



Schwäbisch Gmünd, 19.12.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 227/2022/1

Vorlage an

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 G
"Wohnen am Salvatorpark", Gemarkung Schwäbisch Gmünd**

Anlagen:

Ergänzung bzw. Änderungen im Städtebaulichen Vertrag mit Anlagen
(Entwurf Stand 05.12.2022)

- Teil 2 § 3 Ziffer 3
- Teil 3 § 11 Ziffer 2

Lageplan zur Darstellung der Baumstandorte:

- aus Baumgutachten
- Ergänzung Bebauungsplan (Stand 16.12.2022)

Beschlussantrag:

Dem Städtebaulichen Vertrag als Grundlage für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 G „Wohnen am Salvatorpark“ wird zugestimmt und die Stadtverwaltung wird beauftragt den beiliegenden städtebaulichen Vertrag (Entwurf Stand 05.12.2022 mit den beiliegenden ergänzten Anlagen) abzuschließen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Gegenstand dieses Vertrages gemäß § 11 BauGB sind die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Salvatorparks, Bebauungsplan Nr. 132 G „Wohnen am Salvatorpark“ in Schwäbisch Gmünd.

Der Entwurfsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ durch den Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde am



26.10.2022 gefasst.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuße des Salvators, nördlich der „Salvatorstraße“ bzw. der „Nepperbergstraße“ / Bahnlinie Stuttgart - Aalen und westlich der „Taubentalstraße“ sowie südöstlich der Salvatorkirche und südlich des Kreuzweges von der Taubentalstraße zur St. Salvatorkirche.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Villa „Salvatorstraße 20“, die denkmalgerecht restauriert und in die Neubebauung mit integriert werden soll. Östlich daran schließt sich eine private Parkanlage mit erhaltenswerten Bäumen an, die bis zur Taubentalstraße reicht.

Die geplante Wohnbebauung soll in dieser exponierten Lage mit einer hohen Qualität und Nachhaltigkeit realisiert werden. Das Baugrundstück eignet sich, aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen da die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Verkehrsanbindung) vorhanden sind und es sich auch teilweise um die Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks (Salvatorstraße 22) handelt.

Der Vorhabenträger und Investor für die geplante neue Wohnbebauung mit insgesamt drei Mehrfamilienhäuser (25 Wohnungen) samt Tiefgarage ist die Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG mit Geschäftsführer Gerald Feig.

Der Vorhabenträger wird sämtliche Kosten die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens anfallen übernehmen.

Der Investor und Vorhabenträger verpflichtet sich das Wohnbauprojekt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 132 G „Wohnen am Salvatorpark“ und dem zu beschließenden Städtebaulichen Vertrag zu realisieren und folgende weitere Bedingungen die Bestandteil und Inhalt des Städtebaulichen Vertrags sind umzusetzen:

- Schaffung bezahlbarer Wohnraum, wobei im Falle der Errichtung von Eigentumswohnungen der Vorhabenträger eine entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat (§ 10 Abs. 4).
- Umsetzung eines Energiekonzepts gemäß § 11.
- Die Stadt kann vom Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in Höhe von 250.000 € verlangen, wenn das Projekt nicht gemäß des Städtebaulichen Vertrags umgesetzt wird (§ 6).
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die vorgesehene Wohnbebauung in dem Planungsgebiet ein nachhaltiges Müllkonzept gemäß § 12 des Städtebaulichen Vertrags zu verwirklichen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich an mindestens 12 Tagen pro Kalenderjahr durch Veranstaltungen der Öffentlichkeit Zugang zur Grün- und Parkanlage zu ermöglichen. Für die Stadt fallen dabei keine Kosten an.
- Weitergabe entsprechender Duldungsregelungen an künftige Käufer von Teileigentum im Hinblick auf die emissionsrechtlichen Auswirkungen des Kirchenbetriebs und der Kirchenglocken des Salvators sowie den Betrieb und Bewirtschaftung der Salvatorklaue (§ 14 Abs. 4).



Der Vorhabenträger hat bzgl. des erforderlichen Klimagutachtens das zuständige Fachbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH beauftragt die klimarelevanten Untersuchungen im Hinblick auf die Neubebauung vorzunehmen. Die Erstellung des Klimagutachtens ist dem Gemeinderat vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtzeitig vorzulegen.

Die Ergänzungen/Änderungen im Vertragsentwurf sind in den jeweils geänderten Passagen in den beiliegenden Anlagen gelb hinterlegt.

Um Zustimmung wird gebeten.