

28.02.2023

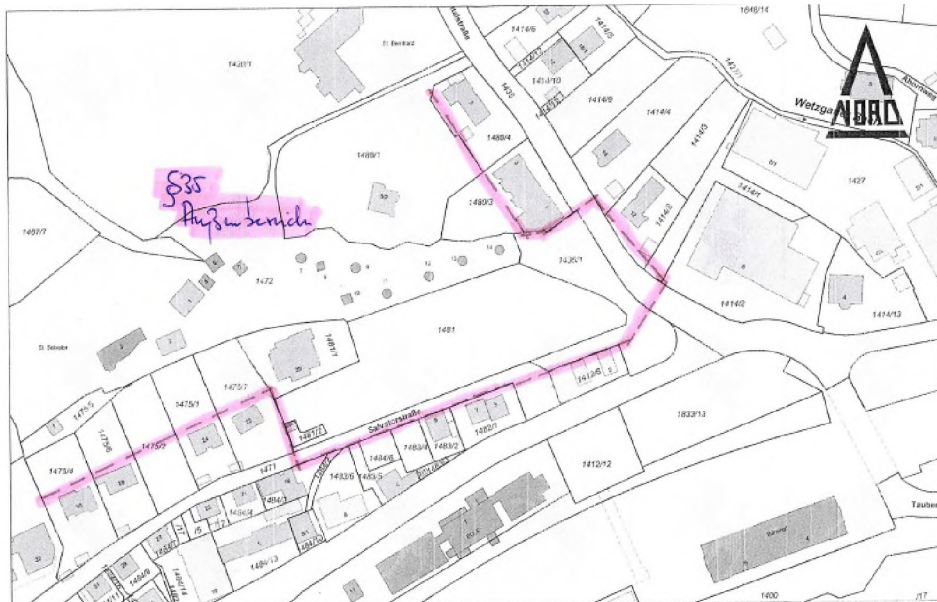
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G
„Wohnen im Salvatorpark“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd
hier: rechtliche Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Bürger von Schwäbisch Gmünd halte ich die geplante Bebauung im Salvatorpark für rechtlich bedenklich aus folgenden Gründen:

Beim vom BPL 132 G betroffenen Areal handelt sich um keine Innenentwicklung sondern um einen Außenbereich

- Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 1481, 1481/1 und 1481/2.
- Dieser Hinweis erging mehrfach an zahlreiche Stadträte und auch den Bau-Bürgermeister, blieb jedoch offenbar gänzlich unbeachtet und folgenlos.



Nachfolgend Gründe / Indizien für diese Einschätzung:

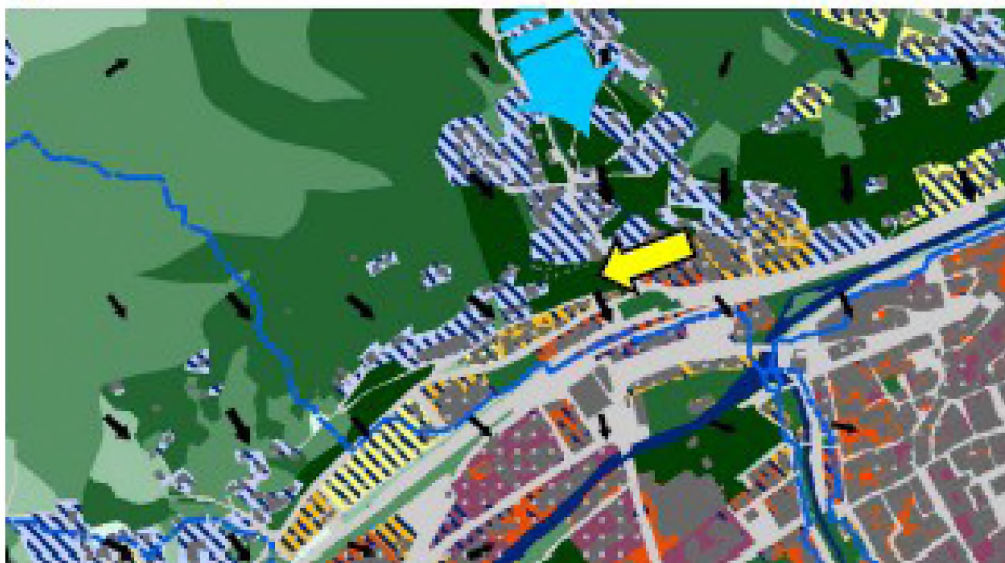
- Bewertung / Einschätzung mehrerer Fachleute / Experten
- kein gültiger Bebauungsplan
- keine Baulücke
- Stadtrandlage
- fehlender baulicher Bezug zum Bestand
- Fehlen einer organischen Siedlungsstruktur
- Einordnung als großräumliche Freiraumstruktur
- Fehlen von Bodenrichtwerten
- sonstige / weitere (gemäß detaillierter Analyse; hier nicht explizit aufgeführt)

