerhalb der Region abfließt. Daraus lässt sich ein Entwicklungspotenzial zur Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen für diese Warengruppe ableiten, was auch durch das Regionale Einzelhandelskonzept Ostwürttemberg (2019) bestätigt wird.

Der Vorhabenträger, die NH Immobilien GmbH, hat ein Konzept für die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses entwickelt und hat beantragt, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen in der Stadt Schwäbisch Gmünd zu schaffen. Diesem Antrag hat die Stadt stattgegeben und das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Sie verbindet damit die Erwartung, dass durch die Ansiedlung eines leistungsstarken großflächigen Einzelhandelsbetriebs Ausbildungs- und Arbeitsplätze neu geschaffen werden und die Stadt als mittell-zentraler Standort mit oberzentraler Teilfunktion durch einen Attraktivitätszuwachs gestärkt wird. Dies ist für sie gerade in dem derzeit volatilen wirtschaftlichen Umfeld, von dem auch ortsansässige oder ansiedlungswillige Wirtschaftsunternehmen betroffen sind, von erheblicher Bedeutung.

1.2 Ordnung und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den Planbereich ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 E „Möbelhaus“ vorgesehen. Das Areal ist derzeit unbebaut und wird größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Das Vorhabengrundstück wird bisher von Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht erfasst. Da mit der Ansiedlung des Einzelhandelsgroßvorhabens raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen verbunden sein können, bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer bauleitplanerischen Grundlage. Zur Realisierung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung ist eine Sondergebietsfestsetzung notwendig. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Schwäbisch Gmünd-Waldstetten 2025 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In Folge der geplanten Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses bedarf es einer Änderung des FNP. Um die geplante städtebauliche Neuordnung zu erreichen, ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Die Stadt Schwäbisch Gmünd sieht daher die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB als erforderlich an, um die zuvor beschriebenen städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der NH-Immobilien GmbH, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten, hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd am 10. April 2024 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 E „Möbelhaus“ gefasst.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch das Vorhaben, die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit der Zweckbestimmung Möbel / Einrichtung, erfolgt eine umfassende Umnutzung des Plangebietes von einer bisher landwirtschaftlichen Nutzung zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Die Planung verfolgt folgende städtebaulichen Ziele:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 28.000 m²,
- grundsätzliche Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf das gutachterlich festgestellte zentrenverträgliche Maß,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB,
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB,

- Stärkung der mittelzentralen Funktion der Schwäbisch Gmünd,
- Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB.

Die städtebaulichen Ziele können mit der Planung vollständig erreicht werden. Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den folgenden Ausführungen zu entnehmen.

1.4 Art der Planung und Verfahrensverlauf

Für die Ermittlung der relevanten Umweltbelange fand für den Bebauungsplan am 01.02.2024 im Rathaus der Stadt Schwäbisch Gmünd ein Scoping-Termin statt.

Es wird für den dargestellten Geltungsbereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2024 vom Gemeinderat gefasst.

1.5 Standortalternativen

Das Planvorhaben benötigt auf Grund der besonderen Nutzungsspezifik ausreichend dimensionierte zusammenhängende und verfügbare Grundstückflächen, die eine gute verkehrliche Anbindung besitzen und sich sinnvollerweise im räumlichen Zusammenhang mit anderen Einzelhandelsflächen befinden. Betriebstypisch für Möbeleinrichtungshäuser sind Verkaufsflächen von 25.000 bis 35.000 m² Verkaufsfläche, woraus sich auch bei mehrgeschossiger Bebauung ein Bedarf an einer verfügbaren Grundstückflächen von mindestens 50.000 m² ergibt.

Dieser Flächenbedarf ergibt sich aus den besonderen funktionalen, logistischen und betrieblichen Anforderungen dieser Betriebsform. Dieser Bedarf ist insbesondere auf die großvolumige Warenstruktur, den hohen Präsentationsbedarf sowie die erforderlichen Lager- und Logistikflächen zurückzuführen. Möbel- und Einrichtungssysteme benötigen umfangreiche Ausstellungsflächen, um den Kundinnen und Kunden eine realitätsnahe Präsentation unterschiedlicher Wohnsituationen und Sortimente zu ermöglichen. Gleichzeitig sind großflächige Lager-, Anlieferungs- und Umschlagsbereiche erforderlich, da Möbelhäuser regelmäßig mit sperrigen Gütern und hohem Warenumschlag arbeiten.

Darüber hinaus erfordert die Betriebsstruktur eines Möbeleinrichtungszentrums:

- ausreichend dimensionierte Kundenparkplätze,
- Flächen für Anlieferung, Rangier- und Ladezonen,
- interne Verkehrsflächen,
- gegebenenfalls ergänzende Service-, Gastronomie- und Lagerbereiche,
- sowie angemessene Abstands- und Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens.

Die erforderliche Größe des Plangebiets ergibt sich zudem aus dem Ziel, den Betrieb funktional kompakt und betriebswirtschaftlich effizient zu organisieren. Die erforderliche Gebäudefläche wird gemäß der Bebauungskonzeption bereits flächensparend auf 4 oberirdischen Vollgeschossen angeordnet. Weitere Flächenstapelungen würde die betriebliche Funktionalität erheblich einschränken und das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Ein weiteres Kriterium für Standortwahl ist die städtebaulich gewünschte Konzentration von ähnlichen Nutzungen an einem leistungsfähig erschlossenen Standort. Damit können zusätzliche Verkehrsbelastungen innerhalb empfindlicher innerörtlicher Bereiche vermieden werden.

Unter Beachtung dieser Rahmenparameter wurde durch die Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd eine Flächensuche nach geeigneten Grundstückflächen durchgeführt. Insgesamt wurden über eine Vorauswahl 7 Standorte im gesamten Stadtgebiet identifiziert. Hiervon sind 5 Standorte im

Flächennutzungsplan als gewerblichen Bauflächen bzw. Sondergebietsflächen klassifiziert, 2 Standorte sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine vollständige Aufstellung zu Prüfkriterien und geprüften Grundstücken (inklusive Lage im Stadtgebiet) ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Die untersuchten gewerblichen Bauflächen konnten allesamt die Kriterien Flächengröße und -verfügbarkeit nicht erfüllen, in diesen Bereichen konnten lediglich zusammenhängende Grundstücksflächen von max. 25.000 m² identifiziert werden, für die zum Teil bereits andere Nutzungsoptionen vorgesehen sind (keine Verkaufsbereitschaft, da bereits eine andere gewerbliche Nutzung geplant ist). Letztendlich wurde der Planstandort als Vorzugsstandort ausgewählt, da hier die Flächen verfügbar sind (im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd) und eine deutlich bessere Erschließung gegeben ist.

Auch wenn sich die Planung nicht ganz konfliktfrei umsetzen lässt und sich der Eingriff besonders im Hinblick auf Umweltbelange nachteilig auswirkt, ist die Umsetzung der Planung in der Abwägung mit den anderen Belangen sinnvoll und geboten. Eine andere Potenzialfläche steht im gesamten Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 E „Möbelhaus“ befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd. Nördlich angrenzend befinden sich die Rems und die Bundesstraße 29, westlich liegt die Buchauffahrt, südlich und östlich der Bettringer Wald.

2.2 Lage innerhalb des Gemeinwesens

Schwäbisch Gmünd liegt als Mittelzentrum in der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen und hat ca. 64.400 Einwohner.

Die Kernstadt ist der größte Teilort von Schwäbisch Gmünd. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand in unmittelbarer Nähe zu den Stadtteilen Hussenhofen und Bettringen.

2.3 Größe des räumlichen Geltungsbereichs, einzelne Nutzungen

Gesamtgröße des Geltungsbereichs	60.125 m ²
Sondergebiet	58.392 m ²
Baufeld	13.340 m ²
Fläche Nebenanlagen	15.742 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18.226 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.866 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.735 m ²

3 Einordnung in die übergeordnete Planung

3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Gemäß § 17 (2) ROG kann der Bund länderübergreifende Raumordnungspläne für den Hochwasserschutz aufstellen, sofern sie aus nationalen und europäischen Gesichtspunkten erforderlich sind. Die Anlage zur Verordnung enthält Ziele und Grundsätze, welche bei Planungen zu beachten sind. Folgende Ziele sind für die vorliegende Planung relevant:

- I.1.1 Z Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*
- I.2.1 Z Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

Das Planbereich liegt unmittelbar südlich angrenzend an die Rems (Gewässer 1. Ordnung). Die Pegelhöhe der Rems liegt bei Normalwasser auf einer Höhe von etwa 330 m ü. NHN. Der Uferbereich der Rems steigt zum Plangebiet um ca. 3 m an, das Plangebiet selbst steigt von Norden nach Süden weiter an und befindet sich auf einer Höhenlage von etwa 333 m ü. NN (an der nördlichen Plangebietsgrenze) bis ca. 345 m ü. NN (an der südlichen Plangebietsgrenze). Im nordwestlichen Teil befindet sich eine Senke auf einer Höhe von ca. 331,5 m ü. NHN.

Ausweislich der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Plangebiet an der nördlichen Plangebietsgrenze minimal bei extremen Hochwasserereignissen betroffen. Der Pegel des Extrem-Hochwassers liegt hier bei 333,1 m ü. NHN, was zu einer geringen Flächenüberlappung mit dem Plangebiet führt. Im betroffenen Bereich sind keine Änderungen am Bestandsgelände vorgesehen. Eine Ausnahme bildet die Senke im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Hier ist auf Grund der Topografie mit einer Überschwemmung der Senke zu rechnen, in diesem Bereich ist auch ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Da an dieser Stelle auch die einzige Möglichkeit für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets besteht, wird daher eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme liegen vor, da die Planung den Belangen des Hochwasserschutzes nicht entgegensteht und die Hochwasserrückhaltung sowie der Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dies wird wie folgt begründet:

- Durch die Planung geht nur ein unerheblicher Verlust an Retentionsraum verloren.
- Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert.
- Bestehende Hochwasserschutzanlagen und Hochwasserschutzbelange werden nicht beeinträchtigt.
- Die vorgesehenen baulichen Anlagen werden hochwasserangepasst ausgeführt. Empfindliche Nutzungen unterhalb des maßgeblichen Bemessungshochwassers sind ausgeschlossen.
- Von dem Vorhaben gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger oder Unterlieger aus.

- Die Belange der öffentlichen Sicherheit werden gewahrt.

Die Planung dient zudem der städtebaulich geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes. Standortalternativen (siehe auch Ausführungen unter 1.5, Seite 61.5) an andere Stelle stehen nicht zur Verfügung.

Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG für die Zulassung einer Ausnahme sind damit erfüllt. Die konkrete Ausgestaltung der erforderlichen Hochwasserschutz- und Retentionsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung verbindlich geregelt.

Durch die Versiegelung der Bauflächen und Straßen im Plangebiet wird der Regenrückhalt der ehemals landwirtschaftlichen Flächen durch die Versiegelung zunächst verschlechtert. Dies wird jedoch durch das geplante Entwässerungskonzept, den Festsetzungen für Dachbegrünungen und wasserdurchlässigen Belägen kompensiert. Den Zielen und Grundsätzen des länderübergreifenden Hochwasserschutzes wird entsprochen. Eine Rückgabe von Flächen für den Hochwasserschutz an anderer Stelle wird daher im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht gesehen.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese Karten zeigen dabei den Niederschlagsabfluss bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Niederschlagsereignissen auf. Das seltene Abflussereignis ist dabei das schwächste Szenario, mit einem Eintritt wird statistisch alle 30 Jahre gerechnet. Hierbei treten im Planbereich Überflutungstiefen von bis zu 10 cm auf. Bei einem außergewöhnlichen Ereignis (statistisch alle 100 Jahre) sind in Teilbereichen Überflutungstiefen bis zu 0,5 m zu erwarten. Diese Überflutungstiefen werden auch bei einem extremen Niederschlagsereignis (zu Grunde liegt diesem Szenario das in Baden-Württemberg maximal angenommene Niederschlagsereignis mit einer Niederschlagshöhe von 128 mm) nicht überschritten.

