


73525 Schwäbisch Gmünd

24. Februar 2021

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

**Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Entwurfsbeschluss Bebauungsplan – Ihr Schreiben vom 22.12.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 22.12.2020, das eine Information über die Behandlung unserer Einwendungen und Vorschläge zum o.g. Bebauungsplanverfahren enthält, haben wir erhalten.

Nach Durchsicht Ihrer Unterlagen müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir in vollem Umfang an unseren Einwendungen und Bedenken festhalten und unsere Rechte als Anwohner und angrenzende Nachbarn weiterhin geltend machen werden.

Leider ist es Ihnen nicht gelungen, diese Einwendungen und Bedenken auszuräumen. Insbesondere sind wir vom fehlenden inhaltlichen Tiefgang Ihrer Abwägungsvorschläge enttäuscht. Einwendungen, Bedenken und Lösungsvorschläge wurden in einigen Fällen gar nicht oder nur sehr summarisch behandelt. Es ist sehr zu bezweifeln, ob dieser fehlende Tiefgang einer weitergehenden juristischen Überprüfung Stand halten würde.

Die folgenden **Beispiele** mögen dies verdeutlichen:

1. Erforderlichkeit der Planung:

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung haben wir auf die zwingende Notwendigkeit einer fundierten Datenbasis hingewiesen. Gerade durch klare, nachvollziehbare Zahlen kann eine belastbare Basis für die weitere Diskussion gelegt werden. Wir sind davon ausgegangen, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über derartige Zahlen verfügt.

Zu unserer Überraschung bekamen wir zur Antwort, dass (Zitat): „Der Stadtverwaltung ... der Druck auf den Wohnungsmarkt bekannt ist, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum in Schwäbisch Gmünd“. Zahlen liefern Sie keine. Hierfür kann es durchaus Gründe geben: Entweder verfügt die Stadt tatsächlich nicht über die erforderlichen Zahlen oder die vorliegenden internen Zahlen reichen – wenn sie öffentlich werden würden - nicht aus, die massive Bebauung zu rechtfertigen. Beide Alternativen wären denkbar schlecht geeignet, die Erforderlichkeit der Bebauung zu rechtfertigen.

Der Abwägungsvorschlag der Stadt geht daher nicht im erforderlichen Umfang auf die Stellungnahme ein wir erneuern unsere Forderung, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd die erforderliche Datenbasis schafft und uns zur Verfügung stellt.

2. Gestaltung des Bauvorhabens, Dichte der Bebauung

Wir haben mit konkreten Zahlen vorgerechnet, dass die geplante Bebauung in einem krassen Missverhältnis zur umliegenden Bestandsbebauung steht: Auf einer Fläche von rund 15.000 m² sollen 165 Wohneinheiten für rund 350 bis 400 Personen entstehen. Die Bestandsbebauung weist Werte von 23.000 m², 50 Wohngebäude und rund 250 Einwohner auf. Damit reduziert sich die auf einen Bewohner entfallende Fläche im neuen Quartier auf etwas mehr als ein Drittel (!), verglichen mit der Bestandsbebauung.

Zu unserer Überraschung legen Sie hier keine eigenen Zahlen vor und Sie widersprechen auch den unseren nicht. Ihre Antwort lautet lapidar, dass es (Zitat): „nicht ungewöhnlich ist, dass innerhalb eines Gebiets einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.“ Wir erkennen jedenfalls in Ihrer Antwort eine deutlich fehlerhafte Abwägung unserer Stellungnahmen. „Alte“ und „neue“ Bebauung stehen in einem absolut krassen Missverhältnis, das durch Ihre Argumentation nicht einmal ansatzweise zu rechtfertigen ist.

Auch Ihr Hinweis, dass die Pläne zur Bebauung auf unsere Einwendungen hin geändert wurden, muss vor diesem Hintergrund relativiert werden: Die Planung wurde durch diese Anpassungen sicherlich verbessert (insbesondere im verkehrlichen Bereich), leider aber inhaltlich bei Weitem nicht weitgehend genug. Die massive Bebauung bleibt unangetastet.

