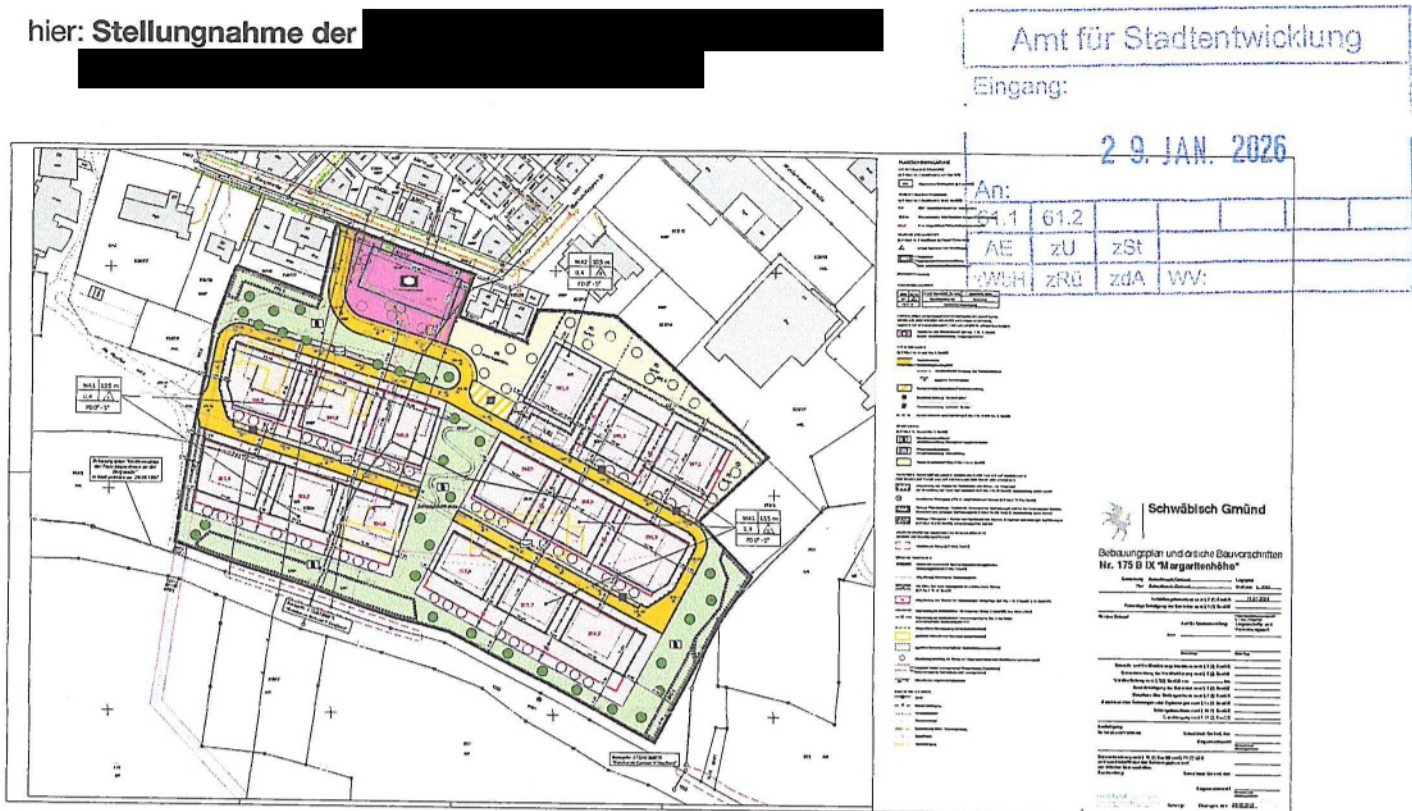


Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 175 B IX „Margaritenhöhe“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

hier: **Stellungnahme der** [REDACTED]



Die [REDACTED] grenzt mit ihrem Grundstück direkt an das Baufeld „WA 2“ im Norden des B-Plans an. Wir sind somit direkt betroffen von den Auswirkungen, die von dem neuen Baugebiet ausgehen. Auswirkungen liegen vor in gestalterischer, landschaftlicher, verkehrlicher und klimatischer Hinsicht.

Wir wollen sowohl grundsätzlich zum Planentwurf, zu den Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage von Gebäuden“ und „Pflanzgebote“ sowie zu den Gutachten der Themenbereiche Statistik und Erforderlichkeit, Standortalternativen, Hochwasserschutz, Geologie, Klima, Eingriff in Natur/Landschaft und Verkehr Stellung nehmen und Bedenken und Anregungen äußern.

