



Schwäbisch Gmünd, 30.05.2017  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 123/2017

Vorlage an

**Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

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

**Anlagen:**

1. Abgrenzungsplan Geltungsbereich
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
3. Projektbeschreibung und Projektpläne (verkleinert)

**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. 123 A "Schönblick" zwecks Bau eines Pflegeheims mit Demenzbereich und Wohnungen zugestimmt.



2. 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.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das für die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderliche Verfahren einzuleiten.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Allgemeines**

Die Schönblick gemeinnützige GmbH beantragt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege sowie einer Demenzabteilung in Rehnenhof/Wetzgau erstellen zu können.

Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Projektbeschreibung mit den Projektplänen verwiesen (Anlage 3).

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

Der Planbereich liegt südwestlich der Willy-Schenk-Straße. Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, für die keine entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen vorhanden sind.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Vorliegend ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt.

Parallel dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten erforderlich.

Im Rahmen der Standortsuche wurden mehrere Alternativen im Ortsteil untersucht. Im Ergebnis war der Neubau auf dem eigenen Areal für die Schönblick gGmbH die geeignetste Wahl. Die Planung macht jedoch eine Ausstockung von Waldflächen erforderlich. Die entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung wurde von der Schönblick gGmbH bereits beantragt.

#### **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.