Ihre Äußerung, dass mit der Neubebauung ein (Zitat): „In Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht“, mag für sich gesehen sogar stimmen, allerdings muss es auch in den städtebaulichen Kontext passen, und genau hier liegt das Problem: Die Planung würde sich sicherlich gut in Wohngebieten wie Berlin-Marzahn einpassen, nicht aber in die Gmünder Weststadt. Indirekt geben Sie das in Ihrem Abwägungsvorschlag sogar selbst zu, denn Sie schreiben: „Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt.“. Nur die Geschossigkeit? Wenn man die Massivität der Bebauung anschaut, den Flächenverbrauch und die ästhetische Gestaltung der Gebäude bleibt jedenfalls von städtebaulicher Verträglichkeit nichts mehr übrig. Wir müssen hier erneut einen erheblichen Abwägungsfehler feststellen.

3. Infrastruktur/Verkehr/Parken

Auch zu diesem Themenfeld haben wir ganz konkrete Zahlen vorgelegt: 350 bis 400 zusätzliche Bewohner bedeuten über 200 zusätzliche PKW.

Wir baten um eine Bewertung hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung. Hierauf wurde im Abwägungsvorschlag gar nicht eingegangen. Auch hier sehen wir einen erheblichen Abwägungsmangel.

In Ihrer Abwägung beziehen Sie sich im Übrigen auf eine Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros Schönfuss Stadtverkehr, Stuttgart, vom 20.08.2020. Das Büro prophezeit (Zitat): „keine Überlastung des Straßenraumes.“ Wir sehen das völlig anders und halten auch weiterhin an unserer Meinung fest, dass es den Bewohnern der Weststadt nicht zuzumuten sein wird, die zu erwartenden negativen Folgen hinzunehmen. Ihr Abwägungsvorschlag lässt jedenfalls zum

jetzigen Zeitpunkt nicht erkennen, dass Sie sich mit unseren Argumenten im Einzelnen beschäftigt haben.

Da wir das Gutachten nicht kennen, bitten wir Sie, uns dieses in Kopie zu übersenden, denn nur so können wir sachlich weiter diskutieren. Eine Auskunftspflicht Ihrerseits besteht im Übrigen auf Grund von § 3 Absatz 1 des Umweltinformationsgesetzes Baden-Württemberg.

Im Übrigen haben wir festgestellt, dass inzwischen bereits recht intensive Arbeiten auf dem „Fehrle-Areal“ begonnen haben. Wir sehen hier die Gefahr, dass bereits vorab – noch vor der Bestandskraft des Bebauungsplans – vollendete Tatsachen geschaffen werden sollen.

Wir bitten daher um Auskunft, um welche Arbeiten es sich hier handelt und auf welcher rechtlichen Grundlage diese stattfinden.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Arnold, sehr geehrter Herr Bürgermeister Mihm und sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung, wir müssen leider zusammenfassend feststellen, dass die uns am 22.12.2020 übersandten Abwägungsvorschläge ganz erhebliche Mängel aufweisen und daher unserer Auffassung nach in einem eventuellen gerichtlichen Verfahren keinen Bestand hätten. Wir werden aus diesem Grund die kritische Begleitung des Projekts unter Wahrung unserer Rechte fortsetzen.

Dennoch möchten wir ausdrücklich festhalten, dass die vollständige Ausschöpfung des Rechtswegs – im äußersten Fall eine Normenkontrollklage gemäß § 47 VwGO – von uns nur als absolut letztes Mittel eingesetzt werden wird. Wir bauen nach wie vor auf eine konstruktive, einvernehmliche, gute Lösung im Interesse aller Beteiligten und wir sind weiterhin sehr gerne gesprächsbereit.

Mit freundlichen Grüßen

