

Stadt Schwäbisch Gmünd
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 132 G

„Wohnen im Salvatorpark“

1. Beteiligung
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	4
1	Nachbargemeinden	4
a	keine	4
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	4
a	Vodafone West GmbH	4
3	Landratsamt	5
a	Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur	5
b	Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht	5
	Gewerbeaufsicht	5
c	Geschäftsbereich Wasserwirtschaft	6
	Abwasserbeseitigung	6
	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	7
	Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete	7
	Altlasten und Bodenschutz	7
d	Geschäftsbereich Landwirtschaft	7
e	Geschäftsbereich Wald- und Forstwirtschaft	8
f	Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität	8
g	Geschäftsbereich Naturschutz	8
h	Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung	8
4	Regierungspräsidien	9
a	RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung, Baurecht, Denkmalpflege	9
	Raumordnung	9
b	RP Stuttgart – Abteilung Verkehr	9
	Allgemein	9
	Baureferat Ellwangen, Referat 47.2	10
	Ingenieurbau, Referat 43	10
	Abwicklung und Flurneuordnung, Referat 41	12
c	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13
	Allgemeine Angaben	13
	Geotechnik	13
	Boden	14
	Mineralische Rohstoffe	14
	Grundwasser	14
	Bergbau	14
	Geotopschutz	14
	Allgemeine Hinweise	15
	Anlage	15
5	Verbände	16
a	Regionalverband Ostwürttemberg	16
6	Sonstige	16
a	Eisenbahn-Bundesamt	16
b	Deutsche Bahn	16
c	Handwerkskammer Ulm	17
d	IHK Ostwürttemberg	17
e	Bauernverbände, Aalen	17
f	Polizeipräsidium, Aalen	17
g	Polizeiprävention, Schwäbisch Gmünd	17

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

19

1 Einwendung 1

19

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a keine	

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a Vodafone West GmbH (10.02.2023) Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Kenntnisnahme

3 Landratsamt

(27.02.2023)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur (Herr Weiß, Tel. 07961 567-3220) Wir verweisen auf unsere frühere Stellungnahme. Der BBauP „Wohnen im Salvatorpark“ liegt über dem Einhorntunnel im Zuge der B 29. Diese ist hier Außerortsstrecke, die Belange der Straßenbauverwaltung werden deshalb vom Regierungspräsidium wahrgenommen und ist anzuhören. Der Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur gibt keine eigene Stellungnahme ab. <u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 05.05.2022</u> <i>Das RP Stuttgart, Ref. 47.2 als zuständige Straßenbaubehörde der B 29 und das Ref. 43 als Fachreferat für Straßentunnel sind zu hören.</i> b Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Herr Müller, Tel. 07361 503-1188) Da das Plangebiet im potentiellen Lärmeinwirkungsbereich von Gewerbeeinheiten und Freizeitanlagen entlang der Nepperbergstraße/Taubentalstraße sowie von der in der Nähe verlaufenden Bahnstrecke Stuttgart-Bad Cannstatt–Nördlingen i. V. m. dem Straßenverkehr (v. a. Nepperbergstraße) liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH (Schorn-dorf) in Auftrag gegeben. Dieses liegt den aktuellen Planungsunterlagen nun bei. Laut des Gutachtens mit Datum vom 25.08.2022 gehen von den Gewerbeeinheiten und Freizeitanlagen keine Lärmemissionen aus, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der 18. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung führen würden.	Kenntnisnahme Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt (s.u.). <i>Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde beteiligt (s.u.).</i> Die Emissionsrichtwerte für das benachbarte Gewerbe und die Freizeitanlagen sind nicht überschritten. Für den Verkehrslärm (Straße + Bahn) werden passive Schallschutzmaßnahmen als sachgerecht und angemessen erachtet und entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan vorgesehen.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohnbebauung im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist allerdings mit Überschreitungen zu rechnen (prognostiziert werden Werte weitestgehend zwischen 50 und 55 dB(A)).

Damit sind zunächst keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 wird jedoch unter der Nr. 1.2 eingeräumt, dass wenn im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen geschaffen werden. Dies könne beispielsweise durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume, geschehen.

