



Schwäbisch Gmünd, 19.09.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 168/2022

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 im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Entwurfsbeschluss im beschleunigten Verfahren**

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf vom 5.9.2022 und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.12.2021
2. Textteil vom 5.9.2022
3. Begründung vom 5.9.2022
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1 Netze BW GmbH
 - 5.2 Terranets BW
 - 5.3 Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 5.4 Telefonica O2
 - 5.5 Zweckverband Landeswasserversorgung
 - 5.6 Landratsamt Ostalbkreis
 - 5.7 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 5.8 Regierungspräsidium Freiburg
 - 5.9 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 5.10 Eisenbahn-Bundesamt



- 5.11 Deutsche Bahn
- 5.12 Handwerkskammer Ulm
- 5.13 IHK Ostwürttemberg

- 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.1 Bürger 1
- 7. Stellungnahme der Öffentlichkeit Nichtöffentlich

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ werden entsprechend der Anlage 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen neue zentrumsnahe Wohnmöglichkeiten in der Kernstadt mit optimalen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr geschaffen werden. Dafür beantragte die dritte Schorndorfer Immobilien Verwaltung GmbH & Co.KG mit Sitz in Schorndorf 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 „Wohnen im Salvatorpark“ zu schaffen.

2. Lage des Plangebiets

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1481/1, 1481/2, 1481 und 1475/7.
Auf dem Flurstück 1481/1 befindet sich das Kulturdenkmal Villa an der Salvatorstraße 20 mit Garten und Einfriedung auf dem Flurstück 1481.
Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 7.530 m².



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 verbleiben die Planungshoheit und die Verantwortung bei der Kommune. Die Verfahrensschritte entsprechen im Übrigen denen des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

4. Ziel und Zweck der Planung

Aktueller Auslöser für die Planung ist ein konkreter Investor, der zeitnah auf den Flächen des Geltungsbereichs neuen Wohnraum schaffen möchte. Die Planung sieht vor die bestehende Villa denkmalgerecht zu sanieren und zur Wohnnutzung umzubauen. Der Bereich direkt an der Salvatorstraße wird einer zeitgemäßen und qualitativ hochwertigen Bebauung zugeführt. Geplant ist eine zusammenhängende Wohnbebauung aus 3 Hauptwohngebäuden mit insgesamt ca. 25 Wohnungen und einer Tiefgarage. Zudem soll unter Erhaltung der prägenden Bäume der ehemalige Park modernisiert und wieder erlebbar gemacht werden. Der Garten mit Teilen der Einfriedung ist Teil der Kulturanlage, für eine Umgestaltung der Freianlage ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Durch die architektonisch hochwertige und anspruchsvolle Bebauung soll das gesamte benachbarte Stadtquartier städtebaulich aufgewertet werden. Die Themen Photovoltaikanlagen und bezahlbarer Wohnraum werden im Durchführungsvertrag geregelt.



5. Bisheriges Verfahren

07.07.2021: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 121/2021)

31.03.2022: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

04.04.2022 – 06.05.2022: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

04.04.2022 – 06.05.2022: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

6. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst.

7. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (siehe Abwägungsprotokoll – Anlage 4).

Hinweis:

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