



Schwäbisch Gmünd, 13.09.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 166/2023

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung

- öffentlich -

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

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

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

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil und Zeichenerklärung vom 08.05.2023/23.08.2023
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.04.2021/08.05.2023
4. Textteil vom 08.05.2023/23.08.2023
5. Begründung vom 23.08.2023 mit Umweltbericht
6. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen
7. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 7.1 Polizeipräsidium Aalen
 - 7.2 Polizeipräsidium Aalen, Ref. Prävention
 - 7.3 Deutsche Telekom AG
 - 7.4 Ericsson GmbH
 - 7.5 Geschäftsstelle der Bauernverbände
 - 7.6 Handwerkskammer
 - 7.7 Vodafone GmbH
 - 7.8 Regionalverband Ostwürttemberg



- 7.9 Regierungspräsidium Stuttgart
- 7.10 Landratsamt Ostalbkreis
- 7.11 Regierungspräsidium Freiburg

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 6 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Im Textteil zum Bebauungsplan sind folgende Ergänzungen vorzunehmen:
 - a) In Ziff. 2.12 ist die vorgeschriebene Substratstärke von 10cm auf 16cm zu ändern
 - b) In Ziff. 2.4 wird als Bemessungswert für Zisternen 6m³ statt 3m³ je 100 m² befestigte Fläche festgesetzt.

Durch diese Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 123 A „Schönblick“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 5 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines / Lage / Ziel und Zweck

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 m², davon sind ca. 7.200 m² als Sondergebiet und ca. 2.060 m² 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.

Im 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.

2. Bisheriges Verfahren

05.07.2017: Bebauungsplan – Aufstellungsbeschluss (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.



11.05.2022: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 068/2022)

09.06.2023: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

19.06.2023 bis 18.07.2023: öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 6) 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.