Folgen:

- Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist mithin rechtlich nicht zulässig
- Bebauungsplan müsste (wenn überhaupt) nach § 35 BauGB erstellt werden

Umweltverträglichkeit:

- § 35 BauGB schreibt zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 (4) BauGB vor.
- Tatsächlich liegen bis heute aber nur „Selbsteinschätzungen“ des Investors vor
- Die Untersuchungen (bercholdkrass space&options vom 10.10.20) werden von den Erstellern selbst als „vorläufig“ und „durch detailliertere Untersuchungen abzusichern“ eingestuft.
- Zusammenfassung: das vorgesehene Projekt steht in diametralem Widerspruch zu einigen Erkenntnissen aus Studien (v.a. Klimagutachten und Gutachten zur Starkregenresilienz), die die Stadt unter Verwendung nicht unerheblicher Steuermittel selbst in Auftrag gegeben hat. Augenfälligstes Beispiel: Das Projekt liegt mitten in einem der schützenswertesten Gebiete der Stadt und sollte nach Empfehlung der Klimastudie von Bebauung völlig frei gehalten werden.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vom Oberbürgermeister mehrfach zugesagt (30.06.2021 im Bau- und Umweltausschuss, 07.07.2021 im Gemeinderat). Es muss schon als massiver Wortbruch empfunden werden, dass dies nun doch nicht realisiert wurde.



[Planungshinweis Karte, S30-NET 2019]

Begründung der Bebauung überhaupt, v.a. aber für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durch Wohnraumbedarf

- Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar: ca. 1000 derzeit entstehende / projektierte Wohnungen (Hardt / Sonnenhügel, Fehrle-Areal, Brücke, Römerkastell, Schießtal, TSB- / UWE-Areal in der Oststadt, Wohnen an der Stadtmauer, westliches Stadttor, ...) reichen vermutlich für die nächsten 20 ... 25 Jahre.
- Dabei zugrunde gelegt ist eine Extrapolation der Bevölkerungsentwicklung Schwäbisch Gmünds der letzten 20 Jahre und eine Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze in Schwäbisch Gmünd.
- Wenn überhaupt, dann besteht Bedarf nur für bezahlbaren Wohnraum, gerade dieser ist aber vom in Rede stehenden Projekt nicht adressiert und wird durch

explizite Außerkraftsetzung der Satzung vom Dezember 2020 gegen Zahlung von gerade einmal 114 T€ sogar unterlaufen.

- Eine unabhängige rechtliche Überprüfung dieses Umstands erscheint daher dringend angeraten.

Denkmalschutzaspekte

- Salvatorvilla und Salvatorpark sind als Gesamtensemble denkmalgeschützt. Kulturhistorisch bedeutsam wird dieses Ensemble aber v.a. durch den Bezug zur ebenfalls denkmalgeschützten Gesamtgruppe „Salvator“ (v.a. Felsenkirche / Felsenkapelle mit Nebengebäuden und Kreuzweg).
- Werden die Planungen wie aktuell vorgesehen umgesetzt, wird eine Gesamtsicht auf dieses kulturhistorische Kleinod von keinem Punkt aus mehr möglich sein, der (geschätzt) nicht mindestens 15 m über Grund und/oder mindestens einige hundert Meter bis 1 Kilometer vom Denkmal entfernt liegen muss.
- Leider hat eine fachlich fundierte (öffentliche) Diskussion hierzu nie stattgefunden, was bei einem Vorhaben dieser herausragenden Bedeutung m.E. als besonderer planerischer Mangel gelten muss.
- Besonders bedenklich ist die Tatsache, dass im Salvatorpark inzwischen mit Rodungs- / Abrissarbeiten begonnen wurde, obwohl der Bebauungsplan noch keinen Satzungsstatus hat und mithin keine Baugenehmigung vorliegen kann. Sollte es sich bei den Rodungen / dem Kahlschlag um „normalen Grünschnitt“ handeln, bleibt zu fragen, wie dies in einem Kulturdenkmal (denn der Park ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles!) so einfach und ungestraft passieren darf? Siehe hierzu v.a. auch Anlage_5_7 der BUA-Sitzung vom 19.10.22.

Fazit

Ein solches Vorhaben muss – sollte es verwirklicht werden - wegen seiner überragenden ökologischen und kulturhistorischen Bedeutung für Schwäbisch Gmünd über jeden rechtlichen Zweifel erhaben sein. Davon gibt es aber mindestens vier:

- BPL-Verfahren zur Innenentwicklung trotz Außenbereich
- Fehlende Umweltverträglichkeitsprüfung
- Missachtung der Satzung zu bezahlbarem Wohnraum vom Dezember 2020
- Denkmalschutzaspekte

Zu diesen Punkten muss m.E. daher dringend eine unabhängige rechtliche Prüfung und Bewertung z.B. durch das Regierungspräsidium Stuttgart stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen