
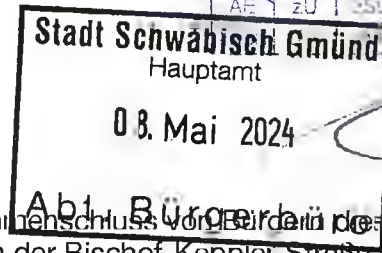


Amt für Stadtentwicklung							
Eingang:  10. MAI 2024							
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7	
AE	ZU	CS					VW:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2035

- Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

hier: **Stellungnahme der BI „Margaritenhöhe“**



Die Bürgerinitiative „Margaritenhöhe“ (BI) ist ein Zusammenschluss von Bürgern der Stadt, die sich gegen das geplante Wohngebiet südlich der Bischof-Keppler-Straße und Bergstraße wendet. Das Gebiet wird im neuen F-Plan-Entwurf 2035 als „GdW 14 Schapplachhalde“ bezeichnet; gleichzeitig wurden Aufstellungsbeschlüsse für eine Änderung des F-Plans 2020 und einen neuen Bebauungsplan Nr. „175 B IX Margaritenhöhe“ gefasst.

Der F-Plan 2035-Vorentwurf stellte die Fläche noch als Landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer kleinen Waldfläche und als Landschaftsschutzwürdigen Bereich dar. Aufgrund des Wunsches des Grundstückseigentümers wurde eine Fläche von ca. 3,5 ha nun im F-Plan-Entwurf als geplante Wohnbaufläche für ca. 170 Wohnungen und einen sechszügigen Kindergarten ausgewiesen. Die Erschließung soll von der Bergstraße aus über die im spitzen Winkel abgehende schmale, steile Zufahrt zu den Häusern auf der Schapplachhalde und dem Hospiz erfolgen.

#### 1. **Der zu erwartende zusätzliche Verkehr wird Wohnqualität und Verkehrssicherheit im angrenzenden vorhandenen Wohngebiet drastisch verschlechtern!**

Um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können, werden mit der Realisierung des Wohngebiets „Margaritenhöhe“ wahrscheinlich alle bisherigen Bemühungen zur Verkehrsberuhigung zunichte gemacht. In den siebziger Jahren wurde der Bereich nördlich der Bergstraße zwischen Bernhardusstraße und Straßdorfer Straße mit Mitteln der Städtebauförderung durch aufwendige Straßenbau- und Begrünungsmaßnahmen umgestaltet und verkehrsberuhigt. Diese Maßnahmen hatten im Quartier Hoffnungen auf eine Zukunft in einem begrünten und verkehrsberuhigten Umfeld geweckt und private Investitionen bei vielen Hauseigentümern mobilisieren können. Entstanden ist ein idyllisches, ruhiges und begehrtes Wohnviertel, das allerdings in den letzten Jahren zunehmend unter Abkürzungs- und Park-Such-Verkehr leidet. Temporeduzierende Maßnahmen werden ignoriert und die Sicherheit im Viertel gerade für die vielen Kinder stark beeinträchtigt. Dazu kommen seit einem halben Jahr die Baustellenfahrzeuge zum neuen DRK-Bauprojekt, die durch die engen Straßen des Viertels zur Baustelle an der Bischof-Keppler-Straße fahren und noch mindestens ein weiteres Jahr fahren werden. Dadurch wird jetzt allen Bewohnern klar, was auf sie zukommen wird, wenn die Erschließungsmaßnahmen auf der Schapplachhalde/Margaritenhöhe beginnen und sich anschließend die Bauarbeiten für die Häuser über viele Jahre hinziehen werden. Nach Fertigstellung dieser Baumaßnahmen werden sich ca. 400 neue Bewohner mit ihren Autos über die schmalen Wohnstraßen in Richtung Rechbergstraße und Weißensteiner Straße bewegen. Schon jetzt ist es mühsam, sich an den Einmündungen in die Hauptverkehrsstraßen einzufädeln. Täglicher Höhepunkt im Verkehrschaos wird sein, wenn sich zum bereits angestiegenen Verkehr die Elternautos beim Ein-/Ausladen der Kinder am neuen Kindergarten in der Bergstraße ballen.

Weiterhin plant das DRK ein Parkhaus mit Zufahrt von der Bischof Keppler Straße aus, das den Verkehr hier weiter deutlich erhöhen und das Einfädeln in die Weißensteiner Straße zusätzlich erschweren wird.

Warum wird das alles den Bewohnern der angrenzenden Wohnviertel zugemutet? Die Größe des geplanten Wohngebiets bzw. Anzahl der geplanten Wohnungen und der Anbindepunkt passen nicht zum vorhandenen Straßennetz.

**Wir Bewohner des Viertels haben nichts gegen eine maßvolle Erweiterung südlich der Bergstraße, aber eben in Maßen und nicht nicht Massen!**

## 2. Der Landschaftsschutz auf der Schapplachhalde kippt, denn zwischen Kloster und Bauernhof St. Wendelin werden aus Bauverboten nun Bauangebote!

