



Schwäbisch Gmünd, 07.10.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 144/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

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

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan Geltungsbereich
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens
3. Erläuterung und Projektpläne

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 AI „Schönblick Änderung“ zwecks Bau eines Pflegeheims 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 Bebauungsplanes erforderliche Verfahren einzuleiten.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Antrag

Die RWG GmbH & Co.KG beantragt gemäß §12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen, einer Tagespflege mit ca. 15 Plätzen sowie ca. 50 Wohneinheiten für pflegenahes und betreutes Wohnen in Rehnenhof- Wetzgau erstellen zu können.

Bezüglich der weiteren Informationen wird auf den Antrag (Anlage 2) und die Erläuterung mit den Projektplänen verwiesen (Anlage 3).

2. Allgemeines

Bereits 2023 hat der Gemeinderat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick“ für die Erstellung eines Pflegeheims mit 60 Plätzen auf dem Gelände des Schönblick beschlossen (166/2023). Auf Grund der herausfordernden Entwicklung der Kosten im Bausektor und baulichen Anforderungen der Landesheimbauverordnung hat der Schönblick Partner für die Umsetzung des Projektes gesucht. Mit der Firma Reisch als Projektentwickler und Investor und den Zieglerischen e.V. als bekannten und verlässlichen Träger kann das Projekt weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Mit der Weiterentwicklung des Projektes, der Ergänzung durch betreutes Wohnen und den neuen Beteiligten haben sich die Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönblick“ so gewandelt, dass die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist.

3. Lage des Plangebiets

Der Planbereich liegt südwestlich der Willy-Schenk-Straße angrenzend an das Seminarhaus des Schönblick, gegenüber den Einmündungen der Straßen „Auf den Birkenäckern“ und dem Richard-Vogt-Weg. Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, für die bereits ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Pflegeheim erstellt und genehmigt wurde.

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als geplantes Sondergebiet Pflege dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Schönblick“ wurden für den Standort 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 und vom Regierungspräsidium Freiburg zugesagt.

4. 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.

5. Hinweis

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