Die Belange der Starkregenvorsorge wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können Überflutungen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden. Durch Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung, Begrenzung der Versiegelung sowie eine angepasste Gelände- und Erschließungsplanung werden die Risiken jedoch minimiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.2 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 ist Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum der Region Ostwürttemberg ausgewiesen und befindet sich in der Randzone zum Verdichtungsraum Stuttgart entlang der Entwicklungsachse (Schorndorf –) Schwäbisch Gmünd – Aalen (– Nördlingen). Der Landesentwicklungsplan weist für die Region Ostwürttemberg kein Oberzentrum aus. Die oberzentralen Funktionen werden – ganz im Sinn regionaler Kooperation – in funktionaler Abstimmung und Ergänzung durch die vier Mittelzentren Aalen, Ellwangen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd wahrgenommen. Diese Festlegung soll in der Praxis zu einer ausgewogenen Versorgung aller Regionsteile führen. Bezogen auf die geplante Nutzungsart großflächiger Einzelhandel formuliert der Landesentwicklungsplan im Abschnitt 3.3.7 verschiedene Ziele und Grundsätze:

- | | | |
|---------|---|--|
| 3.3.7 | Z | <i>Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. ...</i> |
| 3.3.7.1 | Z | <i>Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i> |

- 3.3.7.2 Z *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*
- 3.3.7.3 G *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.*

In der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung wurde u.a. auch die Übereinstimmung des Vorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung geprüft. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die landesplanerischen Vorgaben mit Ausnahme des Kongruenzgebotes eingehalten werden. Das Kongruenzgebot legt fest, dass die Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten so zu bemessen sind, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet, sodass der Umsatz des Planvorhabens im Wesentlichen aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde generiert wird. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den mittelfür den Verflechtungsbereich Schwäbisch Gmünds in einzelnen Sortimenten (Lampen / Leuchten und Haus- und Heimtextilien) mehr als 30% des Umsatzes außerhalb des mittelfür den Verflechtungsbereichs generiert wird. Legt man im Hinblick auf die siedlungsstrukturellen Aussagen in den landesplanerischen/regionalen Zielvorgaben den Verflechtungsbereich die Region Ostwürttemberg zugrunde, steigen die Umsatzanteile bei diesen Sortimenten auf 58% (Lampen/Leuchten) und 67% (Haus- und Heimtextilien) innerhalb dieses Verflechtungsraums. Gleichwohl wird ein Anteil von mehr als 30% an Umsätzen außerhalb dieses Verflechtungsbereichs generiert. Da das Kongruenzgebot im LEP 2002 und Regionalplan 2035 als Ziel der Raumordnung ausgestaltet ist, erfordert die Planung daher eine Abweichung von diesem Ziel. Das Zielabweichungsverfahren findet parallel zu Bebauungsplanverfahren statt.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sind außerdem folgende Plansätze zu berücksichtigen:

- 3.1.9 Z *Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.*

Die geplante Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel grenzt westlich und nordöstlich an bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an und schließt damit eine Lücke in der bandförmigen Bebauungsstruktur entlang der Rems und stellt damit eine Arrondierung dar. Eine isolierte Entwicklung im Freiraum erfolgt nicht. Potentiale der Innenentwicklung wie Baulücken und Baulandreserven in bestehenden Baugebieten sind in Schwäbisch Gmünd nicht vorhanden (siehe dazu 1.5 Standortalternativen). Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen beschränkt sich auf das erforderliche Maß und steht damit im Einklang mit einer flächensparenden und bestandsorientierten Siedlungsentwicklung im Sinne des Plansatzes 3.1.9 LEP. Vor diesem Hintergrund ist die Flächeninanspruchnahme raumordnerisch vertretbar.

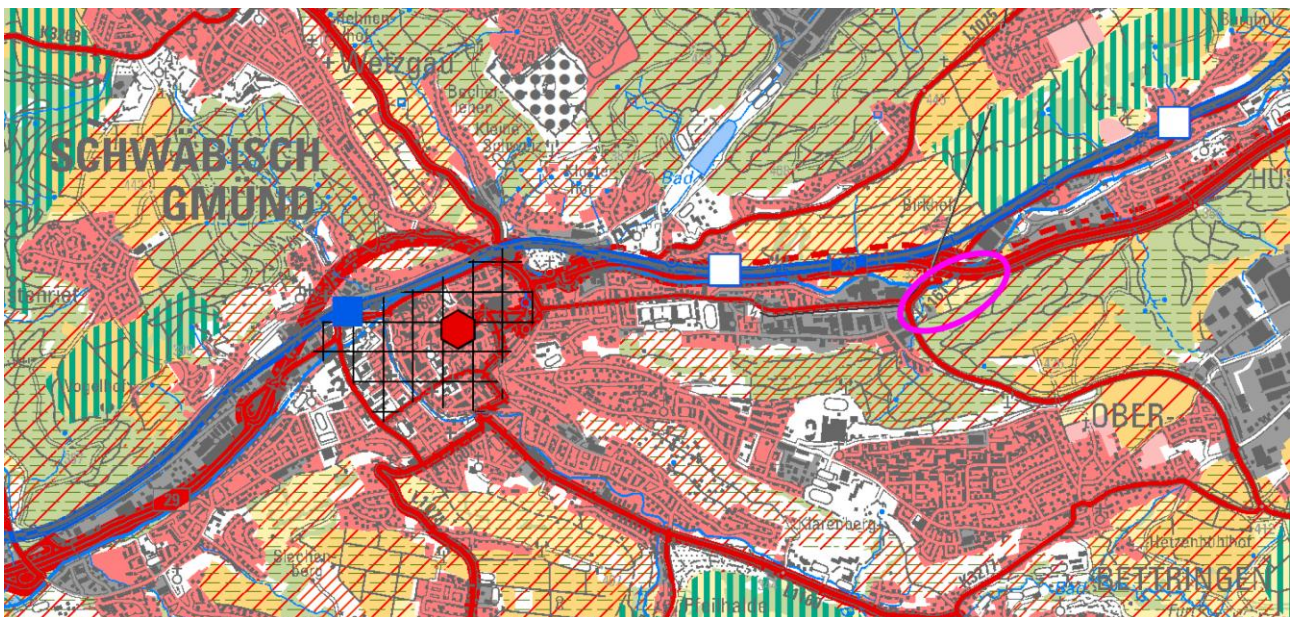
- 5.3.2 Z *Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.*

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 (Standorteignungskar-

tierung) abgeleitet. Darüber hinaus gibt die Bodenpotentialkarte Auskunft über die Eignung von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung. Demnach wird das Plangebiets vollständig in die Kategorie „Vorbehaltsflur I“ eingeordnet. Durch die Planung werden ca. 5,8 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Diese Flächeninanspruchnahme erfolgt ausschließlich zur ausreichenden Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des langfristigen Bedarfs (Möbel und Einrichtungsgegenstände). Standortalternativen mit geringerer Betroffenheit landwirtschaftlich hochwertiger Böden standen unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Einbindung, Erschließbarkeit sowie weiteren Faktoren nicht in vergleichbarer Weise zur Verfügung

3.3 Regionalplan

Die grundsätzlichen Festlegungen des Regionalplans 2035 Ostwürttemberg korrespondieren mit dem Landesentwicklungsplan. Auch hier ist Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum ausgewiesen und soll gemeinsam mit den Mittelzentren Aalen, Ellwangen (Jagst) und Heidenheim an der Brenz den Bedarf an oberzentralen Funktionen im Verflechtungsbereich Ostwürttemberg decken. Gleichzeitig wird für die weitere Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgeschlagen, die oberzentrale Rolle der Mittelzentren weiter zu stärken und in Ostwürttemberg ein Oberzentrum in Netzwerkstruktur aus den Städten Aalen, Ellwangen (Jagst), Heidenheim an der Brenz und Schwäbisch Gmünd festzusetzen. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans werden zur Einzelhandelsentwicklung werden im Wesentlichen übernommen.



Regionalplan 2035 – Raumnutzungskarte (Auszug mit Kennzeichnung des Plangebietes)

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Regionalplan als Gebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Davon entfallen ca. 7.700 m² auf ein Vorranggebiet (westlicher Teil) und ca. 44.000 m² auf ein Vorbehaltsgebiet (östlicher Teil). Kleinere Randbereiche haben die Flächensignatur Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft. Das gesamte Plangebiet ist Teil eines regionalen Grünzugs sowie als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

Der geplante Bebauungsplan steht damit den Zielen der Raumplanung entgegen. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg wird auf Grund der zentralen Bedeutung der Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses für das Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd eine Regionalplanänderung durchgeführt. Ziel ist die künftige Darstellung der Fläche als Fläche ohne Festsetzungen (Weißfläche). Das Verfahren hierzu findet parallel zu Bebauungsplanverfahren statt.

Regionaler Grünzug

Regionale Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden,

Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Häufig enthalten sie charakteristische Merkmale der ostwürttembergischen Natur- und Kulturlandschaft. Besonders in siedlungsnahen Bereichen dienen sie als ökologische Ausgleichsflächen und siedlungsnaher Erholungsräume, weshalb sie weitgehend von einer weiteren Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen. Außerdem können Regionale Grünzüge nur dann ihre Funktionen ausreichend erfüllen, wenn sie in einem großräumigen Zusammenhang gesichert werden.

Gemäß der Begründung zum Plansatz erfolgt die Abgrenzung der regionalen Grünzüge anhand der Anzahl von übereinanderliegenden Funktionen der Landschaft. Die Kriterien für die räumliche Abgrenzung der Regionalen Grünzüge ergeben sich aus den sich überlagernden Funktionen der Landschaft. Wesentliche Grundlage dafür stellt der Analyseteil des Landschaftsrahmenplans Ostwürttemberg 2035 dar. Darin sind eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit aller Schutzgüter der Natur und Landschaft enthalten. Auswahlkriterien bzw. Funktionen sind Gebiete mit hoher oder sehr hoher Bedeutung:

- für das Schutzgut Arten und Biotopschutz (AB)
- für die Kultur- und/oder Naturgeschichte (KN)
- für die Landschaftsbildqualität (LB)
- als Archivfunktion der Böden (seltene Böden) (AF)
- für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit als Ausgleichskörper (AK)
- für die Filter- und Puffer-Funktion der Böden (FB)
- als Sonderstandort für naturnahe Vegetation (SV)
- für die Grundwasserneubildung (GN)
- für den Hochwasserschutz (HS)
- für die Waldfunktionen (Schutzwälder) (WF)
- für die Forstwirtschaft (FW)
- für die Landwirtschaft (LW)
- für die siedlungsnaher Erholung (SE)
- für die naturnahe Erholung (NE)
- für das Schutzgut Klima (KL); Luftleitbahnen, Hangwindsystemen, bedeutsame Wälder für die bioklimatische Entlastung)

Die Festlegung der Regionalen Grünzüge erfolgt rechnerisch anhand der Anzahl der übereinanderliegenden Funktionen. Innerhalb des Konzentrationsraums für Siedlung entlang der Entwicklungsachsen der Region müssen mindestens drei verschiedene Funktionen (mit hoher oder sehr hoher Bedeutung) erfüllt sein; außerhalb einer Entwicklungsachse mindestens fünf Funktionen. Aufgrund der Lage Schwäbisch Gmünds entlang der Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd - Aalen – Bopfingen (- Nördlingen) müssen mindestens drei der Funktionen erfüllt sein.

Die daraus entstehenden räumlichen Festlegungen der Regionalen Grünzüge sind den entsprechenden Gemarkungen innerhalb der Gemeindegebiete zugeordnet und in der Übersichtskarte „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren“, sowie in der Übersichtstabelle zusammen mit ihren jeweiligen Funktionen dargestellt. Nachfolgende Tabelle stellt die Funktionen auf der Gemarkung Schwäbisch Gmünd dar.

Gemeinde	Gemarkung	Funktion														
		AB	KN	LB	AF	AK	FP	SV	GN	HS	FW	WF	LW	SE	NE	KL
Schwäbisch Gmünd	Schwäbisch Gmünd															

	= Funktion auf mind. die Hälfte der Gebietsfläche gegeben
	= Funktion auf mind. ein Viertel der Gebietsfläche gegeben
	= Funktion kleinflächig gegeben
	= Funktion nicht vorhanden

Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Ostwürttemberg 2035

Der Regionale Grünzug erstreckt sich in Ost-West-Richtung von Böbingen an der Rems, über Husenhofen bis nach Schwäbisch Gmünd, in Nord-Süd-Richtung von Oberbettringen bis zur B 29 und hat eine Flächengröße von mindestens 1.000 ha. Das Vorhaben liegt am nordöstlichsten Rand des Regionalen Grünzugs an der B 29 und würde ca. 6 ha davon in Anspruch nehmen.

Da die einzelnen Funktionen nicht auf der gesamten Gemarkung Schwäbisch Gmünds gegeben sind, werden sie im Folgenden sowie deren Betroffenheit im Bereich des Planvorhabens aufgeführt. Zur Bewertung, inwieweit die einzelnen Funktionen durch das Vorhaben betroffen bzw. beeinträchtigt werden, werden der Analyseteil des Landschaftsrahmenplanes sowie vorliegende Fachgutachten herangezogen.

Arten und Biotopschutz (AB)

Das Plangebiet wird nach Westen und Norden von Verkehrswegen (B 29, L 1161) abgegrenzt. Östlich erstreckt sich die offene Feldflur. Ein zusammenhängendes Waldgebiet (Bettringer Forst) liegt an der südlichen Plangebietsgrenze. Im nördlichen Geltungsbereich verläuft ein ca. 200 m langer Abschnitt der Rems mit Ufergehölzsaum. Entlang eines tiefeingeschnittenen Graben stehen Feldhecken. Der Ufergehölzsaum sowie die Feldhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 33 NatSchG BW. Der Großteil des Plangebiets wird von Fettweiden (3,6 ha) sowie einer Ackerfläche (0,8 ha) eingenommen. Im Zentrum des Geltungsbereichs liegt eine Zierrasenfläche (0,3 ha), die von einem Hundesportverein genutzt wird. Versiegelte Flächen und Wege sind in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha vorhanden.

Nach derzeitigem Planungsstand wird der Ufergehölzsaum der Rems nicht in Anspruch genommen. Im Bereich der neuen Zufahrt über den Graben müssen ca. 500 m der Feldhecken entfernt werden. Ein funktionaler Ausgleich dieser Gehölzverluste kann innerhalb des Plangebiets erbracht werden.

Der Landschaftsrahmenplan stellt für das Plangebiet die Durchgängigkeit der Landschaft durch potenzielle Siedlungsbänder als beeinträchtigt dar. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Landschaft als potenzieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften wird als gering bis mittel bewertet. Gleiches gilt für die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge.

Durch das Vorhaben wird mittelwertiger potenzieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften eingeschränkt. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Dachbegrünung kann der Eingriff erheblich minimiert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion „Arten- und Biotopschutz“ ist nicht zu erwarten.

Kultur- und/oder Naturgeschichte (KN)

Gemäß dem Regionalplan liegt für diese Funktion keine Betroffenheit vor, das Plangebiet liegt jedoch im Bereich von denkmalrelevanten Objekten.

Landschaftsbildqualität (LB)

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch offene Wiesen- und Ackerflächen, das im Norden von einem Gehölzgürtel der Rems begrenzt wird. Südlich grenzt der strukturreiche Rand des Bettringer Waldes. Die direkte westliche und nördliche Umgebung wird durch Gewerbegebiete sowie zahlrei-

che Infrastruktureinrichtungen geprägt. Der bestehende Gaskessel stellt ein prägnantes Landschaftselement dar. Das Plangebiet ist aufgrund der erheblichen Lärmbelastung durch die nahegelegene B 29 und L 1161 lärmtechnisch stark vorbelastet und demzufolge nur bedingt zur landschaftsbezogenen Erholung geeignet.

Gemäß dem Regionalplan liegt für diese Funktion keine Betroffenheit vor. Es handelt sich nicht um einen regional bedeutsamen Landschaftsraum. Demzufolge ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber visuellen Beeinträchtigungen gering. Durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild im nahen Umfeld weiter eingeschränkt, es wird jedoch kein hochwertiges oder regional bedeutsames Landschaftsbild in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung von Grünflächen und Dachbegrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild erheblich minimiert werden.

Archivfunktion der Böden (seltene Böden) (AF)

Besondere Böden liegen im Plangebiet nicht vor. Die Suchraumkarte des LGRB-Viewers des Landes Baden-Württemberg stellt für den Geltungsbereich keine Archivfunktionen dar.

Leistungs- und Funktionsfähigkeit als Ausgleichskörper (AK)

Der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird in der nördlichen Plangebietshälfte als sehr hoch bewertet, der südliche Bereich als gering.

Filter- und Puffer-Funktion der Böden (FB)

Die Filter- und Puffer-Funktion der Böden wird in der nördlichen Plangebietshälfte als hoch bewertet, der südliche Bereich als hoch bis sehr hoch. Gemäß Landschaftsrahmenplan ist von einer hohen bis sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auszugehen.

Sonderstandort für naturnahe Vegetation (SV)

Das Plangebiet stellt keinen Sonderstandort für naturnahe Vegetation dar. Es liegt für diese Funktion keine Betroffenheit vor.

Grundwasserneubildung (GN)

Im Plangebiet grenzen zwei hydrogeologische Einheiten. Das nördliche Plangebiet ist Teil einer Altwasserablagerung (qAa). Die Deckschicht des nördlichen Plangebiets wird charakterisiert durch sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Im südlichen Geltungsbereich existieren poröse Kluftgrundwasserleiter von mäßiger Durchlässigkeit. Da die vorkommenden Böden eine geringe Durchlässigkeit aufweisen, ist die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung als gering einzustufen. Eine regionale Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Hochwasserschutz (HS)

Von der entlang der nördlichen Plangeietsgrenze verlaufenden Rems (Gewässer II. Ordnung) gehen keine Hochwassergefahren für das Plangebiet aus. Für den Bereich der geplanten Zufahrt werden in den Hochwasserrisikokarten für den Fall eines HQ_{extrem} Überflutungstiefen von bis zu 1,4 m dargestellt.

Durch die Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung wird der Wasserabfluss erhöht, weshalb im Bebauungsplan Maßnahmen zum Rückhalt und der Leitung von Niederschlagswasser umgesetzt werden müssen (Dachbegrünung, Notwasserwege, gedrosselte Ableitung, Regenrückhaltebecken). Von einer erheblichen Gefährdung des Hochwasserschutzes ist nicht auszugehen.

Waldfunktionen (Schutzwälder) (WF)

Im Plangebiet befinden sich keine Wälder. Es liegt keine Betroffenheit dieser Funktion vor.

Forstwirtschaft (FW)

Im Plangebiet befinden sich keine forstwirtschaftlichen Flächen. Es liegt keine Betroffenheit dieser Funktion vor.

Landwirtschaft (LW)

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist der Verlust von 4,5 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden (3,6 ha Acker, 0,9 ha Grünland). Hiervon werden im Bereich öffentlicher Grünanlagen bzw. Ausgleichsflächen ca. 1,5 ha als Extensivgrünland erhalten. Der Großteil des Vorhabengebiets ist als Fläche mit einem Vorbehaltpotenzial I dargestellt, d.h. es handelt sich um gute Böden mit Acker-/ Grünlandzahlen von 45 bis 59. Kleinflächig (< 1 ha) finden sich auch Flächen mit Vorrangpotenzial (sehr gute Böden mit Acker-/ Grünlandzahlen >60).

Die Flurbilanzkarte 2022 (Standorteignungskartierung) ordnet das Plangebiet als Flächen der Vorbehaltsflur I dar, die langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Siedlungsnaher Erholung (SE)

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch offene Wiesen- und Ackerflächen, das im Norden von einem Gehölzgürtel der Rems begrenzt wird. Südlich grenzt der strukturreiche Rand des Bettringer Waldes. Die direkte westliche und nördliche Umgebung wird durch Gewerbegebiete sowie zahlreiche Infrastruktureinrichtungen geprägt. Das Plangebiet bietet für Radfahrer und Mitglieder des Hundesportvereins Möglichkeiten der Naherholung. Das Plangebiet ist aufgrund der erheblichen Lärmbelastung durch die nahegelegene B 29 und L 1161 lärmtechnisch stark vorbelastet und demzufolge nur bedingt zur landschaftsbezogenen Erholung geeignet. Das Gebiet ist zwar siedlungsnah und relativ gut erreichbar, verliert jedoch durch seine erheblichen Vorbelastungen für Anwohner der weiteren Umgebung an Attraktivität. Im Hinblick auf die Erholungsnutzung kommt dem Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung zu.

Naturnahe Erholung (NE)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastungen für die naturnahe Erholung nicht geeignet. Es liegt keine Betroffenheit dieser Funktion vor.

Klima (KL): Luftleitbahnen, Hangwindsystemen, bedeutsame Wälder für die bioklimatische Entlastung)

Aufgrund der besonderen Rolle von Klimafunktionen für „Regionale Grünzüge“ sind die klimatischen Aspekte des Vorhabens besonders zu berücksichtigen. Die Klimaanalysekarte der Stadt Schwäbisch Gmünd zeigt das Vorhaben nicht innerhalb eines Bereichs mit bedeutsamen Kaltluftleitbahnen oder flächenhaften Kaltluftabflusses. Zu klimaaktiven Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten, wie z.B. dem südlich gelegenen Waldbestand, wird ein Mindestabstand von 30 m als Kaltluftschneise freigehalten.

Durch die geplante Bebauung werden sich kleinräumig die bodennahen Temperaturen ändern. Die intensive Durchgrünung des Baugebiets (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung, offenes Grünland) wird zu einer Minderung von Beeinträchtigungen führen und die klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet beschränken. Großräumig betrachtet sind keine Auswirkungen auf das Klima der Stadt Schwäbisch Gmünd zu erwarten.

Die Entwicklung des Planstandorts steht den grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalen Grünzugs im vorliegenden Einzelfall jedoch nicht entgegen. Für die Zulassung der Planung sprechen insbesondere folgende Gesichtspunkte:

- Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungs- bzw. Gewerbestrukturen bereits eine deutliche Vorprägung auf. Die Freiraumfunktion des Bereichs ist dadurch gegenüber ungestörten Landschaftsräumen eingeschränkt.
- Durch die Planung entsteht keine bandartige oder zäsurbildende Siedlungsausweitung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der regionalen Freiraumvernetzung führen würde. Wesentliche Freiraumbeziehungen bleiben erhalten.
- Die räumliche Ausdehnung des Eingriffs ist begrenzt. Eine großräumige Unterbrechung des Grünzugs erfolgt nicht.

- Wichtige Funktionen des Grünzugs, insbesondere klimatische Ausgleichsfunktionen, Biotopverbundfunktionen und siedlungsnaher Erholungsfunktionen, können durch geeignete grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen gesichert bzw. kompensiert werden.
- Innerörtliche oder weniger konfliktträchtige Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme des Standorts ist daher städtebaulich nachvollziehbar und erforderlich.
- Die Planung dient einem gewichtigen öffentlichen Interesse der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd (Versorgung der Bevölkerung) und erfolgt flächensparend sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Belange.

In der Gesamtabwägung kann daher festgestellt werden, dass die Grundzüge der regionalplanerischen Freiraumsicherung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und die Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs vereinbar ist bzw. eine Ausnahme im Einzelfall städtebaulich vertretbar erscheint.

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege erweitern die Kulisse der Vorranggebiete um Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial, die sich im Besonderen für Kompensationsmaßnahmen eignen. In diesen Bereichen ist eine ökologische Aufwertung sowie eine Aufwertung von Erholungsfunktionen durch die für nachgeordnete Planungsebenen notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus regionaler Sicht besonders vielversprechend. Deshalb ist in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – v.a. für die Verbesserung der Vernetzungsfunktionen und Funktionsfähigkeit im Biotopverbund – bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung von Hussenhofen bis nach Schwäbisch Gmünd, in Nord-Süd-Richtung von Oberbettringen bis zur B 29 und hat eine Flächengröße von mindestens 210 ha. Das Vorhabengebiet liegt am nördlichsten Rand dieses Vorbehaltsgebiets an der B 29 und würde ca. 6 ha davon in Anspruch nehmen.

Wie bereits beschrieben, wurde im Vorfeld der Vorhabenplanung eine Standortalternativen-Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der gewählte Standort „Am Gaskessel“ die beste Eignung aufweist (vgl. Kap. 1.5 Standortalternativen-Prüfung). In Schwäbisch Gmünd kamen aufgrund der geforderten Flächengröße lediglich zwei Flächen für die geplante Ansiedlung in Frage, die hinsichtlich regionalplanerischer Umweltbelange eine ähnliche Eignung aufweisen.

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist im Plangebiet nicht von einer höheren biologischen Vielfalt auszugehen.

Die Planung führt im vorliegenden Fall nicht zu einer unvermeidbaren Beeinträchtigung der Schutzfunktionen.