Aufgrund des unverhältnismäßigen finanziellen Aufwands und der schlechten städtebaulichen Umsetzbarkeit soll laut Begründung auf aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand) verzichtet werden. Stattdessen werden passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Räumen der betroffenen Gebäude als sachgerecht und vertretbar angesehen. Eine vollständige Orientierung aller schutzbedürftigen Räume auf die verkehrslärmabgewandte Seite ist aufgrund der Hanglage nicht möglich. Zum Einsatz sollen Schallschutzverglasungen, schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen etc. gemäß den einschlägigen technischen Anforderungen kommen.

Das Gutachten und die beschriebenen Maßnahmen erscheinen aus unserer Sicht plausibel, da uns jedoch das Gutachten zum Lärmschutz „Wohnbebauung am Nepperberg“ vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS (05.12.2011), auf das sich das vorliegende Gutachten teilweise bezieht, nicht vorliegt, kann zu den daraus entnommenen Angaben keine Beurteilung vorgenommen werden.

Im zeichnerischen Teil sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. Bei schutzbedürftigen Räumen müssen die Außenbauteile die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße aufweisen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Diese Anforderung ist im Textteil zum Bebauungsplan festgehalten.

Wir weisen darauf hin, dass der östliche Teil des Plangebiets, der nach jetzigem Stand noch nicht überbaut werden soll, größtenteils stärker durch die Lärmimmissionen belastet ist (v. a. Verkehrslärm). Dies gilt es bei potentieller zukünftiger Bebauung in diesem Bereich zu berücksichtigen.

Die Wohnsituation ist damit zwar aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht ideal, bei Beachtung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen sieht die Gewerbeaufsicht das Projekt aber als umsetzbar an.

c Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Frau Heger, Tel. 07961 567-3411)

Abwasserbeseitigung

Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.

Kenntnisnahme

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. Keine neuen Anregungen und Hinweise.	Kenntnisnahme
Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Dem o. g. Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.	Kenntnisnahme
Altlasten und Bodenschutz Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich vor.	Kenntnisnahme
d Geschäftsbereich Landwirtschaft (Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630) Die Firma „Dritte Schorndorfer Immobilienverwaltungs-GmbH“ plant am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuße des Nepperbergs, nördlich der Bahnlinie Stuttgart - Aalen eine zusammenhängende Wohnbebauung aus 3 Hauptwohngebäuden sowie einer zentralen Tiefgarage. Zudem soll die ehemalige Unternehmervilla „Salvatorstraße 20“ restauriert und in die Neubebauung mit eingezogen werden. Aktuell sind im Neubauvorhaben insgesamt 25 Wohnungen und in der bestehenden Villa weitere 5 Wohnungen angedacht. Die gemeinsame Tiefgarage bietet Platz für 50 PKW-Stellplätze. Dazu werden 50 Fahrradstellplätze sowie großzügige Abstellflächen für Müll etc. geschaffen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1475/7, 1481, 1481/1 und 1481/2 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd. Er befindet sich innerhalb der Ortslage und ist umgeben von Wohnbebauung. Somit kann das Vorhaben als Schließung einer Baulücke angesehen werden. Dies wird vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt, da auf diese Weise der Außenbereich geschont - und somit der Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Wohnbebauung reduziert wird. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der VVG Schwäbisch Gmünd Waldstetten ist das Gebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der BBP entspricht somit den Darstellungen im FNP und wird aus diesem entwickelt.	Kenntnisnahme

Laut den Planunterlagen sind keine externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da es sich bei dem Vorhaben um die Schließung einer Baulücke im Innenbereich handelt und keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt werden, sind nach aktuellem Planungsstand landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Sofern im weiteren Verfahrensverlauf weiterhin keine externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf landbauwürdigen Landwirtschaftsflächen geplant werden, bestehen zum o.g. BBP seitens des GB Landwirtschaft keine Bedenken.	
e Geschäftsbereich Wald- und Forstwirtschaft Von dem Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweis oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme
f Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität Von dem Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweis oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme
g Geschäftsbereich Naturschutz Von dem Geschäftsbereich Naturschutz wird keine Anregung, Hinweis oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme
h Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung (01.03.2023) Von dem Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Kenntnisnahme

