


Siechenbergweg 29

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 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 (Zitat: zur Kenntnis genommen) 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 und 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 die Anpassung teilweise „geschönt“ (Absenkung der äußeren Gebäude um 1 Stockwerk, dafür Erhöhung der inneren Gebäude, die Anzahl der Wohneinheiten von 165 wurde nicht reduziert!).

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 auf dieses Themenfeld sind wir ausführlich eingegangen.

Unser Hinweis, dass sich durch 350 bis 400 Neubewohner massive Auswirkungen auf den Verkehr ergeben, wurde von Ihnen lediglich zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken zur absehbaren unerträglichen Verkehrsbelastung in der Schwerzerallee durch Kindertagesstätte mit rund 60 Plätzen, Arztpraxis, Quartierstreffpunkt und mobiler sozialer Dienst wurde von Ihnen völlig ignoriert!

Der von uns monierte, viel zu gering gerechnete geplante Stellplatzschlüssel von 1,0, der letztendlich zu Parksuchverkehr und chaotischen Wildparken führen wird, wurde in Ihrem Abwägungsvorschlag lediglich mit Zitat: „die Parksituation ist bekanntermaßen nicht optimal, dies trifft aber auf viele Bereiche der Kernstadt zu“ lapidar kommentiert.

Ein lösungsorientierter Ansatz lässt sich für uns nicht erkennen. Unseres Erachtens wird ein vorprogrammiertes Chaos für uns Weststadtbewohner durch die Stadtverwaltung bewusst in Kauf genommen, trotz ihrer Vorkenntnisse.

Im Übrigen hat auch die Polizei in Ihrer Stellungnahme erhebliche Bedenken zu der zu erwartenden Verkehrsbelastung bzw. Parkplatzsituation hingewiesen. Auch dies wird von Ihnen ignoriert!

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.“

Diese Verkehrszählung wurde im Juli und August 2020, also mitten in den Sommerferien und zusätzlich während der Corona-Pandemie mit viel Homeoffice durchgeführt.

Die Zahlen können also, egal wie sie ausfallen, in keinsten Weise repräsentativ sein!

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