- Das Plangebiet weist keine überregional herausragenden oder besonders empfindlichen naturschutzfachlichen Qualitäten auf. Schutzwürdige Biotope oder besonders hochwertige Lebensraumstrukturen werden nur in geringem Umfang betroffen.
- Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation ausgeglichen. Hierzu zählen insbesondere Eingrünungsmaßnahmen, Erhalt bzw. Entwicklung ökologischer Strukturen sowie Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.
- Die landschaftliche Einbindung des Vorhabens wird durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

- Die ökologische Funktionsfähigkeit angrenzender Freiräume bleibt erhalten; bestehende Vernetzungsfunktionen werden nicht wesentlich unterbrochen.
- Der Planung kommt ein erhebliches städtebauliches Gewicht zu (Versorgung der Bevölkerung). Die vorgesehene Nutzung ist für die Entwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd erforderlich und an anderer Stelle nicht in vergleichbarer Weise umsetzbar.

Vor diesem Hintergrund können die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege trotz der Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets angemessen berücksichtigt werden.

Vorbehaltsgebiet / Vorranggebiet Landwirtschaft

Mit der Festlegung von Vorbehalts- und Vorranggebieten für die Landwirtschaft im Regionalplan werden Bereiche definiert, die sich im regionalen Vergleich besonders gut für eine ackerbauliche Nutzung eignen. Als Grundlage zur Festlegung wurden die standörtlichen Bedingungen wie Bodengüte und Hangneigung zugrunde gelegt und agrarstrukturelle Aspekte einbezogen (Vorrangfluren und Vorbehaltsfluren I der „Flurbilanz 2022“, LEL BW 2023). Die als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegten und in der Raumnutzungskarte dargestellten Bereiche sollen dauerhaft für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, landwirtschaftlichen Rohstoffen und für die Tierproduktion erhalten bleiben. Das Vorranggebiet erstreckt sich in einem ca. 50 m breiten Korridor um den Gasbehälter und hat eine Größe von ca. 1 ha. Bei dem Vorbehaltsgebiet handelt es sich um eine isolierte Fläche zwischen Rems und Wald, von der ca. 4,4 ha durch das Vorhaben verloren gehen werden.

Wie bereits beschrieben, wurde im Vorfeld der Vorhabenplanung eine Standortalternativen-Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der gewählte Standort „Am Gaskessel“ die beste Eignung aufweist (vgl. Kap. 1.5 Standortalternativen-Prüfung). In Schwäbisch Gmünd kamen aufgrund der geforderten Flächengröße lediglich zwei Flächen für die geplante Ansiedlung in Frage, die beide landwirtschaftliche Nutzflächen in der Remsaue beanspruchen würden.

Die vorgesehene Planung ist im konkreten Fall dennoch vertretbar. Hierfür sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen beschränkt sich auf einen räumlich eng begrenzten Bereich und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der regionalen Agrarstruktur.
- Die betroffenen Flächen weisen im regionalen Vergleich keine herausragende Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion auf bzw. sind aufgrund ihrer Lage, Zuschnittsform oder Vorbelastung nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar.
- Durch die Lage am bestehenden Siedlungsrand wird eine arrondierende und flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht. Eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.
- Die Erschließung kann weitgehend über bestehende Infrastrukturen erfolgen, wodurch zusätzliche Freirauminanspruchnahmen minimiert werden.
- Landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung werden durch die Planung auf Grund der isolierten Lage nicht beeinträchtigt, Nutzungskonflikte existieren nicht.
- Geeignete Standortalternativen mit geringerer Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange stehen nicht in ausreichender Größe zur Verfügung.
- Der Planung kommt ein erhebliches öffentliches Interesse für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd zu.

Nach Abschluss des bereits eingeleiteten Verfahrens zur Änderung des Regionalplans 2035 Ostwürttemberg werden die vorstehend bezeichneten Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung nicht mehr entgegenstehen.

Einzelhandelsbezogene Zielsetzungen

Die Bauleitplanung hat die nachfolgenden einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze in den Plansätzen 2.4.10 (Einzelhandelsgroßprojekte) des Regionalplans 2035 zu beachten und zu berücksichtigen:

Entsprechend Ziel 2.4.10.2. ist die Ausweisung und Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel nur in Ober-, Mittel und Unterzentren zulässig. Schwäbisch Gmünd ist Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, somit ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

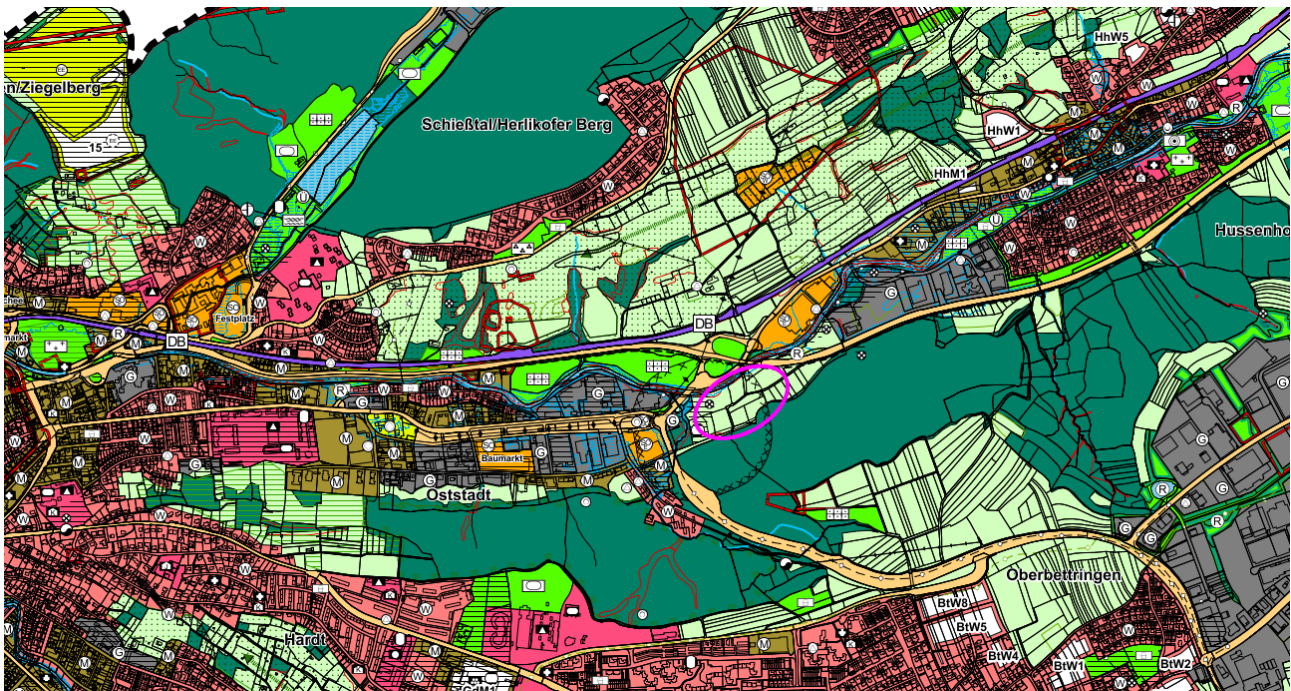
Die Wahrung des Beeinträchtigungsverbots gem. Plansatz 2.4.10.3. wird beachtet. Aus der im Zuge der Bauleitplanung erarbeiteten Auswirkungsanalyse ergibt sich, dass weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Stadt noch der umliegenden Orte wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. dazu näher unter 8.2.2).

Das Kongruenzgebot des Plansatzes 2.4.10.4 wird teilweise nicht beachtet. Daher wird zu diesem Ziel parallel zu Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein solches mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, kommt eine städtebauliche Randlage in Betracht (Plansatz 2.4.10.5. Integrationsgebot).

Der Plansatz 2.4.10.6. (1) enthält den Grundsatz, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in den in der Raumnutzungskarte dargestellten zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden sollten. Diese Bereiche sollen allerdings bevorzugt den Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen. Außerhalb dieser zentralörtlichen Versorgungskernen sollen zentrenrelevante Randsortimente auf die Grenze der Großflächigkeit begrenzt werden. Das geplante Vorhaben wird diesen Grundsatz nicht einhalten, aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und der in einem derartigen Vorhaben üblichen Verkaufsflächenausstattung, die vergleichbaren Vorhaben in der Region entspricht, bleibt das zentrenrelevante Randsortiment dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet. Aus der im Zuge der Bauleitplanung erarbeiteten Auswirkungsanalyse ergibt sich zudem, dass die Planung nicht zu wesentlich nachteiligen Auswirkungen führen wird.

3.4 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan 2035 (Ausschnitt mit Kennzeichnung des Plangebiets)

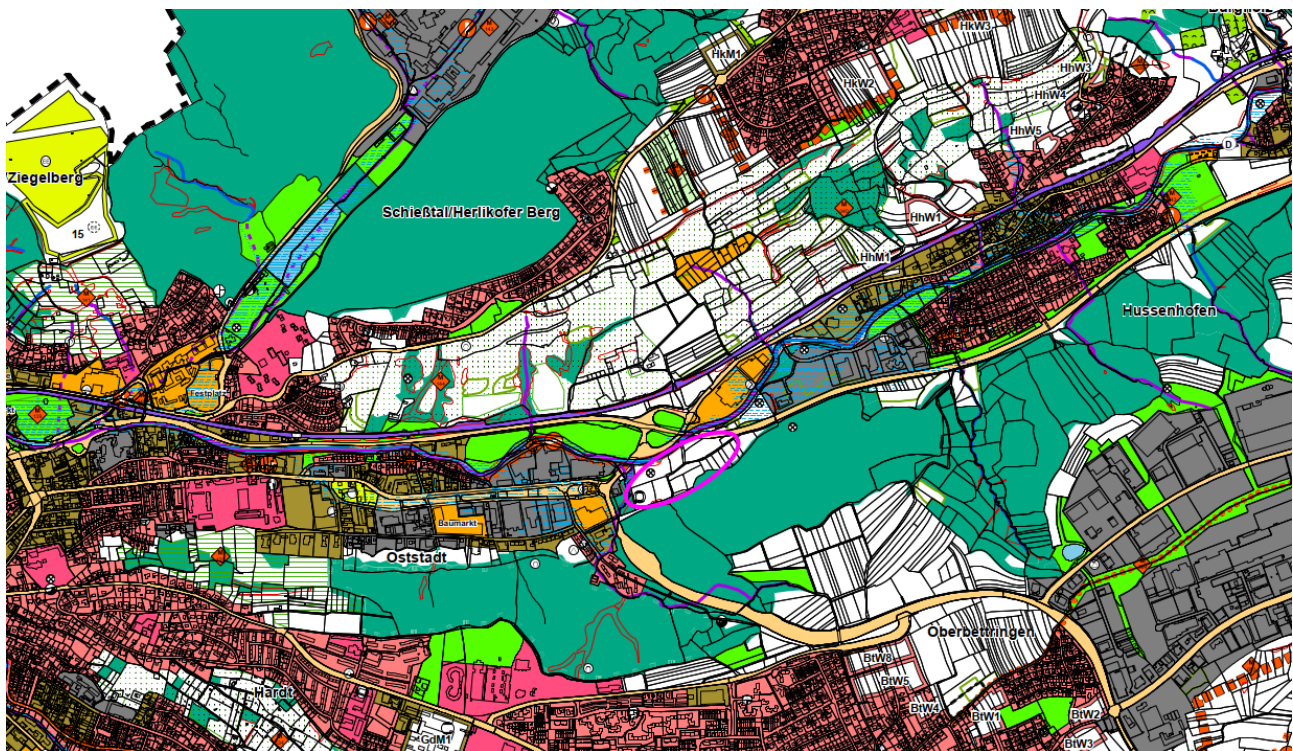
Im Flächennutzungsplan 2035 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Rems und des westlich tangierenden Bachlaufs befinden sich geschützte Biotopflächen. Im westlichen Teil des Plangebiets liegt eine Kennzeichnung für eine ehemalige Deponie bzw. Altablagerung, nachrichtlich ist dieser Teil mit der Signatur für Altlasten und Bodenveränderungen gekennzeichnet. Westlich des Plangebiets liegt eine Gasversorgungseinrichtung (Gaskessel), deren Konsultationsabstand ca. 250 m in das Plangebiet hineinreicht.

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB jeder Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan geändert. Diese beiden Planverfahren werden nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

3.5 Landschaftsplan

Parallel mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplans wurde der Landschaftsplan für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft fortgeschrieben. Dieser dient als landschaftsökologischer Fachbeitrag und stellt in Form einer ökologischen und gestalterischen Konzeption die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der naturverträglichen Erholungsvorsorge dar.