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung, Baurecht, Denkmalpflege Raumordnung (25.01.2023) Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) - insbesondere Starkregenereignisse betreffend - und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Die Ziele der Raumordnung wurden beachtet. Eine Hochwassergefahr besteht für das Plangebiet selbst nicht. Die Regenwasserableitung wird durch Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Beläge und Retentionszisternen gesteuert. Die geforderte Bruttowohndichte wird deutlich übertroffen. Eine Fertigung wird nach Rechtskraft dem RP digital vorgelegt.
b RP Stuttgart – Abteilung Verkehr Allgemein Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant brachliegende Flächen einer neuen Nutzungszuzuführen und Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Erschließung des Plangebiets ist über bestehende Erschließungsstraßen geplant.	Kenntnisnahme

Unterhalb des Plangebiets verläuft der Einhorntunnel im Zuge der B 29. Der Streckenabschnitt ist als freie Strecke definiert. Dem oben genannten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden: Baureferat Ellwangen, Referat 47.2 Bezüglich der technischen Belange und Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks wird auf die Stellungnahme des Referats 43 verwiesen. Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Im vorliegenden Fall verläuft die Bundesstraße einige Meter unterhalb des Plangebiets. Das Plangebiet ragt jedoch in den Einflussbereich des Einhorntunnels. Eine Ausnahme von dem gesetzlichen Anbauverbot kann von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart - Baureferat Ellwangen - in Aussicht gestellt werden, wenn die technischen Vorgaben des Referats 43 berücksichtigt werden und dem Baureferat eine entsprechende Begründung vorgelegt wird, warum das Anbauverbot unterschritten werden soll. Sämtliche Auflagen aus den Dienstbarkeitsverträgen für die betreffenden Flurstücke müssen berücksichtigt und eingehalten werden, auch wenn sich diese noch in der Abwicklung befinden können. Die zuständige Straßenmeisterei Schwäbisch Gmünd ist der Beginn der Baumaßnahmen rechtzeitig mitzuteilen.	Kenntnisnahme Von einer Beeinträchtigung des Tunnelbauwerkes durch das geplante Bauvorhaben wird aktuell nicht ausgegangen, da der Tunnel unterhalb der Salvatorstraße eine Überdeckung von rund 18 m aufweist und das Bauvorhaben nur geringfügig in den Untergrund eingreift. Die Hinweise wurden redaktionell unter den Hinweisen / nachrichtliche Übernahmen in den Textteil aufgenommen.
Ingenieurbau, Referat 43 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich über dem Einhorntunnel (BW 7124 579) im bergmännischen Teil im Bereich der Pannenbucht und des Fluchtstollens 2. Im Bebauungsplan ist die Lage des Bauwerkes eingezeichnet. Generell sind alle Maßnahmen in der Schutzzone des Tunnelbauwerkes verboten. Eine Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, wenn das vorgesehene Bauvorhaben das Tunnelbauwerk oder den Straßenverkehr im Tunnelbauwerk nicht beeinträchtigt und eine Sanierung oder einen Ersatzneubau nicht erschwert oder unmöglich macht.	Kenntnisnahme Von einer Beeinträchtigung des Tunnelbauwerkes durch das geplante Bauvorhaben wird aktuell nicht ausgegangen, da der Tunnel unterhalb der Salvatorstraße eine Überdeckung von rund 18 m aufweist und das Bauvorhaben nur geringfügig in den Untergrund eingreift.

Für Schäden an dem geplanten Bauvorhaben durch spätere Setzungen und eventuelle Beeinträchtigungen aus dem Betrieb (Lärm, Erschütterungen, etc.) sowie aus baulichen Instandsetzungsarbeiten am Tunnelbauwerk werden jegliche Haftungsansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung ausgeschlossen. Für eventuelle Schäden, die durch das geplante Bauvorhaben am Tunnelbauwerk entstehen, haftet der Verursacher.

Wird Geothermie genutzt, ist diese so zu planen und zu bauen, dass keine Auswirkungen auf den Tunnel und die Gewölbetragswirkung entstehen. Dies ist vor dem Bau gutachterlich nachzuweisen.

Eventuelle Vereinbarungen in einer Grunddienstbarkeit haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

Voraussetzung für die Zustimmung des Regierungspräsidiums zum Bauvorhaben ist die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen für Tunnelbau und Felsbau (Tunnelgutachter) im Zuge des Baugesuchs. Der Tunnelgutachter hat hierbei insbesondere die Wechselwirkungen des Bodens durch Lastumlagerungen und den Eingriff in das vorhandene Gewölbetragswerk (Tunnelschale und umgebender Boden) durch die geplante Baumaßnahme zu bewerten.