Zu 1.3 (Statistik und Zahlenmaterial zur Erforderlichkeit):

Zum Thema Statistik und Erforderlichkeit hätten wir erwartet, dass die aktuellere Einwohnerentwicklung zugrunde gelegt wird. Diese zeigt nämlich keine weitere Zunahme. Im Haushaltsplan 2026 - 2027 werden die folgenden Einwohnerzahlen genannt:

30.06.2024: 64.344

30.06.2025: 64.208

Die aktuellen Zahlen zeigen, dass die Behauptung aus der Vorlage, „die letzten Zensusergebnisse aus dem Jahre 2022 lassen sogar darauf schließen, dass Schwäbisch Gmünd in den letzten Jahren nochmals deutlich an Zuwachs gewonnen hat“, ein paar Jahre später schon nicht mehr gilt. Die Bevölkerungsabnahme der letzten Jahre spiegelt vermutlich die jüngere wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt wider, für die sich derzeit keine Erholung abzeichnet.

Eine Erforderlichkeit für das Baugebiet durch die Bevölkerungsentwicklung ist damit nicht nachgewiesen.

Der ermittelte Wohnflächenbedarf, der bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035 nicht aus der Bevölkerungsentwicklung (Prognose), sondern aus dem Ziel der Stadt nach Bindung einer gewissen Anzahl von Arbeits-Einpendlern an den Wohnort Schwäbisch Gmünd gebildet wurde, **wird sich durch die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung ebenfalls verringern**, da sich durch den eingetretenen Verlust an Arbeitsplätzen auch die Zahl der Einpendler reduzieren wird. Weiter verringern wird sich der Bedarf, wenn es zu diesem Thema einen Nachweis der direkt mobilisierbaren Flächen gäbe wie z.B. das Gebiet „Stadteingang West Gleisareal“. **Wir erwarten hierzu eine entsprechende Richtigstellung der Aussagen.**

Zu 1.6 (Standortalternativen):

Die Aussage, dass sich Standortalternativen aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur nicht ergeben, ist nicht belegt. Wir verweisen hier auf das geplante Baugebiet „Stadteingang West“, dass sehr wohl verfügbar ist und auch über eine gute Infrastruktur in der Nähe verfügt.

Wir erwarten auch hierzu eine entsprechende Richtigstellung der Aussagen.

Zu 3.2 (Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz)

Hier werden Aussagen zur Bewältigung von Starkregenereignissen auf das Plangebiet getroffen wie z.B. versickerungsfähige Bodenbeläge und Einrichtungen zur Retention. An keiner Stelle wird jedoch eine Aussage darüber getroffen, welche Auswirkungen die neu versiegelten Bodenflächen im Plangebiet bei Starkregenereignissen auf das darunter liegende Bestandsgebiet haben. Wir haben bei dem Ereignis im Jahr 2016 erlebt, dass der Abwasserkanal in der Bischof-Keppler-Straße überlief und das Oberflächenwasser über den wassergesättigten Hang in Bachstärke auf unser Grundstück lief. Es ist doch wohl eindeutig mit einer Zunahme des abfließenden Wassers durch das Plangebiet sowohl als Oberflächenwasser wie auch als Abwasser zu rechnen.

Wir bitten um Aussagen, wie eine Zunahme des abfließenden Oberflächen- und Abwassers auf/durch das Bestandsgebiet verhindert werden soll.

Zu 5.1 (Allgem. naturräuml. Gegebenheiten) Thema Geologie und Anlage 3 (Geol. Gutachten)

Laut geologischem Gutachten der Geotechnik Aalen (Anlage 3) herrschen im Plangebiet äußerst kritische Bodenverhältnisse vor, die eine tiefgründige Fundamentierung notwendig machen. Der gründungssichere Stubensandstein kommt erst in unterschiedlichen Tiefen von 3,5 bis über 9 m vor. Dabei erreicht nur das südöstlichste Baufeld den Stubensandstein in 3,5 m, alle anderen Baufelder liegen bei 6,5 m und tiefer. Die dazwischen liegenden Schichten aus Auffüllungen, Hanglehme, Fließerden und Hochterrassenschotter sind laut Gutachter für eine Gründung nicht geeignet.

Zwar wird darauf verwiesen, dass bei jedem Bauvorhaben ein neues Gründungsgutachten zu erstellen ist, es bleibt aber unverständlich, wie bei derartigen Bodenverhältnissen, deren Unsicherheit in Schwäbisch Gmünd sogar ganz aktuell bekannt ist, ein neues Baugebiet geplant wird. Damit wird die Verantwortung einfach an den Investor und Bauherren weitergereicht.