Im Landschaftsplans 2035 ist die Fläche des Plangebiets weitgehend ohne Flächensignatur. Lediglich die Darstellung der geschützten Biotope sowie die Kennzeichnungen für die Gasversorgungseinrichtung sowie ehemalige Deponie / Altablagerung wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Die Planung widerspricht diesen Darstellungen nicht.



Landschaftsplan 2035 (Ausschnitt mit Kennzeichnung des Plangebiets)

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets, jenseits von Rems und Bundesstraße 29 liegt der Bebauungsplan 164 C „Unterm Buch Ost“, der Sondergebietsflächen festsetzt. Westlich der Buchauffahrt und südlich der Buchstraße schließt sich in westlicher Richtung ein vollständig überplantes Gebiet an, in dem in verschiedenen Bebauungsplänen Sondergebiete und Gewerbegebiete bzw. nach Süden orientiert auch Mischgebiete festgesetzt wurden. Es handelt sich u.a. um die Bebauungspläne 164 D „Unterm Buch“, 163 BI „Tankstelle Verteiler Ost“, 164 BV „Benzholzstraße-Ost“, 164 BIV „Werrenwiesenstraße“ (zwischen Schindelacker- und Mühlweg), 163 AXVII „Benzholzstraße-Mitte“, 163 AXIV „Werrenwiesenstraße“ zwischen Buchhölzlesweg u. Mühlweg, 166 V „Werrenwiesenstraße“ und 162 DIII „Am Universitätspark“.

4.3 Rechtliche Bindungen

Die Umweltverträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

4.4 Rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind

Am nördlichen am westlichen und in einer kleinen Teilfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Biotope der Offenlandbiotopkartierung nach §33 NatschG BW.

5 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

5.1 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten

5.1.1 Nutzung / Naturraum

Großräumig befindet sich das Plangebiet am nordwestlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Östliches Albvorland“. Das „Östliche Albvorland“ wird im nördlichen Teil stark von Ackerbauflächen geprägt. In den breiten Tälern dominieren dörfliche Strukturen. Im östlichen Teil sind die Liasflächen teilweise durch die waldbestandenen Goldshöfer Sande (Quarzsande) überdeckt. Westlich von Aalen und im Quellgebiet der Jagst liegt das sogenannte Welland. Diese Bereiche sind durch Grünland, Viehzucht, Weilerstrukturen und lebhaftes, waldbestandene Hügel gekennzeichnet. Aufgrund der durchgehenden Randtalung parallel zum Albtrauf ist der Raum durch eine hohe Verkehrsgunst gekennzeichnet.

Kleinräumig liegt das Plangebiet im Remstal und wird im Norden durch die Rems und im Süden durch den Bettringer Wald begrenzt. In westlicher Richtung schließt sich die geschlossene Bebauung der Oststadt Schwäbisch Gmünd an.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden aktuell zum Großteil landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutzte Fettwiesen).

Am nördlichen und am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW. Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist es erforderlich diese Biotopfläche von Nordwesten kommend zu queren. Hierdurch gehen ca. 715 m² Biotopfläche verloren. Auf Antrag kann eine Genehmigung zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart erfolgen, wenn ein Ausgleich erfolgt. Dieser soll vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechender Antrag gestellt und die Ausgleichsmaßnahmen / Neupflanzungen geplant.

5.1.2 Topografie

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden hin ab. Im Süden befindet sich das Plangebiet morphologisch in einer Höhenlage von ca. 333 m ü. NN und im Norden sind es ca. 345 m ü. NN, im nordwestlichen Teil befindet sich eine Senke auf einer Höhe von ca. 331,5 m ü. NHN.

5.1.3 Oberflächenwasser

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets tangiert ein kleiner Bachlauf das Plangebiet, der von Süden herkommend in die Rems mündet. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Rems, diese ist als Gewässer 1. Ordnung eingestuft.

5.1.4 Geologie

Durch das Bodenmechanische Labor Gumm wurde im Jahr 2024 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Diese hat folgende allgemeine geologische / hydrologische Situation festgestellt:

Großräumig gehört das untersuchte Gelände zur Schwäbisch-Fränkischen Alb. Der tiefere Untergrund baut sich aus den Schichtpaketen des mittleren Keupers auf. Überlagert werden die Keuperschichten durch die Jura-Kalke (Höhenlagen). Bei ungestörten Bodenverhältnissen folgen auf den Jurakalken, die äolischen Lößablagerungen.

In den Niederungen der Rems stehen an der Basis die Keuper-Gesteine an. Diese werden von Decklehm überlagert. Über dem Decklehm folgen die Sedimentationen der Rems bestehend aus den Rems-Kiesen und dem Auelehm. Den Abschluss bildet ein humoser Oberboden der landwirtschaftlich genutzt wird. Am Hangfuß kann es zu einer Überlagerung von Hangschutt/-lehm und Rems-Sedimentationen kommen.

Regionalgeologisch liegt das Projektareal südlich der Rems. Neben eine kurzen Verebnungsfläche, die aus den Gesteinen des mittleren Keupers gebildet wird, steigt das Gelände steil nach Süden an. Verantwortlich hierfür sind die anstehenden Jura-Kalke. Der tiefere Untergrund wird durch Wechsellagerung Sand-/Ton- und Siltsteine des Mittleren Keupers aufgebaut.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist, auf Grund der vorhandenen Morphologie mit Nord bis Nordost, in Richtung Rems, anzugeben.

5.1.5 Abfalltechnische Bewertung der Böden / Altlasten

Aus den bei der Bodenuntersuchung gewonnenen Proben wurden Mischproben gebildet die analytisch bewertet wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Proben der BM 0 / BG 0 nach Ersatzbaustoffverordnung zuzuordnen sind, der gewonnene Boden also uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

5.1.6 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.1.7 Klima

Um frühzeitig auf Synergieeffekte und Zielkonflikte zwischen Flächennutzung, Klimaschutz und -anpassung aufmerksam zu machen und diese adäquat im Planungsprozess zu berücksichtigen und abzuwägen hat die Stadt Schwäbisch Gmünd das Gutachten „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ erstellen lassen. Hierzu wurde in einem ersten Schritt eine Bestandsanalyse des Stadtklimas erstellt und daraus eine Planungshinweiskarte für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt. Für das Plangebiet wurde ein individueller Steckbrief erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung der Fläche ist mit optimierenden Maßnahmen vertretbar ist.

5.2 Bestand

5.2.1 Innerhalb

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut. Der nördliche Teil des mittleren Grundstücksbereichs wird aktuell von einem Hundecub genutzt. Hier befindet ein kleineres Lagergebäude. Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Wiese). Durch das Plangebiet verläuft ein befestigter Weg,

der westlich an die Buchauffahrt anbindet und Richtung Osten parallel zur B 29 verläuft. Nördlich des Plangebiets quert eine kleine Brücke die Rems.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

vollständig:

Gemarkung Schwäbisch Gmünd

695/1, 695/2, 696, 695/3, 702/2, 704/1, 704/2, 704/6, 706/2, 706/3, 706/4, 706/5, 706/6, 711/2, 711/4, 711/5, 716, 1820/1

teilweise:

Gemarkung Schwäbisch Gmünd

711/2, 702, 711/1, 1820/4, 716/3, 694, 708/2, 712, 710/3

5.2.2 Außerhalb

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd. Westlich befindet sich ein Kugelgasbehälter der Stadtwerke, weiter westlich folgen eine Biotopfläche mit einem kleinen Bachlauf, ein bebautes und gewerblich genutztes Grundstück sowie die Buchauffahrt. Nördlich begrenzt die Rems das Plangebiet, weiter nördlich befindet sich die Bundesstraße 29 mit einem kreuzungsfreien Anschlusspunkt. Nordöstlich davon liegt ein größeres Einkaufszentrum. Südlich und östlich steigt das Gelände deutlich an, hier grenzt das Plangebiet an ein großes zusammenhängendes Waldgebiet (Bettringer Wald).

Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd. Ein Erwerb durch den Vorhabenträger ist vorgesehen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage direkt an der L 1161. Nordöstlich befindet sich ein kreuzungsfreier Anschlusspunkt an die B 29. Damit existieren direkte Anbindungen nach Stuttgart, Aalen und in die Innenstadt von Schwäbisch Gmünd.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich am Kaufland (Haltestelle Hussenhofen, Kaufland) in einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m. Hier verkehren die Buslinien 5 (Schwäbisch Gmünd – Hussenhofen) werktäglich im 20-Minuten-Takt und 74 (Schwäbisch Gmünd - Iggingen - Leinzell - Untergröningen) werktäglich im 120 Minuten-Takt.

Westlich des Plangebiets an der Buchstraße (Haltestelle Buchstr. / Mühlweg) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m eine weitere Haltestelle der Buslinie 5 (Schwäbisch Gmünd - Zimmern).

6.2 Innere Erschließung

6.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Hauptanbindung des Plangebiets erfolgt über die L1161. Hier wird zwischen den bestehenden Kreisverkehren Buchauffahrt / Buchstraße / Benzholzstraße und der Südrampe der B 29 eine Grundstückzufahrt neu geschaffen. Für die Zufahrt ist eine Fahrtrichtungsbeschränkung (nur rechts rein, rechts raus erlaubt) vorgesehen. Verkehre, die das Plangebiet aus anderen Richtungen erreichen wollen (bzw. in andere Richtung abfahren wollen), nutzen die beiden nebenliegende Kreisverkehre als Wendestellen.

Im Zuge der Neuanlage der Grundstückszufahrt ist außerdem vorgesehen, diese mit der bestehenden Grundstückszufahrt des gewerblich genutzten Gebäude Benzholzstraße 80 zusammenzulegen und damit zwei kurz hintereinander liegende Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließung des Möbelhauses wurden in einer Verkehrsuntersuchung durch die Planungsgruppe SSW untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die relevanten Knotenpunkte in allen Prognoseszenarien die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufnehmen können. Der geplante 4-spurige Ausbau der B 29 und die damit verbundenen Entlastungseffekte im Zuge der K 3267 – Hauptstraße Hussenhofen und in der Buchstraße tragen dazu bei, dass der geplante XXXLutz-Standort an das überörtliche Hauptverkehrsnetz attraktiv angebunden werden kann.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Wegeführung von der Hauptzufahrt zunächst nach Süden. Kunden erreichen von dort in östlicher Richtung die Stellplatzanlage, die sich nördlich und östlich des geplanten Baukörpers befindet. Der Lieferverkehr wird weiter südlich zum Anlieferhof geführt. Über den Anlieferhof ist auch eine Notausfahrt zu erreichen, die weiter in südwestliche Richtung führt und an die Buchauffahrt anschließt. Der bestehende Wirtschaftsweg, der bereits im Bestand das Plangebiet in ost-westlicher Richtung quert, wird an die innere Wegeerschließung angebunden.

6.2.2 Fuß- und Radverkehr

Auf Grund der größeren Entfernung des Standorts zu Wohngebieten und der Nutzungsspezifika kommt der Erschließung des Areals für Fuß- und Radverkehr eine geringere Bedeutung zu als an anderen Einzelhandelsstandorten im innerstädtischen Bereich.

Die Erschließung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen bis zum Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Fuß- und Radwege entlang der L 1161. Innerhalb des Plangebiets wird der Fuß- und Radverkehr über Mischverkehrsflächen zum Eingang des Einrichtungshauses geführt. Sämtliche Wegebeziehungen im Plangebiet sind auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen uneingeschränkt nutzbar.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens erfolgt der notwendige Nachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird in der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ein Wert von 1 Stellplatz je 10-30 m² Verkaufsfläche genannt. Soweit in anderen Bundesländern oder in Kommunen mit eigenen Stellplatzsätzen Möbel- und Einrichtungshäuser Erwähnung finden, werden teilweise deutlich geringere Stellplatzschlüssel als Richtwerte gefordert (z.B. München: 1 Stp. je 60 m² VKF, Hamburg: 1 Stp. je 75 m² VKF, Dortmund: 1 Stp. je 75 m² VKF). Diese Zahlen spiegeln den deutlich geringeren Bedarf des Möbelhandels an Stellplätzen im Vergleich zum sonstigen Einzelhandel wider. Die Gründe hierfür liegen zum einen im spezifischen, hohen Bedarf an Ausstellungsfläche und zum anderen an der vergleichsweise hohen Verweildauer der Kunden. Eigene Erhebungen der XXXLutz-Gruppe zeichnen ein ähnliches Bild: So wurden im Jahr 2020 an den Bestandsstandorten der Unternehmensgruppe Anzahl und Auslastung der jeweils vorhandenen Stellplätze ermittelt. Im Ergebnis war festzustellen, dass das Verhältnis Stellplatzanzahl / Verkaufsfläche bei Werten zwischen 1 / 60 und 1 / 75 liegt, wobei bei allen Standorten Auslastungsquoten der Stellplatzanlage von 70 – 80% ermittelt wurden. Für die geplante maximal zulässige Verkaufsfläche von 28.000 m² wird deshalb ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 75 m² Verkaufsfläche als ausreichend erachtet.

