



Schwäbisch Gmünd, 04.09.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 145/2023

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- nicht öffentlich -

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

zur Vorberatung
- nicht öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A
"Schönblick", Gemarkung Schwäbisch Gmünd**

Anlagen:

- Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen A – D (Entwurf Stand 04.07.2023)

Beschlussantrag:

Dem Städtebaulichen Vertrag (Stand 04.07.2023) als Grundlage für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ in Schwäbisch Gmünd wird zugestimmt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Gegenstand dieses Vertrages gemäß § 11 BauGB sind die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Christlichen Gästezentrums Schönblick zur Errichtung eines Pflegeheimes, Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ in Schwäbisch Gmünd.



Der Entwurfsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ durch den Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd wurde am 11.05.2022 gefasst.

Der Vorhabenträger und Investor für die geplante Errichtung eines Pflegeheimes mit insgesamt 60 Plätzen für Dauer – und Kurzzeitpflege mit Demenzabteilung, Hospiz, Gottesdienst- und Gemeinschaftsräume, Gruppen- und Therapieräume, Büro,- Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, pflegenaher und persönliche Dienstleistungen wie Frisöre, Fußpflege usw., Wohnungen für barrierefreies Wohnen samt 42 Stellplätze, davon 20 in einer Tiefgarage ist die Schönblick eGmbH vertreten durch Geschäftsführer Martin Scheuermann.

Der Investor und Vorhabenträger verpflichtet sich das Neubauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 123 A „Schönblick“ und gemäß dem beiliegenden Städtebaulichen Vertrag mit den dazugehörigen Anlagen (Stand 04.07.2023) umzusetzen.

Der Investor und Erschließungsträger wird die Erschließungsmaßnahmen mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen (u. a. Ver- und Entsorgung, Medien) für den Bereich der in Anlage B dargestellt ist herstellen.

Die Herstellung der beiden Zufahrten für das Vorhabengebiet erfolgt über die bestehende Willy-Schenk-Straße. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen wie Randeinfassungen, Bordsteinabsenkungen u.a. erfolgen auf Kosten des Vorhabenträger in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt. Die Stadt wird die im öffentlichen Bereich liegenden Erschließungsanlagen nach Herstellung und Abnahme in Ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernehmen. Dies gilt nicht für den Abwasseranschluss.

Der Vorhabenträger hat die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu tragen. Er ist verpflichtet, spätestens 3 Jahre nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das beschriebene Vorhaben einzureichen und spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig zu stellen. Sollte der Vorhabenträger das geplante Bauvorhaben nicht gemäß der Anlage D zum städtebaulichen Vertrag umsetzen kann die Stadt vom Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in maximaler Höhe von 250.000 € verlangen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe beim Artenschutz sowie im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anbringung von Nisthilfen im Vorhabengebiet
- Schutz des Mutter-/Oberbodens
- Rodungs- und Rückschnittarbeiten an Bäumen und Sträucher nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02.
- Begrünung der Dächer des Bauvorhabens
- Erhalt der Bäume entlang der Willy-Schenk-Straße
- Schonender Umgang mit Bestands- und Waldbäumen
- Umsetzung Pflanzgebote zur Durchgrünung des Sondergebiets und parkähnliche Umgestaltung der privaten Grünfläche



- Forst- und naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Ersatzaufforstung bei Metlangen
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in den angrenzenden Waldgebieten
- Anlegen einer Streuobstwiese bei Großdeinbach

Die aufgeführten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtliche Neupflanzungen müssen spätestens 12 Monate bzw. in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig gestellt werden.

Zum Schutz und Erhalt der schützenswerten Baum- und Pflanzenbestände im Vorhabengebiet ist eine ökologische Baubegleitung durch den Vorhabenträger durchzuführen. Baumschutzmaßnahmen an den Bestandsbäumen sind vor Baubeginn gemäß den Richtlinien und Vorschriften „Baumschutz auf Baustellen“ vor Ort und in Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt auszuführen.

Das geplante Pflegezentrum wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Hier wird das Schmutzwasser zusammen mit dem Oberflächenwasser von Hof- und Straßenflächen in einem gemeinsamen Kanal abgeleitet. Das Oberflächenwasser der Dachflächen (Gründächer und Dachterrassen) wird im Substrat der Dachbegrünung und zusätzlich in einer Regenrückhaltung gepuffert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenwasserkanal in Richtung Hexenklinge abgeleitet.

Für die Regenrückhaltung werden u.a. die Dachflächen mit extensiver Begrünung sowie einer zusätzlichen Retention in einem Speicherbauwerk errichtet. Mit dem Ziel ein 100-jähriges Regenereignis vollständig zu puffern.

Grundlage für die einzelnen Maßnahmen ist das Entwässerungskonzept gemäß Anlage C zum städtebaulichen Vertrag.

Der Vorhabenträger trägt neben den Kosten des Bebauungsplanverfahrens sämtliche Kosten die im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen entstehen.

Sämtliche in dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen hat der Vorhabenträger einem evtl. Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Der Vorhabenträger hat ein Rücktrittsrecht vom Vertrag wenn der in Kraft getretene Vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich von dem vorliegenden Entwurf abweicht. Die Stadt hat ein Rücktrittsrecht vom Vertrag wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständige Baugesuchsunterlagen zur Verwirklichung des Bauvorhabens bei der Stadt eingereicht hat oder der Vorhabenträger nicht spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben begonnen und es nicht innerhalb von weiteren 24 Monaten fertig gestellt hat.

Weitere Einzelheiten können aus dem beiliegenden Vertragsentwurf entnommen werden.

Um Zustimmung wird gebeten.