Wir regen hiermit an, Baufelder nur auf solchen Standorten zu planen, die von den Bodenverhältnissen her sicher sind.

Zu 5.1 (Allgem. naturräuml. Gegebenheiten) Thema Klima und Anlage 4 (Klima-Gutachten)

Nach Feststellung des Klimagutachtens **wird sich die Versorgung des Bestandsgebiets mit frischer Kaltluft** trotz einiger Luftschneisen durch das Plangebiet **verschlechtern**. Auch wurde festgestellt, dass sich durch die massive Verringerung der jetzt noch begrünten und beschatteten

Bodenflächen durch die geplante Bebauung und Versiegelung auch **die Wärmebelastung im Bestandsgebiet steigen und die Lebensqualität verschlechtern** wird.
Diese Prognosen unterstützen die Forderung nach einer Verringerung der bebauten Flächen im Plangebiet.

Zu 7. Begründung der Planungsinhalte

Zu 7.1 Gesamtkonzeption:

Die Festsetzungen des B-Plans sollen laut „Begründung 1.2“ ein möglichst nachhaltiges und durchmisches Baugebiet entstehen lassen, das sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Das ist u.E. nur in Ansätzen gelungen und es werden leider viele Chancen zu einem besseren Gelingen vertan.

Versprochen wurde bei Aufstellung der F-Plan-Änderung und des B-Plans ein „Wohnquartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität“ mit einem „vielfältigen und breitgefächerten Wohnungsangebot durch die Bebauung mit Eigentumswohnungen, dauerhaften Mietwohnungen sowie altengerechten Wohnungen (selbstbestimmtes Wohnen im Alter)“ mit einem Anteil von 25% sozial gefördertem Mietwohnungsbau (siehe Vorlage an den Klima, Umwelt, Energie und Bauausschuss vom 11.03.2024).

Zur Verdeutlichung wurde ein **Konzeptplan (Nutzungsverteilung)** gereicht mit Baufeldern für Generationenwohnen, Familienwohnen und Baugruppen, was der Phantasie reichlich Nahrung geben konnte. Auch die Berücksichtigung der Topographie und gewollte Einbindung des Quartiers und der Gebäude in den vorhandenen Landschaftsraum ließ erwarten, dass es sich hier endlich einmal um ein Vorzeigeprojekt handeln müsse. Wir glauben, dass auch der Gemeinderat sich bei seinem Aufstellungsbeschluss von diesen Aussichten hat überzeugen lassen. Wie sehr muss nun die **Umsetzung des Konzeptplans** in den B-Plan-Vorentwurf enttäuschen, zeigt er doch ein gleichförmiges Raster von Baufeldern mit genauso gleichartigen Festsetzungen. Nur die grobe Struktur der Flächenaufteilung gleicht noch dem Konzeptplan. Zwar ist klar, dass ein Konzeptplan nicht in gleicher Weise in einen Rechtsplan umgesetzt werden kann und dass Inhalte wie „Baugruppen“ und „Generationenwohnen“ schwer in Festsetzungen gegossen werden können. Aber es besteht ja die Möglichkeit, **durch differenzierte Festsetzungen Gleichförmigkeit zu verhindern** und Vielfalt zu fördern. Wer sich mit den Unterschieden der Bauweisen dieser o.g. Wohnformen beschäftigt, vermag diese auch zumindest ansatzweise in entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen zu gießen. Die Hoffnung, dass die finanzkräftigen Investoren und Wohnungsbauträger, die in der Lage sind, dieses Gebiet zu erwerben und zu erschließen, auf Vielfalt statt Rendite setzen, ist bei uns sehr gering.

Vielfalt in den Festsetzungen können es ermöglichen, die künftigen Bauherren und Architekten zu einer differenzierten Gestaltung in den fünf Baufelderbereichen zu ermuntern. Dies allein, um damit die gewollte breite Fächerung im Wohnungsangebot zu fördern und um eine zu gleichförmige Planung“ in den Baufeldern zu verhindern oder zumindest einzuschränken.

Wir bitten um Beherzigung dieser Anregung auf mehr Vielfalt in den Festsetzungen.