Gemäß der o.g. Verwaltungsvorschrift sind auch die erforderlichen Fahrradabstellplätze herzustellen. Nach der zugehörigen Richtzahlenliste ergäbe sich für Geschäftshäuser ein Schlüssel von 1 Fahrradabstellplatz je 50 m² Verkaufsfläche und somit eine Gesamtzahl von 560 Fahrradabstellplätzen. Auch hierzu wurde durch den Vorhabenträger eine Evaluierung der Situation an anderen (Bestands-)Standorten vorgenommen. Je nach Standortgröße und -lage liegt die maximale Anzahl der gleichzeitig genutzten Fahrradabstellplätze bei maximal 10 Stück. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen, der Vermeidung von Flächenversiegelungen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auch an dieser Stelle eine Reduzierung der Stellplatzanzahl vorgeschlagen. Um auch einer weiteren Entwicklung des Radverkehrs ausreichend Raum zu geben, wird

eine Anzahl von insgesamt 20 Fahrradabstellplätzen als angemessen erachtet. Die Fahrradabstellplätze werden an zentraler Stelle mit räumlichem Bezug zum Eingangsbereich des Einrichtungshauses errichtet. Ein Teil der Fahrradstellplätze wird als Stellplatz für Lastenfahrräder hergestellt.

6.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Für die Planung und Bemessung der medientechnischen Erschließung wurde eine Vorstudie durch die PICON GmbH erarbeitet, deren Ergebnisse hier wiedergegeben werden.

6.3.1 Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluss erfolgt über eine ca. 124 m lange Leitung (vorläufige Annahme: PE-HD DN 180) aus Richtung Gasbehälter. Für den Wasseranschluss ist ein Übergabeschacht auf Höhe des Bestandsnetzes vorzusehen. Die Erschließung erfolgt über einen städtischen Weg sowie die Notzufahrt. Die Leitungsabsicherung auf dem öffentlichen Weg erfolgt über den bestehenden Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd und der SSG. Eine Druckerhöhungsstation ist gemäß SSG nicht nötig. Der Vordruck des Trinkwassernetzes beträgt ca. 3,5 bis 4 bar und ist ausreichend.

6.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann laut nicht über das Trinkwassernetz abgedeckt werden. Es gibt weder Hydranten im Umkreis, noch reicht die verfügbare Wassermenge im Trinkwassernetz für die erforderliche Löschwassermenge. Die Erst- bzw. Nachfüllung der durch den AG vorzusehende Löschwasserbevorratung (z.B. Behälter) ist laut Absprache mit den SSG allerdings über das Trinkwassernetz in Niedrigverbrauchszeiten (z. B. nachts) möglich. Es ist daher eine eigene Löschwasserbevorratung auf dem Gelände vorzuhalten. Für den Grundschutz sind laut DVGW W 405 192 m³/h über zwei Stunden vorzuhalten (gesamt 384 m³). Hinzu kommt der Objektschutz, für den der Eigentümer selbst verantwortlich ist. Der Bedarf ist anhand eines Brandschutzkonzeptes zu ermitteln, welches zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Überschlägig wird hier zunächst von ca. 10 L/m² rechnerische Lagerfläche ausgegangen. Bei einer rechnerischen Lagerfläche von ca. 17.400 m² und einer Verkaufsfläche von 28.000 m² entspricht dies ca. 443 m³. Für Objekt- und Grundschutz sind das in Summe ca. 827 m³ vorzuhaltendes Löschwasservolumen. Nach Angaben von XXXLutz sind für den Sprinklertank 900 m³ und für den Hydrantentank 150 m³ vorzusehen. Mit den damit insgesamt 1.050 m³ ist der theoretische Bedarf von 827 m³ gedeckt.

6.3.3 Strom

Der Stromanschluss wird südlich der bestehenden Brücke hergestellt. Danach werden die Kabel auf direktem Weg über eine Trafostation ins Gebäude geführt.

6.3.4 Gas

Der Gasanschluss erfolgt parallel zum Trinkwasseranschluss über eine ca. 124 m lange Leitung aus Richtung Gasbehälter. Da es sich um einen Gashochdruckanschluss handelt, ist eine Gasdruckregel-Messanlage erforderlich. Diese kann innerhalb des Gebäudes installiert werden. An der Grundstücksgrenze muss zudem ein Übergabeschränk errichtet werden, in diesem die Messeinrichtungen der SSG verbaut werden. Der Übergabeschränk benötigt eine separate Stromversorgung welches von XXXLutz zur Verfügung gestellt werden muss, damit die Versorgung des Zählers bzw. Modems gewährleistet wird (ca. 63 m).

6.3.5 Glasfaser

Der Anschluss an das Glasfasernetz kann auf dem Grundstück von XXXLutz über einen bereits bestehenden Schacht auf ca. 23 m Länge erfolgen.

6.3.6 Fernwärme

Ein Fernwärmeanschluss ist nicht möglich, da keine Fernwärmeinfrastruktur vorhanden ist.

6.3.7 Umverlegungen

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens müssen Leitungen auf dem Grundstück zurückgebaut und umverlegt werden. Es handelt sich dabei um Steuerkabel und eine Gasleitung sowie Strom- und Glasfaserleitungen. Die neue Trasse U1 wird ausgehend vom Flurstück 707 auf ca. 446 m Länge über den bestehenden Weg nach Nordosten und anschließend über den Parkplatz östlich vom Möbelhaus zurück in Richtung Brücke verlegt.

6.3.8 Schmutzwasser

Der mögliche Schmutzwasseranschluss erfolgt über einen ca. 42 m langen Anschlusskanal (vorläufige Annahme: PP-Rohr, DN/OD 250) vom Gebäude bis zum Kanal DN 700, der sich auf dem Gelände parallel zur Rems befindet. Die Anschlussstelle ist frei wählbar. Im Zuge des Anschlusses muss der Bestandskanal in Teilbereichen saniert werden, ein Sanierungskonzept liegt aktuell noch nicht vor.

6.3.9 Regenwasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz WHG §55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Inwieweit eine Versickerung vor Ort möglich ist, werden künftige Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche zeigen. Das aktuell vorliegende Baugrundgutachten (Fokus auf Bebaubarkeit des Untergrunds ohne Versickerungsbetrachtung) enthält keine Angaben zu den Durchlässigkeitsbeiwerten. Die Wasserdurchlässigkeit wurde daher anhand von frei verfügbaren Karten des Landes Baden-Württembergs abgeschätzt. Ausgehend von der Bodenkarte lässt sich abschätzen, dass eine Versickerung am ehesten in der nördlichen Hälfte des Grundstückes, in Richtung Rems in Frage kommt (mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit). Im südlichen bis südwestlichen Teil wird die Wasserdurchlässigkeit als sehr gering bis gering eingestuft. Grundwasser im für die Versickerung möglichen Bereich zwischen 1,0 und 4,0 m Tiefe angetroffen. Gemäß DWA-A-138 ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der wassergesättigten Schicht einzuhalten. Aufbauend auf dieser ersten Einschätzung und den KOSTRA-Regendaten für das Gebiet wurde ein vorläufiges Grobkonzept für die Regenwasserbewirtschaftung erstellt, was die prinzipielle Realisierbarkeit nachweist.

7 Immissionen

7.1 Lärm

Das Plangebiet ist insbesondere durch die nördlich verlaufende Bundesstraße 29 lärmvorbelastet. Durch die Änderung der Nutzung zum Sondergebiet wird sich außerdem auf Grund des Kunden- und des Lieferverkehrs die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen erhöhen, was zu weiteren Lärmbelastungen führen wird. Aufgrund der großen Entfernungen von mindestens 500 m zu den nächstgelegenen Siedlungsbereichen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Lärmauswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Die Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Bauantragsverfahren nachzuweisen.

7.2 Gefahrstoffe

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) ist als sonstiges schutzbedürftiges Gebiet zu bewerten und befindet sich im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes (Gasversorgungseinrichtung / Gaskessel), deren Konsultationsabstand ca. 250 m in das Plangebiet hineinreicht. Zur Bewertung eines angemessenen Abstands zwischen dem Gaskessel und der geplanten Nutzung des innerhalb des Plangebiets

wurde eine gutachterliche Untersuchung (Stellungnahme nach KAS-18 zu angemessenen Abständen nach BImSchG und StörfallV für die Entwicklung des Geländes Unterm Buch / Holzwiesen, Schwäbisch Gmünd) erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Abstand von 60 m zwischen Mittelpunkt des Gaskessels und der Gebäudeaußenkante der geplanten Bebauung einzuhalten ist. Dieser Abstand wird durch das geplante Baufeld eingehalten.

8 Begründung der Planungsinhalte

8.1 Gesamtkonzeption

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes beabsichtigt. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben definiert. Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, welches die zulässige Nutzungsart definiert und das Maß der Nutzung regelt.

Für Sondergebiete finden die Vorschriften der Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO zur Feinsteuerung keine Anwendung, die Festsetzungen werden direkt nach § 11 BauNVO getroffen.

Aufbauend auf der Bauungskonzeption soll der Standort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Dabei wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eine obere Grenze für die zulässige Verkaufsfläche (insgesamt maximal 28.000 m²) für ein Möbel- und Einrichtungshaus festgesetzt werden.

Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt die Konzeptplanung des Vorhabenträgers mit Stand April 2026 zu Grunde (siehe auch: Vorhabenplan). Diese Planung sieht die Anordnung eines rechteckigen Baukörpers vor, dessen Längsachse etwa von Südwest nach Nordost verläuft. Das Plangebiet wird über eine Hauptzufahrt von der Landesstraße 1161 erschlossen, im Südwesten befindet sich eine Notzufahrt, die an die Buchauffahrt anbindet. Von der Hauptzufahrt aus erfolgt zunächst nach ca. 75 m eine Teilung des Verkehrs in Kunden- und Anlieferverkehr. Der Kundenverkehr wird von dort aus Richtung Osten zu den Stellplätzen geleitet, die sich nördlich und östlich des geplanten Baukörpers befinden. Insgesamt sind ca. 388 PKW-Stellplätze vorgesehen. Der Anlieferverkehr wird zum Anlieferhof Westlich des Gebäudes geführt. In den Randbereichen des Plangebiets sind größere zusammenhängende Grünflächen mit Bepflanzungen durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher vorgesehen.

Das Gebäude wird drei- bis viergeschossig ausgeführt. Geplant ist ein kompakter rechteckiger Baukörper (ca. 230 x 58 m mit einer Attikahöhe von maximal 20 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens. Die Dachfläche wird auf einer Fläche vom mindestens 3.000 m² als Gründach ausgebildet, auf einer Teilfläche ist die Installation einer Photovoltaikanlage (zur Eigenversorgung des Einzelhandelsbetriebes). Die Fassaden besitzen in den in den jeweiligen Kundenzugangsbereichen große, flächenhafte Verglasungen, die sonstigen Fassadenbereiche sind eher geschlossen gestaltet und nur vereinzelt durch Öffnungen durchbrochen. Südwestlich des Gebäudes befindet sich der Anlieferungs- und Entsorgungsbereich. Über eine vorgelagerte Laderampe erfolgt der Transport der angelieferten Güter in das Gebäude. Der südwestliche Gebäudeteil beinhaltet die erforderlichen Lagerflächen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 6 ha, hiervon entfallen ca. 5,8 ha auf die Sondergebietsfläche.

8.2 Einzelne Festsetzungen

8.2.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Im Plangebiet ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Möbel- und Einrichtungshaus mit branchentypischen Lager- und Anlieferungsbereichen, gastronomischen Einrichtungen und zugehörigen Büronutzungen) vorgesehen.