Die bisher geltenden Ziele zum Landschaftsschutz im Bereich der Schapplachhalde werden aufgegeben. Galt bisher im F-Plan 2020 für den Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Geschützter Grünbestand“ + landw. Nutzfläche, so war im Vorentwurf des F-Plan 2035 eine Verbesserung vorgesehen, nämlich „Landschaftsschutzwürdige Fläche“ + landw. Nutzfläche als Vorstufe zum Landschaftsschutzgebiet. Dann aber gaben Stadtverwaltung und Gemeinderat dem Wunsch des betroffenen Grundstückseigentümers nach, warfen alle Schutzabsichten über Bord und planen nun, aus den früheren Bauverboten Bauangebote zu machen. Im **Erläuterungsbericht** zum Landschaftsplan wird auf Seite 171 zu den geplanten

**Maßnahmen zum Gebiet M 133 „Schapplachhalde“** ausgeführt:

*Am Stadtrand gelegene strukturreiche Hangfläche mit Streuobst, Feldgehölzen, Wiesenflächen und mehreren geschützten Biotopen. Bedeutende Kaltluftproduktionsfläche und somit wichtiger Frischluftlieferant für die Stadt.*

### **Landschaftsplanerische Zielsetzung:**

*Es wird vorgeschlagen, diese wichtige Grünfläche, die auch zur Naherholung dient, von Bebauung freizuhalten und in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen. Um die wertvollen Bestände und Landschaftsbild prägenden Strukturen zu schützen, wird eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.*

Auch aus klimatischen Gründen ist es demnach wichtig, die Schapplachhalde mit ihrem Grünbestand nicht zu verkleinern, sondern zu erhalten und zu pflegen. Vergleichbare Flächen (Goethestr., Klarenberg) werden in den Steckbriefen des Klimagutachtens „Klimage-rechtes Flächenmanagement“ nicht für eine Bebauung empfohlen, wobei die Schapplachhalde hierbei überhaupt nicht in den Untersuchungsrahmen fiel, weil sie bis jetzt aus städtischer Sicht für eine Bebauung nicht in Frage kam. Sie wurde im Gegenteil im F-Plan 2035 Vorentwurf im Schutzstatus gegenüber dem alten F-Plan 2020 sogar höher eingestuft.

Ganz besondere Bedeutung besitzt die Folgewirkung eines Baugebiets Margaritenhöhe als Türöffner für eine weitere Bebauung der grünen Hänge um Schwäbisch Gmünd, denn weitere Baugenehmigungen ließen sich dann kaum mehr verhindern. Dies wiederum hätte für die sowieso schon mit Hitze überlastete Innenstadt gravierende Auswirkungen, denn Frischluftentstehungsgebiete fielen weg und die Frischluftzufuhr, die über die grünen Hänge derzeit noch einigermaßen funktioniert, würde so nicht mehr funktionieren und gravierende gesundheitliche Auswirkungen für die Innenstadtbewohner erzeugen.

Im bestehenden F-Plan ist eine ca. 100 x 30 Meter große grün markierte „Fläche für Forstwirtschaft und Wald“ enthalten; diese fehlt in der „Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan“ der Gemeinderatsvorlage 041-2024. Dieses Waldstück beheimatet zahlreiche Tierarten von Eidechsen bis zu verschiedenen Vogelarten; im Stallgebäude wurden außerdem 2 Fledermausarten beobachtet. Das Waldstück weist damit Biotop-Charakter auf. Daneben gibt es weitere Baumreihen und Gebüsche, die auch wegen des Baumalters von bis zu 60 Jahren eine hohe Wertigkeit besitzen.

Eine enorme Bedeutung kommt der unbebauten Schapplachhalde für das Stadtbild und die Naherholung in Gmünd zu. Das Klepperle ist einer der wichtigsten Wander- und Radwege in der Stadt und zwar wegen seiner freien Lage inmitten der Streuobstwiesen und unbehinderten Sichtqualitäten ins Tal und auf die Höhe.

Das Plangebiet „GdW 14“, das sich durch vielfältige schutzwürdige Grün- und Gehölzstrukturen auszeichnet, sollte eher als Erweiterungsgebiet des südlich angrenzenden „landschaftsschutzwürdigen Bereichs“ denn als Wohnbaugebiet geplant werden.

Hier wird der Stadtbevölkerung zugemutet, wegen des Wunsches eines großen Grundstückseigentümers nach Bebauung, Qualitätseinbußen bei Natur, Landschaft und Klima hinzunehmen.

Das bedeutet nicht, dass sich die BI generell gegen eine Neubebauung ausspricht. Die BI hält eine maßvolle Ergänzung etwa entlang der Bergstraße oder im Bereich des bestehenden Baurechts mit 1-2 geschossigen Einzelhäusern, die sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung orientieren, für eine Lösung, die sowohl Landschaft und Natur als auch der Anwohnerschaft eher entsprechen würde.