Für den Fall, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens in die Gewölbetragswirkung des Tunnels eingegriffen wird, sind alle Einwirkungen durch das Bauvorhaben (Aushub- und Baukonzept, Endzustand,...) darzustellen und durch Nachweise, dass diese Einwirkungen für den Tunnel unschädlich sind, nachzuweisen. Sämtliche Nachweise sind durch einen Tunnelgutachter zu prüfen bzw. in seiner Bewertung einzubinden. Eine frühzeitige Einbindung des Tunnelgutachters bei der Planung der Gründung wird empfohlen.

Bei Beeinflussung der Tunnelbelastung durch das Bauvorhaben ist ein Beweissicherungskonzept inklusive baubegleitenden Kontrollmessungen durchzuführen. Hierbei ist ebenfalls der Tunnelgutachter einzubinden. Die Kosten der externen Beweissicherung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Falls es künftig auf Grund des Bauvorhabens zu Mehraufwendungen / Mehrkosten für die Straßenbauverwaltung hinsichtlich Tunnelmaßnahmen (zum Beispiel bei Sanierung, ...) kommt, sind diese vom Vorhabenträger zu tragen.

Unterlagen zum Download unter folgendem Link bis zum 28.04.2023: <https://cloud.landbw.de/index.php/s/n5Dm9NTtyrFbyQx>

- Statik 7124 579 Teil1-4 Regelquerschnitt Haupttunnel
- Bestandsübersichtspläne
- Ausschreibungsplan 004_LS_HS_3.pdf und 005_LS_HS_4.pdf

Hinweis: Geeignete öffentlich bestellte Sachverständigen für Tunnelbau und Felsbau können im elektronischen Sachverständigenverzeichnis der IHK www.svv.ihk.de gefunden werden. Im Auftrag des Regierungspräsidiums Stuttgart hat die Prüfung des Gmünder Einhorn tunnels beim Bau der Tunnelgutachter Prof. Dr.-Ing. Dieter Kirschke vorgenommen.

Die Hinweise wurden redaktionell unter den Hinweisen / nachrichtliche Übernahmen in den Textteil aufgenommen.

Abwicklung und Flurneuordnung, Referat 41

Unterhalb des Plangebiets verläuft der Einhorntunnel der B 29. Der Streckenabschnitt ist als freie Strecke definiert. Wir gehen davon aus, dass sich daran nichts ändern wird, da die Erschließung des Plangebiets über bestehende Erschließungsstraßen erfolgt. Im Zuge einer evtl. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot bitten wir um die weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Für die betroffenen Flurstücke 1481/1 und 1481/2 wurden Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen. Sämtliche Auflagen aus den Dienstbarkeitsverträgen (Vertragsgegenstand siehe Stellungnahme Referat 43) sind einzuhalten.

Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch Blatt 11313 Schwäbisch Gmünd Abt. II lfd. Nr. 5 eingetragen.

Kenntnisnahme

c RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (10.02.2023) Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-01444 vom 03.05.2022 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. <u>Stellungnahme frühzeitige Beteiligung vom 03.05.2022:</u> Allgemeine Angaben Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), welche stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Hinweise wurden in die Begründung übernommen (Punkt 1.7.3). Ein geologisches Fachbüro ist seit Beginn der konkreteren Planungsphase einbezogen und begleitet / berät den Architekten / Investoren im gesamten Verfahren.
---	--

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme

Bergbau

Nach den im LGRB vorliegenden Unterlagen befindet sich westlich an das Plangebiet angrenzend eine ehem. Luftschutzstollenanlage. Diese unterirdische Anlage wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Schwäbisch Gmünd -Stadtmessungsamt-gemeldet.
Nähere Informationen über den Zustand des Luftschutzstollens liegen dem LGRB nicht vor.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten unterirdischen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion.

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen im westlichen Teil des Plangebiets sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Der ehemalige Luftschutzstollen ist bekannt, Pläne aus dem Jahr 1944 liegen vor.
Danach befinden sich die Stollen westlich des Plangebietes auf den angrenzenden Grundstücken.
Eine beachtliche Beeinträchtigung der Stollen oder des geplanten Bauvorhabens ist aktuell nicht erkennbar.
Begründung wurde entsprechend ergänzt (Punkt 1.15).