Zu 7.2 der Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

zum Thema: Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage von Gebäuden

Die Gebäudehöhen wirken in Hanglagen aus talseitiger Sicht immer mächtiger als in ebenem Gelände. Im nördlich angrenzenden Bestandsquartier orientieren sich die Aussichtsräume nach Süden auf die Schapplachhalde und somit auf das neue Wohnquartier. Deshalb wird die Gebäudehöhe der ersten (nördlichen) neuen Bauzeile entscheidend sein, ob man im Bestandsquartier nun das Gefühl hat, gegen eine Wand zu schauen, wo vorher offenes Grün war.

Insbesondere die drei Baufelder im Nordosten des neuen Wohnquartiers liegen offen vor den bestehenden Häusern. Die Gebäude dürfen hier in zwei Baufeldern max. 13,50 m, in einem Baufeld 10,50 m hoch werden. Dazu kommen weitere mögliche Zuschläge durch Dachaufbauten bis zu 2,00 m und durch eine mögliche Erhöhung des EG-Rohfußbodens bis zu 0,50 m. Da sich der Rohfußboden bei diesen Baufeldern am Straßenniveau der Erschließungsstraße orientiert, wird

das TG-Geschoss eine weitere Erhöhung um eine Geschosshöhe über dem natürlichen Gelände bewirken. In der Summe ist also ein Zuschlag von bis zu $2,00 + 0,50 + 3,00 \text{ m} = 5,50 \text{ m}$ über den 10,50 bzw. 13,50 m max. Gebäude-höhe möglich.

Dadurch können die drei nordöstlichen Häuser im neuen Wohnquartier eine Höhe von 16,00 m bzw. 19,00 m erreichen und um bis zu einem Meter höher als die beiden neuen Häuser in der nördlich direkt angrenzenden Bestandsbebauung werden. Das niedrigere dieser drei Häuser neben bzw. hinter dem Haus Bergstr. 48 würde mit bis zu 16,00 m ca. 3 m höher ausfallen als dieses und alle anderen Häuser in der benachbarten Bergstraße. Dieses deutliche Übertreten wäre schon kaum vertretbar, wenn die neue Bebauung in der Ebene neben der Bestandsbebauung stehen würde. Aber sie stehen 10 - 14 m höher auf dem Hang in südlicher Richtung und in einer Entfernung zur Bestandsbebauung, wo man bereits über die Notwendigkeit eines Verschattungsgutachtens nachdenken könnte. Wo bleibt da die versprochene Einfügung in das Ortsbild?
Deshalb bitten wir darum, zumindest die max. Gebäudehöhe in allen drei nordöstlichen Baufeldern auf 10,50 m zu beschränken.

Zu 7.2 der Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen)

zum Thema: Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindung

In der Gesamtkonzeption (Punkt 7.1) wird im vorletzten Satz als Ziel benannt, dass „unter Beachtung der landschaftlich und stadtklimatisch wertvollen und grünordnerisch bedeutsamen Bereiche des südlichen Stadtrandes ... durch den Erhalt vorhandener Strukturen ... eine harmonische Abrundung hergestellt werden“ soll.

Leider ist davon im Vorentwurf nicht viel zu sehen, denn zur Zielerreichung werden - außer im südlichen geschützten Biotop - erst sämtliche Grünbestände vernichtet und dann durch Neuanpflanzungen ersetzt. Laut Baumgutachterin Sachs müssten 400 neue Bäume zum Ausgleich der ökologischen Wertigkeit eines alten Baumes gepflanzt werden. Die Möglichkeit, in der Neuplanung etwa die bestehende Baumreihe entlang des Weges zu erhalten, wurde nicht genutzt, obwohl dies durch eine geringe Verschiebung der Baufelder möglich gewesen wäre. Ebenso hätten weitere Bäume durch Einplanung erhalten werden können. Es soll also hier ohne Not wertvoller Baumbestand vernichtet werden.

Im Umweltbericht wird deshalb anerkannt, dass der **Eingriff in Natur und Landschaft** im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann und dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu einem späteren Zeitpunkt benannt werden sollen. Dass dies bis zur letzten Einspruchsmöglichkeit der Öffentlichkeit bei der Offenlage des Entwurfs erfolgt, wird erwartet. Klar ist schon jetzt, dass die nachträgliche Begrünung und Aufwertung der naturnahen Grünflächen zur öffentlichen Grünfläche als **ökologische Ausgleichsfläche** nicht ausreichen kann.