**Die BI „Margaritenhöhe“ fordert deshalb, die geplante Bebauung auf die bereits bebauten Flächen zurückzunehmen und die bedeutenden Baum- und Grünstrukturen zu erhalten**

### **3. Die geplante Wohnbaufläche „GdW 14 - Schapplachhalde“ ist nicht zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich!**

Aufgrund großer Unsicherheiten der staatlichen Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Gmünd wählt der F-Plan-Gutachter eine eigene Berechnungsgrundlage und stützt sich dabei auf Zuwächse durch sich ansiedelnde Einpendler. So geht er von einer Bevölkerungszunahme von ca. 6000 EW bis 2035 aus, während das Statistische Landesamt von ca. 2000 EW und die jüngste Studie der Bertelsmann Stiftung zur Bevölkerungsentwicklung in Ostwürttemberg von ca. 4000 EW bis 2040, umgerechnet auf 2035 also von ca. 3000 EW ausgeht. Diese starken Differenzen lassen sich auch dadurch erklären, dass die Stadt sich in ihrer Bevölkerungsprognose von dem Ziel leiten lässt, die regionale Zuwanderung durch ein interessantes Arbeitsplatz- und Bauplatzangebot stärker ins Stadtgebiet lenken zu können. Das heißt, der für den Wohnbauflächenbedarf zu Grunde gelegte Bevölkerungszuwachs für Gmünd von ca. 6000 EW ist eher als ein Zielwert zu verstehen denn als eine Prognose. Dieser sehr hoch angesetzte Bevölkerungszuwachs führt zwangsläufig zu einem hohen Wohnbauflächenbedarf von 84,3 ha. Dabei wurden Innenentwicklungspotentiale nur wenig und Nachverdichtungspotentiale nicht berücksichtigt.

Aktuell werden innerhalb Gmünds viele Flächen für den Wohnungsbau geplant bzw. sind im Bau oder kurz vor Fertigstellung. Diese sind nicht oder nur zu einem Teil in die Berechnung mit eingegangen. Die BI Margaritenhöhe kommt mit den Gebieten der Weststadt (Fehrlegärten, Brücke, Römerkastell, Goethestr. 43), dem Stadteingang West, Hardt Sonnenhügel, TSB, Schatz/Schießtal, Zeppelinweg, Salvator, Stadtmauer, bekannte und begonnene Projekte und weitere Potenziale der Innenentwicklung (Wohndetektor FNP) auf über ca. 4000 EW. Umgerechnet auf die Fläche bedeutet dies 12 ha Wohnbaufläche, die nicht oder nicht in Gänze berücksichtigt wurde.

**Der Bedarf an innenstadtnahen Wohnraumflächen lässt sich ohne Schwierigkeiten auch ohne das geplante Wohngebiet GdW 14 „Schapplachhalde“ aus dem Innenstadtpotential decken.**

#### **4. Dieses Baugebiet wird auch nicht zur Bereicherung des aktuellen Wohnungsangebot benötigt**

Im Baugebiet „Margaritenhöhe“ sind „Familienwohnen“ und „Generationenwohnen“ geplant. Diese Begriffe sind erst einmal nur Etiketten für auch in Gmünd hinlänglich bekannte Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Wie sie mit Leben gefüllt werden, hängt nicht nur von der Lage und der richtigen Mischung an Wohnungsgrößen und Kauf-/Mietpreisen ab, sondern auch vom Zufall, wer letztendlich einziehen wird. Bauen in Baugruppen ist dagegen eine besondere relativ neue Organisationsform des Planens und Bauens, die es bereits in Gmünd gibt und ebenfalls überall möglich wäre, bisher aber wenig gefördert wurde. Insgesamt klingt das bunte, wohlklingende und eigentlich begrüßenswerte Bauangebot stark nach Werbung, um sich das Wohlwollen für die Zustimmung bei den Entscheidungsträgern zu sichern. Ob es je realisiert werden kann, wird angesichts der topografischen, geologischen und finanziellen Bedingungen stark bezweifelt, denn dieses Gebiet zählt aufgrund der Hanglage und der geologischen Besonderheiten zu den am schwierigsten und aufwendigsten zu bebauenden Wohngebieten im Rand der Innenstadt Gmünds. Deshalb wird es auch zu den hochpreisigen Wohngebieten zählen und eher finanzkräftige Bauherren ansprechen. Mit diesen Randbedingungen erscheint es höchst zweifelhaft, die angedachte Quote von 25% preisgünstiger Wohnungen zu erreichen.

**Die BI Margaritenhöhe sieht im vielfältigen Bauangebot keine zwangsläufige Verortung auf die Schapplachhalde/Margaritenhöhe. Dieses Baugebiet wird aufgrund seiner schwierigen Lage- und Baubedingungen nicht den geplanten Zielen gerecht.**

Schwäbisch Gmünd, den 08.05.2024

A large area of the document is redacted with black boxes, obscuring the names and signatures of the members of the Bürgerinitiative Margaritenhöhe.

Unterschriften der Bürgerinitiative Margaritenhöhe auf folgenden Seiten 1 - 6