



Schwäbisch Gmünd, 23.06.2021  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 121/2021

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-  
entwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G  
"Wohnen im Salvatorpark", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens,  
Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §  
13a BauGB**

**Anlagen:**

1. Abgrenzungsplan Geltungsbereich
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
3. Projektbeschreibung

**Beschlussantrag:**

1. Für die im Übersichtsplan der Anlage 1 zu dieser Gemeinderatsvorlage abgegrenzte Fläche wird auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2) der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“, zugestimmt und gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“, ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.



3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. In der Bearbeitung können Zusatzflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, wenn diese für die Umsetzung der Planung notwendig werden.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines**

Die Dritte Schorndorfer Immobilien Verwaltung GmbH & Co.KG. mit Sitz in Schorndorf beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Projektes „Wohngärten im Salvatorpark“ zu schaffen (Anlage 2).

Geplant ist

- die denkmalgeschützte Villa Salvatorstraße 20 zu restaurieren und das ehemalige Pflegeheim in eine Villa mit 5 Wohnungen zurückzubauen.
- das Gebäude Salvatorstraße 22 abzubrechen.
- die Errichtung von drei neuen Mehrfamilienhäusern direkt an der Salvatorstraße mit einer Tiefgarage.
- ein überdachtes Kommunikationszentrum (Teehaus) östlich im Salvatorpark für die Bewohner und öffentliche Veranstaltungen an bis zu 20 Tagen im Jahr.
- die Sicherung des Parkgeländes zwischen dem Kreuzweg Salvator und der Salvatorstraße mit der Erhaltung der prägenden Bäume.

Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Gesamtkonzeption des Investors verwiesen (Anlage 3).

#### **2. Lage des Plangebiets**

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1481/1, 1481/2, 1481 und 1475/7.  
Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 7.530 m<sup>2</sup>.

#### **3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben in die Tat umgesetzt werden können.



Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten **Durchführungsvertrag** vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen,
- er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen,
- er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen.

In Unterschied zu „normalen“ Bebauungsplanverfahren geht die Initiative vom Vorhabenträger aus, der auch die Planung erarbeitet. Trotzdem verbleibt die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

#### **4. Hinweis**

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