Ein geologisches Fachbüro ist seit Beginn der konkreteren Planungsphase einbezogen und begleitet / berät den Architekten / Investoren im gesamten Verfahren.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kenntnisnahme

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Kenntnisnahme

Anlage

Merkblatt für Planungsträger

Kenntnisnahme

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a Regionalverband Ostwürttemberg (28.02.2023) Der Regionalverband Ostwürttemberg hat keine Anmerkungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
a Eisenbahn-Bundesamt (13.01.2023) Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme
b Deutsche Bahn (27.02.2023) Gegen die Neuauufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme

c Handwerkskammer Ulm (24.02.2023) die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
d IHK Ostwürttemberg (24.01.2023) Das Vorhaben mit der zentralen Lage in Bahnhofsnähe, der Sanierung der brach liegenden Villa inklusive der Nachverdichtung sowie der Erhaltung bzw. Modernisierung und damit Erlebbarkeit des Parks in Verbindung mit dem geplanten Dienstleistungsangebot / Infrastruktur innerhalb einer Wohngemeinschaft scheint für uns sehr attraktiv und wird daher auch begrüßt. Es wäre erfreulich, wenn das Projekt Mehrgenerationenhaus für junge Familien, Alleinstehende mit und ohne Kinder, Berufstätige, Rentner und älteren bzw. eingeschränkten Personen inklusive dem Erhalt eines attraktiven Parks mit Grünflächen sowie bestehender und neuer Bepflanzung so umgesetzt wird.	Kenntnisnahme
e Bauernverbände, Aalen (14.02.2023) Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um keine landwirtschaftliche Fläche, sodass von Seiten des Bauernverbandes keine Einwände hiergegen bestehen.	Kenntnisnahme
f Polizeipräsidium, Aalen (25.01.2023) das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken zu vorgelegtem B-Plan aus verkehrspolizeilicher Sicht. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme
g Polizeiprävention, Schwäbisch Gmünd (01.02.2023) Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, nimmt im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. 1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht	Kenntnisnahme

1. Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten. Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

1.1 Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Erreichbarkeit:

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis, POK Reiner Klotzbücher, Waisenhausgasse 1-3, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel. 07171/7966503, e-mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de

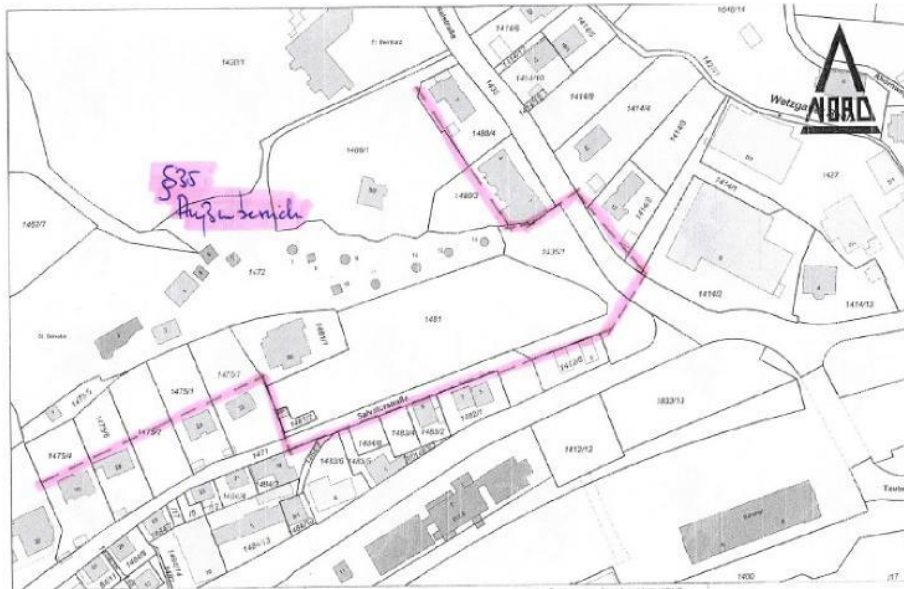
2. Abschussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträgen zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer
1 Einwendung 1 (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.	Bei einer fiktiven Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich sind i.d.R. alle maßgeblichen Bestandsgebäude heranzuziehen. Eine Außerachtlassung von Nachbarbebauungen bzw. der bestehenden Villa Salvator, wie in beiliegendem Lageplan skizziert, ist daher nicht nachvollziehbar. Unabhängig hiervon ist das Verfahren nach §13a BauGB auch auf Flächen einer „Außenbereichsinsel“ anwendbar, wenn diese aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche (Vor-) Prägung des (künftigen) Plangebietes hinlänglich vorgezeichnet ist [VGH Mannheim Urt. V. 10.06.2021 – 8 S 949/19]. Aufgrund der baulichen Vorprägung durch die auf drei Seiten direkt an die Neubebauung angrenzenden / vorhandenen Gebäude und der Salvatoranlage inkl. Kreuzweg im Norden, der bestehenden / zu ersetzenden Bebauung im Westteil (Flst. 1475/7) und der dem besiedelten Bereich zurechenbaren Parkanlage wird



