



Schwäbisch Gmünd, 06.05.2019  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 088/2019

Vorlage an

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 1151 B  
"Wohnen an der Stadtmauer", Gemarkung Schwäbisch Gmünd  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Bebauungsplan-Entwurf vom 17.04.2019 und Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17.04.2019
2. Textteil
3. Begründung vom 17.04.2019
4. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit
5. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
  - 5.1 Deutsche Telekom
  - 5.2 Unitymedia BW
  - 5.3 Landratsamt Ostalbkreis
  - 5.4 Regierungspräsidium Stuttgart
  - 5.5 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB
  - 5.6 IHK Ostwürttemberg
  - 5.7 Polizeipräsidium Aalen



**Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1151 B "Wohnen an der Stadtmauer" werden entsprechend der Anlage 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

**1. Allgemeines**

Die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG mit Sitz in Schemmerhofen beantragt 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 an der Stadtmauer“ zu schaffen.

Im Bereich der Hinteren Schmiedgasse/Baldungstraße sollen 28 unterschiedlich große, barrierefreie Stadtwohnungen in einem Hauptgebäude (Geschossigkeit: III+D) und einem Turm (Geschossigkeit: VII+D) entstehen.

**2. Lage des Plangebiets**

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 569, 569/1, 569/3, 569, 570, 570/5, 571 sowie einen Teil von Flst. 256 (Hintere Schmiedgasse), der mit dem Turm überbaut werden soll.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 2500 m<sup>2</sup>.

**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 so-



nannten 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. Ziel und Zweck der Planung**

Aktueller Auslöser für diese Planung ist das städtebauliche Ziel der Stadt Schwäbisch Gmünd, in Verbindung mit einem konkreten Investor die seit dem Bauende des Einhorn-tunnels brachliegende Fläche südlich der Baldungstraße wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und dort ein modernes und urbanes Wohnquartier zu entwickeln.

Mit dieser Bebauung ist beabsichtigt, die Baulücke an der Baldungstraße mit einer städtebaulich und qualitativ hochwertigen Bebauung zu schließen.

Durch die architektonisch anspruchsvolle Bebauung soll das gesamte benachbarte Stadtquartier lebendiger und städtebaulich aufgewertet und zusätzliche Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung der nordöstlichen Kernstadt ausgelöst werden.

Zudem soll durch die geschlossene Bebauung entlang der stark frequentierten Baldungstraße (ehemalige B 29 / Anschluss der B 298) eine erhebliche Verkehrslärmreduzierung auch für die Anwohner in den benachbarten Arealen erreicht werden.

Alle für die Umsetzung dieses Planes benötigten Grundstücksflächen sind im Eigentum der Stadt bzw. des Investors, so dass die Umsetzung des Projektes eigentumsrechtlich gesichert ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,25 ha.

#### **5. Bisheriges Verfahren**

- 04.10.2017: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage 198/2017)
- 15.11.2018: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 12.11.2018 bis 20.12.2018: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 19.11.2018 bis 20.12.2018: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

#### **6. Hinweis**

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