- 1.1. *Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen werden. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen werden. Zudem wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 a BauGB Gebrauch gemacht, die zulässigen Nutzungen allgemein festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Regelung schafft eine gewisse Flexibilität für geringfügige Anpassungen des Vorhabens im weiteren Planungsverlauf; die Einhaltung der in den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fixierten Parameter des Vorhabens bleibt aber in jedem Fall gewährleistet. In dem zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden das zulässige Vorhaben, sämtliche damit verbundenen Maßnahmen, deren Durchführung sowie die Kostenübernahme konkret vereinbart.

8.2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich (mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen) mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits die Errichtung des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens, stellen aber auch seine raumordnungsrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit sicher.

- 1.2. *Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbel- und Einrichtungshäuser)“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).*
- 1.3. *Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:*
als Hauptnutzung: großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser einschließlich zugehöriger Lagerflächen
- *folgende der Hauptnutzung zugeordnete und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete weitere Nutzungen:*
 - *Nebenanlagen*
 - *Büro- und Verwaltungsnutzungen, Sozialräume*
 - *Beherbergungsstätten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebspersonal*
 - *Serviceeinrichtungen für Kunden und Mitarbeiter wie z.B. Café, Restaurant, soweit sie von dem jeweiligen Betrieb aus zugänglich sind, in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich in Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen.*
- 1.4. *Die Verkaufsfläche in Möbel- und Einrichtungshäusern darf insgesamt 28.000 m² nicht überschreiten.*
Für die nachfolgendem nicht-zentrenrelevanten Sortimente gelten folgende Obergrenzen der Verkaufsflächen:

<i>Sortimentsgruppe / Sortiment</i>	<i>Obergrenze Verkaufsfläche</i>
<i>Möbel aller Art (Kücheneinrichtung, Büromöbel, Gartenmöbel, Badmöbel, Kinderzimmermöbel), inkl. Matratzen, Bettwaren</i>	<i>23.000 m²</i>
<i>Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper</i>	<i>1.000 m²</i>

<i>Teppiche, Teppichböden</i>	<i>800 m²</i>
<i>sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>700 m²</i>
<i>Aktionsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>220 m²</i>

Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.800 m² folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

<i>Sortimentsgruppe / Sortiment</i>	<i>Obergrenze Verkaufsfläche</i>
<i>Haus- und Heimtextilien (inkl. Zubehör), Gardinen und Zubehör</i>	<i>1.050 m²</i>
<i>Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör</i>	<i>1.600 m²</i>
<i>Kunst, Bilderrahmen</i>	<i>250 m²</i>
<i>sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>280 m²</i>
<i>Aktionsflächen für zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>220 m²</i>

(die Summe der Einzelsortimente ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von 2.800 m²; diese darf insgesamt durch die genannten Sortiments nicht überschritten werden)

(Die Summe der Verkaufsflächen der Einzelsortimente ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Diese darf insgesamt durch die genannten Sortimente nicht überschritten werden.)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von großflächigen Möbel- und Einrichtungshäusern. Die Stadt Schwäbisch Gmünd kann ihrer Versorgungsfunktion in diesem Segment aktuell nur unzureichend nachkommen. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Hauptnutzung Möbel- und Einrichtungshäuser im Plangebiet werden die Voraussetzungen getroffen, dieses Defizit zumindest teilweise auszugleichen.

Die Aufnahme weiterer zulässiger Nutzungen in den textlichen Festsetzungen dient der Abrundung des Nutzungsspektrums der großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Es handelt sich hierbei neben betriebsnotwendigen Einrichtungen auch um Flächen für die betriebseigene Gastronomie sowie um Beherbergungsstätten zur kurzfristigen Beherbergung von Personal, dass z.B. für Schulungs- und Weiterbildungsangebote zeitweise am Standort anwesend ist.

Im Rahmen der Beurteilung von Planvorhaben ist entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, ob durch Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Dies sind Gegenstände der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Hierin wurde nachgewiesen, dass die Umsetzung der Planung keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Vorhaben und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben wird.

Hierzu die folgenden Ausführungen: Eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist die Ermittlung der durch die maximal zulässigen Nutzungen ausgelösten Umsatzumverteilungen in den betreffenden Sortimentsbereichen. Diese geben Aufschluss darüber, aus welchen städtebaulichen Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes Umsatzumverteilungen, d.h. Kaufkraftabflüsse zum Planstandort, zu erwarten sind. Dieses absatzwirtschaftliche Untersuchungsergebnis ermöglicht eine Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Maßgebliche Eingangsgröße für diese Beurteilung ist das maximal zu erwartende Umsatzvolumen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen. Hierfür wurde eine betriebstypische Sortimentsgliederung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen und für diese Sortimente jeweils getrennt die Auswirkungen ermittelt. Die Berechnung erfolgt im sogenannten Worst-Case-Szenario,

um die maximal zu erwartenden Aus-wirkungen zu ermitteln. Damit kann eine Prognose erzielt werden, die „auf der sicheren Seite“ liegt.

Bezugsgröße für die Umsatzprognose sind die Verkaufsflächen gemäß Planungskonzeption. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb soll eine max. Verkaufsfläche von 28.000 m² aufweisen. Hiervon können maximal 2.800 m² auf zentrenrelevante Sortimente und 25.800 m² auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen. Für Einzelsortimente dieser Hauptgruppen wurden ebenfalls Obergrenzen definiert. Um eine gewisse Flexibilität zwischen den Sortimenten zu erreichen, ist die Summe der Einzelsortimente größer als die maximal zulässige Verkaufsfläche. Diese Annahmen wurden durch die Gutachter der Auswirkungsanalyse in Bezug zu den angebotsseitigen Rahmenbedingungen gestellt. Hierfür wurde im April 2024 im Einzugsbereich Vor-Ort-Erhebungen des Bestands an solchen Einzelhandelsbetrieben vorgenommen, die solche Warengruppen anbieten, die auch im Plangebiet zulässig sind.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planvorhaben war weiter die Ermittlung der Nachfragesituation, d.h. der projektrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in den Kommunen des Untersuchungsraumes, erforderlich. Die Kaufkraftkennziffer (über alle Warengruppen) liegt in Schwäbisch Gmünd mit 96,9 unter dem Bundesdurchschnitt (=100), im Einzugsgebiet bewegt sich diese in einer Spanne zwischen 92,4 (Gaildorf) und 110,8 (Essingen), mehrheitlich aber um den bundesdeutschen Durchschnitt. Im Untersuchungsraum (Einzugsgebiet Zonen I-III) leben aktuell ca. 347.000 Einwohner mit einem sortimentsspezifischen jährlichen Kaufkraftpotential von ca. 250 Mio. €.

Auf der Grundlage dieser Eingangsparameter wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines modifizierten Gravitationsmodells, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die Attraktivität des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld,
- der Distanzwiderstand, der die Lage des Planstandortes und der Wettbewerbsstandorte einbezieht,
- die Intensität der Einkaufsbeziehungen in der Region und
- weitere Gewichtungsfaktoren wie z.B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte.

Mit vollständiger Ansiedlung der zulässigen Nutzungen wird sich das räumliche Angebotsgefüge im Einzugsbereich verändern. Nach dem Hinzutreten der Verkaufsfläche werden sich in Folge Umsatzverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben ergeben.

Somit liefert das Modell eine Berechnung der wahrscheinlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt somit eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Das Gutachten ermittelt für das Planvorhaben auf der Basis des Marktanteilkonzeptes einen Gesamtumsatz von bis zu 41,1 Mio. €/Jahr. Auf dieser Basis wurden voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen für die relevanten Teilsortimente getrennt für die Zonen I-III des Einzugsgebietes ermittelt.

In Zone I & II, in denen insgesamt ein Umsatzanteil von ca. 4 – 5 Mio. € im Möbelkernsortiment umverteilungswirksam wird, beschränkt sich das strukturprägende Möbelangebot überwiegend auf den Projektstandort Schwäbisch Gmünd sowie punktuell auf inhabergeführte kleinere Möbelanbieter. In Schwäbisch Gmünd ergeben sich Konzeptüberschneidungen mit Anbietern in nicht-zentraler Standortlage (u. a. unternehmensinterne Effekte bei Mömax). Relativ erreichen die Umsatzumlenkungen hier ein Niveau von ca. 21 – 22 %. Anbieter in der Gmünder Innenstadt werden ebenfalls von Umsatzumlenkungen betroffen sein, die sich in einer Größenordnung von max. 12 – 13 % niederschlagen. Etwas stärkere Effekte von ca. 0,4 Mio. € werden noch gegenüber dem unmittelbar nördlich von Schwäbisch Gmünd ansässigen Möbel Wörner in Mutlangen wirksam. Einzelbetrieb-

lich werden Auswirkungen von ca. 16 – 17 % erwartet. Die Gemeinde ist als Kleinzentrum ausgewiesen und verfügt damit ursächlich nicht über den Versorgungsauftrag im Möbele Einzelhandel. Somit sind keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen darstellbar.

Da die relevanten Anbieter in den Kommunen der Zone I & II ganz überwiegend in nicht-zentralen Standortlagen angesiedelt sind, ist nicht von einer Gefährdung der Ortskerne bzw. der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen.

In Zone III wird ein Umsatzvolumen in einer Größenordnung von rd. 10 – 11 Mio. € umverteilungswirksam. Die von möglichen Umsatzrückgängen betroffenen Anbieter befinden sich ganz überwiegend außerhalb zentraler Lagen, sodass Ortskerne und Innenstädte in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Für die beiden Mittelzentren Aalen und Schorndorf wurde im Gutachten eine detaillierte Betrachtung vorgenommen.

Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass durch das Planvorhaben keine kritischen Umverteilungseffekte sowohl bei den zentrenrelevanten als auch bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu erwarten sind.

Die vorliegende Bauleitplanung dient vor allem dem Ziel, ein Angebotsdefizit im Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zu beheben, Kaufkraftabflüsse ins Umland zu reduzieren und damit die Versorgungsfunktion von Schwäbisch Gmünd insgesamt zu stärken. Die Zentralität im Möbelkernsortiment kann durch die geplante Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses deutlich erhöht werden. Das benachbarte Mittelzentrum Aalen würde nach den vorliegenden Modellrechnungen immer noch eine Zentralität von ca. 143% einnehmen, derzeit liegt der Wert bei 184%.

8.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Flächenbilanzierung der vorliegenden Planung und stellt sicher, dass zum einen eine optimale Flächenausnutzung möglich ist und dennoch zum anderen in den Grundstücksrandbereichen ausreichend zusammenhängende Flächen für die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen und Bepflanzungen angeordnet werden können.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Höhe baulicher Anlagen

- 2.1. *Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.*
- 2.2. *Bestimmung des Höhenbezugspunktes*
Unterer Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe von 337,0 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016).
- 2.3. *Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe*
Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe um bis zu 4 m durch Werbeanlagen sowie durch Lichtkuppeln bzw. Lichthöfe und betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Solaranlagen) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese mindestens soweit von der Gebäudekante zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen und einer maximal viergeschossigen Bebauung sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016. Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet von der L 1161 befindet sich im Bestand auf einer Höhenlage von ca. 336 m ü. NN. Das Gelände selbst liegt im nördlichen Bereich deutlich tiefer (335 m ü. NN) und steigt Richtung Süden stark an (bis ca. 345 m ü. NN). Die geplante Bebauung ordnet die Höhe des Erdgeschossbodens (und damit des Höhenbezugspunktes) auf 337,0 m ü. NHN ein.

Die für das Plangebiet festgesetzte Oberkante von 20,0 m über dem Höhenbezugspunkt ermöglicht Gebäudehöhen bis 20,0 m über Gelände und lässt damit mit Bezug auf das konkrete Vorhaben noch einen ausreichenden Handlungsspielraum. Die Festsetzung einer bis zu 4 Geschosse umfassenden Bebauung entspricht dem Planungskonzept des Vorhabenträgers und sichert die Erstellung eines kompakten, flächensparenden Baukörpers sowie eine flächensparende Auslastung der zur Bebauung verfügbaren Grundfläche.

Davon abweichend können die für bauliche Anlagen festgesetzten Höhen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für die Be- und Entlüftung u.ä. überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

8.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Sondergebietsfläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Baugrenze schränkt den bebaubaren Bereich des Plangebiets ein, um innerhalb des Geltungsbereichs genügend Flächen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorzuhalten. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wirkt städtebaulich nicht beeinträchtigend und kann deshalb zugelassen werden.

