



Schwäbisch Gmünd, 19.04.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 074/2023

Vorlage an

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauaus-
schuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

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)
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 16.12.2022 und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.12.2022
3. Textteil vom 16.12.2022/ 30.03.2023
4. Begründung vom 16.12.2022/ 30.03.2023 mit Anlagen
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Vodafone West GmbH
 - 6.2 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.3 Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Raumordnung, Denkmalpflege
 - 6.4 Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Verkehr
 - 6.5 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoff u. Bergbau
 - 6.6 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.7 Eisenbahn Bundesamt
 - 6.8 Deutsche Bahn
 - 6.9 Handwerkskammer Ulm
 - 6.10 IHK Ostwürttemberg
 - 6.11 Bauernverbände Aalen



- 6.12 Polizeipräsidium Aalen
- 6.13 Polizeiprävention Schwäbisch Gmünd

- 7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 8. Stellungnahme der Öffentlichkeit – Nichtöffentlich

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Anlagen wird in der Fassung der Anlage 4 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. Der Einsatz von PV-Modulen ist auf den begrünten Dächern vorgesehen.

Zudem soll unter Erhaltung der prägenden Bäume der ehemalige Park qualitätsvoller und nachhaltiger gestaltet werden. Der Garten mit Teilen der Einfriedung ist Teil der Kulturanlage, für die Umgestaltung der Freianlage wurde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt. Durch die architektonisch anspruchsvolle Bebauung soll das gesamte benachbarte Stadtquartier städtebaulich aufgewertet werden.

Zum Bebauungsplan wurde eine Klimaökologische Expertise erstellt, diese liegt der Begründung als Anlage bei. Die Expertise stellt fest, dass die Versorgung mit Kaltluft auch bei Umsetzung der Planung bestehen bleibt. Hinweise zur Umsetzung aus klimaökologischer Sicht wie z.B. eine Freihaltung des Parks von Bebauung und eine Dachbegrünung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt und den Durchführungsvertrag gesichert.

5. Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Der Abschluss des Durchführungsvertrags ist eine unverzichtbare Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Er umfasst die Durchführungsverpflichtung für das



vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger. Mit dem Vertrag können aber auch noch weitere Vorgaben der Gemeinde wie in diesem Fall weitere Details zu den Themen Photovoltaikanlagen, Klima und bezahlbarer Wohnraum geregelt werden.

Der Abschluss des Durchführungsvertrags hat in jedem Fall vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfolgen.

6. Bisheriges Verfahren

- 24.05.2019: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 121/2021)
- 31.03.2022: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 04.04. bis 06.05.2022: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 04.04. bis 06.05.2022: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 26.10.2022 Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 168/2022)
- 23.01.2023 bis 26.02.2023: öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 23.01.2023 bis 26.02.2023: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden.

8. Hinweis

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