Trotz der bereits beklagten Vernichtung wertvollen Baumbestands durch geplante Bauflächen befinden sich noch zahlreiche erhaltenswerte Bäume innerhalb der geplanten Grünflächen, am markantesten ein riesiger Walnussbaum an der nördlichen Grenze des WA2-Baufelds. Nicht ein einziger dieser Bestandsbäume - die im Biotop nördlich der Klepperle-Trasse ausgenommen wurde im Vorentwurf aufgenommen. Damit sind die Ziele aus 1.2 (nachhaltiges Planen und Einfügen in das Landschaftsbild, um die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter möglichst gering ausfallen lassen) nicht berücksichtigt.

Zudem wird die Realisierung der großzügig geplanten Öffentlichen Grünflächen und Übertragung an die Stadt bei der Finanzlage wohl schwierig umzusetzen sein.

Wir bitten um Überarbeitung des Vorentwurfs zur Berücksichtigung wichtiger Bestandsbäume und Alleen und um entsprechende Festsetzungen zum Erhalt solcher für den Landschaftsraum wichtigen Bäume.

Die Regelung zum Schutz erhaltenswerter Bäume sollte in den textlichen Festsetzungen zu den Pflanzgeboten 2, 3 und 4 getroffen werden.

Im übrigen hinaus schließen wir uns der ausführlichen Stellungnahme des Landesnaturschutzverbandes BaWü e.V. von Herrn Walter Beck, Joseph-Haydn-Str. 2, Schwäbisch Gmünd zum

Zu Anlage 6 der Begründung: Verkehrsuntersuchung

Unabhängig von der von uns kritisierten Verkehrsuntersuchung (siehe unten) ist klar, dass der Verkehr in den zum Plangebiet führenden Bestandsstraßen erheblich zunehmen, d.h. nahezu verdoppeln und die Belastung streckenweise um über 4 dB steigen wird. Bekannterweise wird eine Steigerung der Verkehrsimmission um 3 dB bereits als Verdoppelung der Geräuschbelastung wahrgenommen. Die realistische Verkehrsbelastung, ermittelt über einen längeren Erhebungszeitraum, kann höher liegen als bei einer einzigen Momentaufnahme. Für die Menschen im Quartier ist eine Steigerung von über 4 dB jedenfalls eine nicht tolerierbare Zumutung, auch wenn das Bundesimmissionsschutzgesetz das anders sieht.

Deshalb muss es Ziel sein, die Anzahl der geplanten Wohnungen weiter abzusenken.

Die der Planung zugrunde gelegte Verkehrsuntersuchung zur Margaritenhöhe basiert auf einer Verkehrserhebung, die lediglich an einem einzelnen Werktag durchgeführt wurde. Eine solche Eintages-Erhebung besitzt jedoch nur eine eingeschränkte Aussagekraft, insbesondere dann, wenn sie – wie hier – unter nicht verkehrsnormalen Randbedingungen erfolgte. Die Verkehrsuntersuchung ist daher nicht für robuste politische Grundsatzentscheidungen geeignet, da in der Verkehrsuntersuchung selbst darauf hingewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Erhebung baulstellenbedingte Verkehrsverlagerungen bestanden, wodurch die gemessenen Verkehrsbelastungen geringer ausgefallen sind als unter regulären Bedingungen. Eine vollständige Kompensation dieses Effekts durch Hochrechnung oder parallele Vergleichsmessungen ist nicht erfolgt.

Sie stellt keinen repräsentativen Jahresmittelwert dar, sondern umfasst nur die Analyse des Bestandsverkehrs sowie des zusätzlichen Verkehrs, verursacht durch das Baugebiet, aber keine Szenarien oder Varianten. Die reale Alltagsmobilität wird daher nur unvollständig abgebildet, da die Verkehrsprognose keine robuste Abbildung der tatsächlichen Verkehrsentwicklung darstellt.

Vor diesem Hintergrund wird bezweifelt, dass die vorliegende Verkehrsuntersuchung in ihrer aktuellen Form eine ausreichend belastbare Grundlage für eine politische Abwägungsentscheidung darstellt, insbesondere im Hinblick auf:

- die tatsächliche Höhe der Verkehrsbelastung,
- mögliche Spitzenstunden im Jahresverlauf,
- sowie die kumulativen Auswirkungen zusätzlicher Baugebiete.

Es wird daher angeregt, die Verkehrsuntersuchung durch mehrtägige oder mehrwöchige Zählungen insbesondere für die Knotenpunkte zu ergänzen.

Nur auf dieser Basis kann sichergestellt werden, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Baugebiets realistisch eingeschätzt und im Rahmen der politischen Abwägung sachgerecht berücksichtigt werden.

Schwäbisch Gmünd, den 29.01.2026

