



Schwäbisch Gmünd, 20.04.2022  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 068/2022

Vorlage an

**Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

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

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A  
"Schönblick", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Bebauungsplan-Entwurf vom 12.04.2022 und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.04.2021
2. Textteil vom 12.04.2022
3. Begründung vom 12.04.2022 mit Umweltbericht
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 5.1 IHK Ostwürttemberg
  - 5.2 terranets bw GmbH
  - 5.3 Netze BW GmbH
  - 5.4 Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH
  - 5.5 Netze NGO
  - 5.6 Regierungspräsidium Freiburg Landesforstverwaltung
  - 5.7 Deutsche Telekom Technik GmbH



- 5.8 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- 5.9 Vodafone BW GmbH
- 5.10 Regierungspräsidium Freiburg
- 5.11 Handwerkskammer Ulm
- 5.12 Landratsamt Ostalbkreis
- 5.13 Regierungspräsidium Stuttgart
- 5.14 Regionalverband Ostwürttemberg
- 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
  - 6.1 - 6.18
- 7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 (nichtöffentlich)

### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A "Schönblick" werden entsprechend der Anlage 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **Allgemeines**

Die Schönblick gemeinnützige GmbH hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines Pflegeheims mit Demenzabteilung und barrierefreie Wohnungen auf ihrem Gelände erstellen zu können beantragt. Der Einleitungsbeschluss darüber wurde am 05.07.2017 im Gemeinderat gefasst (Gemeinderatsvorlage 123/2017).

#### **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd am südlichen Rand des Stadtteils Rehnenhof – Wetzgau im Übergangsbereich zwischen dem Stadtwald (Taubental-Wald) im Süden sowie dem Siedlungsbereich im Norden und im Osten an der Willy-Schenk-Straße.

Der Planbereich umfasst das Flurstück 1564/4 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1564.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 9.260 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 7.200 m<sup>2</sup> als Sondergebiet und ca. 2.060 m<sup>2</sup> als private Grünfläche vorgesehen.



### **Ziel und Zweck der Planung**

Die bestehende Einrichtung – das Alten- und Pflegeheim Schönblick am Standort Franz-Konrad-Strasse 63 im Ortsteil Rehnenhof entspricht nicht mehr den Anforderungen der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO), die ab 2019 gelten. Um diese Anforderungen zu erfüllen und den Weiterbetrieb durch ein wirtschaftliches Gesamtkonzept zu gewährleisten, müssten umfangreiche Anbau und Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Neben einem hohen Kostenaufwand würde diese Baumaßnahme den Betrieb, das Personal und insbesondere die Bewohner bauabschnittsweise über Jahre hinweg einer extremen unzumutbaren Belastung unterziehen.

Auf der Suche nach einem Ersatzstandort für ein neues Pflegeheim wurden mehrere Standorte im Ortsteil Rehnenhof/ Wetzgau untersucht. Sämtliche anderen untersuchten Standorte sind aus verschiedenen Gründen für einen Neubau der Einrichtung nicht umsetzbar, so dass die Schönblick gGmbH das Pflegeheim mit Demenzbereich und Wohnen auf eigenem Areal an der Willy-Schenk-Straße (Flurstück 1564/4) errichten möchte. Durch die direkte Angliederung an die bestehenden Einrichtungen der Schönblick gGmbH kann zukünftig unmittelbar auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden, wodurch sich sinnvolle Synergieeffekte erzielen lassen.

Durch die Planung entstehen ein Pflegeheim und Wohnungen mit den notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen sowie Außenanlagen mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner.

### **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.

### **Bisheriges Verfahren**

- 05.07.2017: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage 123/2017)
- 10.06.2021: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 10.06.2021 bis 16.07.2021: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 14.06.2021 bis 16.07.2021: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

### **Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

### **Hinweis**

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