davon ausgegangen, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sachgerecht ist.

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 (berchtoldkrass 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.



[Planungshinweiskarte, GEO-NET 2019]

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich.

Das Vorhaben fällt auch nicht unter die in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz beigefügte Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben bzw. unter ein aufgelistetes Vorhaben, das einer Vorprüfung bedarf.

Es liegen auch keine sonstigen Erkenntnisse vor, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) begründen könnten.

Auch sind keine Natura 2000 – Gebiete beeinträchtigt.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurden in einer ausführlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage zur Begründung) untersucht. Das Gutachten kam zu dem eindeutigen Ergebnis, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich als unbedenklich anzusehen ist.

Dazu wurde ein umfangreiches Baumgutachten für den gesamten Baumbestand inklusive des Parks angefertigt um diesen bestmöglich pflegen und erhalten zu können.

Des Weiteren wurde ein Schallgutachten erstellt um die Auswirkungen von Immissionen auf das Gebiet zu bewerten und behandeln zu können.

Zur Betrachtung möglicher Auswirkungen für das Klima wurde vorab eine Einschätzung erstellt, welche zwischenzeitlich um ein ausführliches Klimagutachten ergänzt wurde, welches als weitere Anlage der Begründung beigefügt wurde. Das ausführliche Gutachten hat die vorab erstellte Einschätzung im Wesentlichen bestätigt.

Das detaillierte Klimagutachten kommt zu der Einschätzung, dass durch die an den Hang angepasste terrassenartige Neubebauung unterhalb der Bestandsbebauung der Salvatorvilla in Verbindung mit den intensiven Dachbegrünungen, Durchgrünungen / Baumpflanzungen und dem Erhalt des Parks mit seinen wesentlichen Bäumen nur zu geringen klimaökologischen Veränderungen führt und die Kaltluftzufuhr nicht unterbunden bzw. die Kaltluftversorgung weitestgehend bestehen bleibt und keine signifikante Verschlechterung des Bioklimas im Allgemeinen zu erwarten ist.

In der Begründung wurden weiterhin die wesentlichen Schutzgüter und sonstigen Umweltauswirkungen behandelt.

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

Im gesamten Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Innenstadt- und Bahnhofsnähe mit seiner guten Anbindung an den klimaschonenden ÖPNV.

Ein weiter und stetig anhaltender Bedarf an Wohnraum bzw. eine signifikante Zunahme von Wohnungsleerstand ist insbesondere auch durch die stetig anhaltende Zuwanderung weiterhin anzunehmen bzw. ist eine Trendwende aktuell noch nicht absehbar.

Eine Steuerung bzw. aktuelle eine Normalisierung und ggf. angemessene Abkühlung des Marktgeschehens insbesondere durch die kurz- und mittelfristige Schaffung von weiterem Wohnraum / zusätzlichen Angeboten ist dabei auch immer ein angestrebtes kommunalpolitisches Ziel.

Überregionale und vorrangige Zielsetzung der Politik, Landesregierung, Regionalverbänden, Natur- und Landschaftsschutz etc. ist die Widernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Potenzialen vor der Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich. Diesem Ziel wird mit dieser Bebauungsplanänderung entsprochen, indem eine zur Verfügung stehende innerörtliche Fläche entwickelt und um eine Wohnanlage nachverdichtet wird. Dadurch werden zur dringend benötigten Erhaltung bzw. Erweiterung von Wohnraum zusätzliche Flächenversiegelungen wertvoller ökologischer Bereiche oder landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich vermieden.