- 3.1. *Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Vorbauten) um bis zu 3 m überschritten werden.*
- 3.2. *Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen größer als 50 m sind zulässig.*

Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein, damit ist die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht zutreffend. Diese lässt nur Gebäude mit einer Länge bis 50 m zu. Bei der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auch das entspricht nicht dem planerischen Ziel, den zukünftigen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genug Spielraum zur Umsetzung und Anordnung der Gebäude zu geben. Deshalb wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt.

8.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1. *Untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen*
Außerhalb der Baugrenzen können untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugelassen werden, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.
- 4.2. *Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Fläche für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig.*

Außerhalb der Baugrenzen sind im Sondergebiet untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie eine bauliche Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll eine höhere bauliche Flexibilität zur Nutzung der Freiflächen, z.B. im Zuge sich ändernder Versorgungsvorschriften (E-Ladesäulen, alternative Verkehrsmittel), sichergestellt werden. Anlagen dieser Höhe sind der zulässigen Bebauung deutlich untergeordnet und städtebaulich ohne Relevanz, zumal durch weitere Festsetzungen des Vorhabens eine durch diese Festsetzung

unberührte Beschränkung der dafür zur Verfügung stehenden Flächen erfolgt und vorgeschriebene Bepflanzungen in der städtebaulichen Wirkung überwiegen dürften.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplatzanlagen sichert eine klare Zonierung des Plangebietes und ausreichende Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

8.2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

5.1 Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Durch das Plangebiet verläuft aktuell ein befestigter Weg, der westlich an die Buchauffahrt anbindet und Richtung Osten parallel zur B 29 verläuft. Damit die Möglichkeit einer Grundstücksquerung für die Allgemeinheit weiter bestehen bleibt, wird das Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

8.2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Kompensierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

6.1.1 Die im Plan mit B01 gekennzeichneten Flächen sind als Strauchhecken, Feldhecken und Ufergehölzsaum zu erhalten.

Mit dem Erhalt der Flächen werden Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Es handelt sich um gemäß § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotopflächen

6.2. Auf der im Plan mit M01 gekennzeichneten Fläche sind artenreiche halbruderales Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Zur Initialbegrünung sind gebietsheimischen trockenheitsresistenten, kräuterreichen Rasenansaat für Biotopentwicklungsflächen (konventionelle Ansaatzstärke um 50 % reduziert) zu verwenden. Die Pflege hat extensiv, d.h. im 2-3-Jährigen Turnus zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Gehölz- und Neophytenaufwuchs ist zu unterbinden. Eine Düngung ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Förderung einer artenreichen Gras- und Staudenflur, einschließlich der Förderung von nichtproduktiven Flächen zur Verbesserung der Biodiversität, insbesondere im Kontext von Ausgleichsmaßnahmen, ist ein wichtiges Ziel des Naturschutzes. Artenreiche Gras- und Staudenfluren sind ein wertvoller Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten.

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie extensiv bewirtschaftete Grünflächen als Trittsteinbiotope herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbilds erreicht.

Mit der Anlage und Entwicklung halbruderaler Gras- und Staudenfluren werden beeinträchtigte Biotop-Boden-Grundwasser-, Klima- und Landschaftsbildfunktionen eingriffsnah kompensiert. Die Entwicklungszeit der Zielbiotope beträgt ausgehend von den bestehenden Strukturen ca. 5-7 Jahre.

6.3. Auf der im Plan mit M 02 gekennzeichneten Fläche sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen (Solitäre, Stammumfang mindestens 14-16 cm) sowie aus Heistern (Höhe 200-250 cm) und Sträuchern (mindestens 100-150 cm) aus Arten der Artenvorschlagslisten vorzunehmen. Je 150 qm Pflanzfläche sind mindestens ein Laubbaum und 70 Sträucher zu pflanzen. Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzpflanzung auszunehmen.

Die Gehölzpflanzungen dienen insbesondere der Herstellung eines Sichtschutzes um die geplanten Stellplatzflächen und den Anlieferhof. Die allgemeine Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet erreicht insgesamt eine Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen begrenzten Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung.

- 6.4. *Innerhalb des Plangebietes sind die nicht für bauliche Anlagen und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen als Rasen mit Einzelbäumen herzustellen, wobei je angefangene 300 m² der Rasenflächen wenigstens ein großkroniger Laubbaum (StU 18-20 cm) zu pflanzen ist.*

Die Maßnahme dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Grünflächen als Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht.

- 6.5. *Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 3.000 m² der Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke, mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Eine solche Gestaltung sichtbarer Dächer trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. In der Regel sollen Dachbegrünungen möglichst leicht sein und bei der Erstellung und Pflege nur geringe Kosten verursachen. Pflanzen, die auf solchen extensiv begrünten Dächern gedeihen sollen, müssen deshalb mit wenig Wasser und Nährstoffen auskommen, sich selbst durch Aussaat oder Sprossen regenerieren können, Wind, Frost und Hitze ertragen, also besonders robust sein.

Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Bodenfunktionen können sich erst bei einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mehr als 10 cm entwickeln.

In Abhängigkeit von der Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit wird das Niederschlagswasser gespeichert, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Somit werden die der Vorflut dienenden Gewässer entlastet.

- 6.6. *Je angefangene 6 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18-20 cm) entsprechend der Artenvorschlagsliste A zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Pro Baum sind gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) mindestens 12 m³ Wurzelraum und eine Pflanzgrubentiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Bäume sind gegenüber Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume der Stellplatzbegrünung können nicht auf die Festsetzung „Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen“ angerechnet werden.*

Die Überstellung von Pkw-Parkplätzen mit großkronigen Bäumen mindert die optisch störende Wirkung der versiegelten Stellplatzflächen. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert somit die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Stellflächen. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion erreicht.

6.7. *Pkw-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu befestigen.*

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Oberflächenversiegelung. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt, indem Niederschlagswasser versickern oder zurückgehalten werden kann. Zugleich wird damit der Vorsorgegedanke der Klimaanpassung berücksichtigt, insbesondere vor dem Hintergrund zunehmend häufiger auftretender Starkregenereignisse.

Um eine einheitliche und kontrollierbare Umsetzung sicherzustellen, wird der zulässige Abflussbeiwert ($\psi \leq 0,5$) als quantitatives Kriterium festgesetzt.

8.2.8 Artenvorschlagslisten

*Nicht abschließende Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung
Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.*

Artenvorschlagsliste 1: „Flächige Baum- und Strauchpflanzungen“

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn (in Sorten)</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Malus domestica</i>	<i>Kulturapfel</i>
<i>Malus spec.</i>	<i>Apfel</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Wald-Kiefer</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Pflaume / Hauszwetschge</i>
<i>Prunus spec.</i>	<i>Kirsche (in Sorten)</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Kulturbirne</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Ulmus carpiniifolia/ minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>

Sträucher, Mindestqualität; vStr., Höhe 100-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartrigel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besenginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Johannisbeere</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Echter Kreuzdorn</i>

<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Artenvorschlagsliste 2: „Stellplatzbegrünung und Straßenbaumpflanzungen“

Mindestqualität: Hochstamm, 4xv, mB, STU 18-20 cm

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>

sowie die Arten der GALK-Straßenbaumliste

Artenvorschlagsliste 3: „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB., STU 14-16 cm

Acer platanoides Spitzahorn (in Sorten) heimisch

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	heimisch
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	heimisch
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>	heimisch
<i>Fraxinus excelsior</i> Gemeine	<i>Esche</i>	heimisch
<i>Malus domestica</i>	<i>Kulturapfel</i>	heimisch
<i>Malus spec.</i>	<i>Apfel</i>	heimisch
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Wald-Kiefer</i>	heimisch
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>	heimisch
<i>Prunus domestica</i>	<i>Pflaume/ Hauszwetschge</i>	heimisch
<i>Prunus spec.</i>	<i>Kirsche (in Sorten)</i>	heimisch
<i>Pyrus communis</i>	<i>Kulturbirne</i>	heimisch
<i>Pyrus pyrausta</i>	<i>Wildbirne</i>	heimisch
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>	heimisch
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>	heimisch
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>	heimisch
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>	heimisch
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>	heimisch
<i>Ulmus carpiniifolia/ minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>	heimisch

Die Artenvorschlagslisten dienen der gehölzbezogenen Planung und der gewünschte grünordnerische Gestaltung des Plangebietes. Sie sichern die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten, die ökologisch sinnvoll sind und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Sie stellen sicher, dass die Begrünung einheitlich und harmonisch wirkt, wie im B-Plan durch Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen vorgesehen. Die Artenvorschlagslisten sind nicht abschließend begrenzt.

8.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung

1.1. *Dachform, Dachneigung*

Im Sondergebiet sind nur Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad zulässig.

Die Festsetzung von Flachdächern erfolgt insbesondere, um kompakte und volumensparende Baukörper herstellen zu können. Gleichzeitig entstehen so Potentialflächen für die Anordnung von Gründächern und Solaranlagen.

2. *Werbung*

Zulässig ist die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 362,0 m über NN im Höhenbezugssystem DHHN2016 an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort.

Typische Werbeanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind beispielsweise Pylone oder Werbeskulpturen. Um die gewünschte Wirkung zu erzielen, ist eine angemessene Höhe erforderlich, die über die angrenzende Bebauung und Topografie hinausgeht und eine entsprechende Außenwirkung erzielt. Mit Bezug auf angrenzende Anlagen wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis auf eine maximale Oberkante von 25 m über dem Höhenbezugspunkt bzw. 362,0 m über NN als ausreichend und angemessen angesehen, um auch der Werbung den nötigen Spielraum zu geben.

8.4 **Hinweise**

1. *Artenschutz*

Vor Baubeginn sind die Baufelder dahingehend zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse) im Gebiet vorhanden sind. Die im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

2. *Verwertung des Bodenaushubs*

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/ AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

3. *Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde*

Gemäß § 20 DSchG hat derjenige, der Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

4. *Ausführung der Außenbeleuchtung*

Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenken. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe beträgt maximal bis 8,00 m über Grund.

Die Außenbeleuchtung ist im Nachtzeitraum (von 22:00 – 06:00 Uhr) abzuschalten. Ausgenommen hiervon sind sicherheitsrelevante Bestandteile der Beleuchtungsanlagen.

9 Maßnahmen zur Klimaanpassung

Im Folgenden wird dargestellt, inwiefern die im vorhergehenden Kapitel erläuterten Festsetzungen einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Minimierung Neuversiegelung

Durch die Festsetzung eines kompakten, 3- bis 4-geschossigen Baukörpers wird die Flächenversiegelung im Verhältnis zum Flächenbedarf für die Nutzung reduziert. Hierdurch kann die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auf das minimal erforderliche Maß reduziert werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, Auf den unbebauten Flächen kann das Niederschlagswasser natürlich versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Dachbegrünung

Im Plangebiet sind 3.000 m² Dachfläche mit einer Dachbegrünung zu versehen. Gründächer tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Begrünung des Daches heizen sich diese weniger auf. Die Gründächer speichern Regenwasser, welches dann verdunstet oder in die Kanalisation abgeleitet wird. Hierdurch wird bei Starkregenereignissen die Abflussmenge des Wassers reduziert.

Wasserdurchlässige Beläge

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei oberirdischen PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten wird bei jedem Niederschlagsereignis ein Teil des Wassers lokal versickert und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. Der Oberflächenabfluss wird dadurch verringert. Im Starkregenfall wird dadurch die Kanalisation entlastet.

Starkregenvorsorge

Neben der Dachbegrünung und den wasserdurchlässigen Belägen, leisten auch die Zisternen einen Beitrag zur Starkregenvorsorge.

Durchlüftung

Um die vorhandenen Kaltluftströme von Süden nach Norden weiterhin zu sichern, erfolgt eine Begrenzung der Größe des zulässigen Baukörpers durch Baugrenzen. Hierdurch wird der östliche Teil des Plangebiets dauerhaft von Bebauung freigehalten, so dass gewährleistet werden kann, dass der Kaltluftzufluss von Süde nach Nord erhalten wird.

10 Grünordnung / Landschaftspflegerische Belange

Die geplanten Maßnahmen im Plangebiet stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum vorliegenden Bebauungsplan ist ein Maßnahmeplan von der PlanConsultUmwelt Partnerschaft erstellt worden. Wesentliche Ergebnisse dieses Planes wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Bestandserfassung und -bewertung sowie die Darstellung der Konflikte und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht und dessen Anlagen zu entnehmen.

aufgestellt:

IG Architekten GmbH
Dresden, 22.05.2026