Bei dieser Nachverdichtungsfläche handelt es sich um eine klassische Baulücke auf einem Privatgrundstück nahe der Innenstadt, das bereits erschlossen und allseitig von vorhandenen Bebauungen umgeben sowie durch diese geprägt ist. Die Baufläche war bereits insbesondere im Westteil teilweise bebaut und ist durch die ehemaligen Nutzungen vorbelastet, liegt seit geraumer Zeit brach und ist daher für eine Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sowie politischen und ökologischen Ziele prädestiniert.

Die Schaffung von bezahlbarem bzw. preisgedämpftem Wohnraum ist dabei auch ein besonderes kommunalpolitisches Ziel. Jedoch sind nicht alle Nachverdichtungsoptionen in Innenstadtnähe hierzu gleich geeignet. Insbesondere die an diesem Standort u.a. aufgrund der Topographie und der denkmalgerechten Sanierung der Salvatorvilla inkl. der Erhaltung des Salvatorparks gegebenen Standortbedingungen / Nutzungskonzepte, einer großzügigen zentralen Tiefgarage zur Entlastung des öffentlichen Parkraumes und

	reichlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen / ökologischen Maßnahmen sowie der geplant hohen Energieeffizienz und der damit insgesamt einhergehenden hohen Investitionskosten schränken dieses Ziel hier unvermeidbar und erheblich ein. Folglich wäre hier selbst preisgedämpfter Wohnraum für die hierdurch anvisierte Zielgruppe nur bedingt erreichbar oder zielführend. Grundsätzlich führen aber alle Neubauvorhaben / zusätzlichen Wohnungen zu einem größeren Angebot, welches sich i.d.R. preisdämpfend auf den Gesamtmarkt auswirkt. Zudem werden i.d.R. durch Umzug andere und ggf. günstigere Wohnungen / Häuser dadurch frei, die dann wiederum dem Wohnungsmarkt für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Dazu können durch den vereinbarten Ausgleichsbetrag an anderer Stelle im Stadtgebiet durch die Kommune ggf. effektivere, genauere und zielgruppenorientierte mietpreisreduzierte Vorhaben mit einem deutlich höher einzustufenden Effekt angegangen werden.
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	Die gesamte Planung inklusive der Sanierung und Erhaltung der Salvatorvilla und des Salvatorparks wurden von Beginn an in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden entworfen und einvernehmlich vereinbart. Der Rückbau / Sanierung der früheren nur bedingt denkmalkonformen Nutzung als Seniorenheim und zwischenzeitlich länger brach liegenden Salvatorvilla ist bereits in der Ausführung. Bei der Neuplanung wurde auf die Belange des Denkmalschutzes insbesondere der Stadtansicht / Aussicht vom Areal der Salvatorkirche jederzeit höchster Wert gelegt und verschiedene Planungsvarianten entworfen, geprüft und ggf. geändert bzw. angepasst. So wurde der Baukörper unterhalb der bestehenden Salvatorvilla u.a. terrassiert und an die Topographie angepasst in den Hang geplant. Dazu wird er mit einer intensiven Dachbegrünung versehen und die Stellplätze in einer Tiefgarage konzentriert, so dass die Neubebauung möglichst unsichtbar / unscheinbar u.a. von oben gesehen in Erscheinung tritt. Die Sanierung der Villa und die Erhaltung des Parks machen eine zusätzliche Nutzung von Teilbereichen unabdingbar bzw. sind zwingende Voraussetzung. Hierfür eignen sich das bereits bebaute Grundstück 1475/7 sowie der Bereich unterhalb der Salvatorvilla am besten, da diese Bereiche baulich vorbelastet und

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.	von der Salvatorstraße aus bereits erschlossen sind und die Auswirkungen auf die denkmalschützenden Belange am geringsten ausfallen. Die angeregten Punkte wurden von Anfang an und im gesamten Verfahren bereits ausführlich betrachtet, abgewogen und ggf. bereits während den umfangreichen und vielfältigen Planungsphasen berücksichtigt. Die Planung und das Gesamtkonzept werden entsprechend als ausgewogen und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als sachgerecht erachtet. Das Regierungspräsidium Stuttgart sowie alle anderen maßgeblichen Fachbehörden waren und sind über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus u.a. durch eine zusätzliche und förmliche frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange jederzeit umfassen informiert und beteiligt worden. Eine weitere / nochmalige Prüfung ist im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen.
--	--