

## Hofele, Lena

---

**Von:** Frey, Kathrin im Auftrag von Stadtentwicklung  
**Gesendet:** Dienstag, 19. April 2022 09:30  
**An:** Hofele, Lena; Pedoth, Birgit  
**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen im Salvatorpark", Stadt Schwäbisch Gmünd, Beteiligung nach § 4 I BauGB, Verfahren nach § 13a BaGB

---

**Von:** Ennulat, Isabel (RPS) <Isabel.Ennulat@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 14. April 2022 16:04  
**An:** Stadtentwicklung <Stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de>  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen im Salvatorpark", Stadt Schwäbisch Gmünd, Beteiligung nach § 4 I BauGB, Verfahren nach § 13a BaGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen **entwickelten Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB**. Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung des Entwicklungsgebots nicht, sondern setzt diese voraus. Sie ist Grundlage der nachfolgenden Stellungnahme.

Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

### **Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass alle Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, wie sie im Bundesraumordnungsplan Hochwasser, im Landesentwicklungsplan 2002 und dem Regionalplan festgelegt sind, anzupassen sind. Ferner ist insbesondere § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

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](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

### **Abt. 3 Landwirtschaft**

Frau Cornelia Kästle  
Tel.: 0711/904-13207  
[Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de](mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de)

### **Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen**

Herr Karsten Grothe  
Tel. 0711/904-14242  
[Referat\\_42\\_SG\\_4\\_Technische\\_Strassenverwaltung@rps.bwl.de](mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de)

### **Abt. 5 Umwelt**

Frau Birgit Müller  
Tel.: 0711/904-15117  
[Birgit.Mueller@rps.bwl.de](mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de)

### **Abt. 8 Denkmalpflege**

Herr Lucas Bilitsch  
Tel.: 0711/904-45170

[Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de](mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de)

Mit freundlichen Grüßen  
Gez. Isabel Ennulat

Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz  
Ruppmannstr. 21  
70565 Stuttgart

Telefon: +49 711 904-121-14  
Fax: +49 711 904-12190  
E-Mail: [isabel.ennulat@rps.bwl.de](mailto:isabel.ennulat@rps.bwl.de)  
Internet: [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist.



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Datum 06.05.2022

Name Lucas Bilitsch

Durchwahl 0711 904-45170

Aktenzeichen RPS83-1-255-4/291/2

(Bitte bei Antwort angeben)

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Abt. Stadtplanung, Stadtentwicklung,  
Städtebau  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

 AA, Schwäbisch Gmünd, BPL "Wohnen im Salvatorpark" Nr. 132 G

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Rahmen des Bebauungsplans Wohnen im Salvatorpark in Schwäbisch Gmünd.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Kulturdenkmal Villa an der Salvatorstraße 20, 20/1 mit Garten und Einfriedung (§ 2 DSchG). Die inmitten eines großen Parks am Hang stehende Villa wurde im Jahre 1910 von den namhaften Architekten Zettler und Möhler für den Kommerzienrat Albert Faber errichtet und ist ein anschauliches Beispiel für die Verbindung klassischer Elemente (z. B. Gartenportikus) mit moderner Auffassung der Stilbewegung (Geschlossenheit des Baukörpers und die Verwendung eines sich über dem Gartenportikus erhebenden, geschweiften Giebels). Zur Gartenanlage zählen die historische Wegeführung, der Baumbestand sowie die Reste der einstigen Ummauerung mit den Eingangstoren.

Von der ehemaligen Ummauerung sind noch die südöstliche Toreinfahrt und das nördliche, gestalterisch hervorgehobene Gartentor – Zugang zum Kreuzweg der Salvatorkapelle – überliefert. Sie dokumentieren die bewusste Einbeziehung der Außenanlagen in einen einheitlichen Gesamtentwurf und die Bezugnahme auf die unmittelbare Umgebung. Die Villa ist damit ein bedeutsames Zeugnis der Gmünder Architekturgeschichte im frühen 20. Jahrhundert und belegt mit ihrer Ausstattung gehobene großbürgerliche Wohn- und Lebensverhältnisse im wilhelminischen



Dienstgebäude Berliner Str. 12 · 73728 Esslingen am Neckar · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-45444

abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Haltestelle Bahnhof Esslingen a. N.

Kaiserreich. Sie dokumentiert dabei auch die Aufsiedlung der Hänge nördlich der Stadt in prominenter Aussichtslage auf Gmünd und das Remstal seit dem 19. Jahrhundert.

Dem Landesamt für Denkmalpflege ist bewusst, dass mit der Sanierung der Villa ein Investitionsbedarf besteht, der u.a. durch „stützende Neubauten“ im Park abgedeckt werden kann/soll. Wie der Begründungstext und die Kartierung zum Kulturdenkmal, vor allem aber der Bautypus Villa an sich jedoch schon darlegt, ist der Park ein integraler Bestandteil dieses Kulturdenkmals. Konservatorisches Ziel ist daher der Erhalt der Villa in ihrem sinnstiftenden Umfeld, d.h. im Park. Wenngleich der nördliche Teil des Villenparks freigehalten wird, bestehen zu den geplanten Neubauten im südlichen Villenpark und der damit einhergehenden Veränderung des Villenumfelds daher aus denkmalfachlicher Sicht Bedenken. Zum einen ist mit einem massiven Substanzverlust an historischen Gartenflächen zu rechnen, zum anderen mit einer erheblichen Veränderung des überlieferten Erscheinungsbildes einer Villa mit Park. Die Nachvollziehbarkeit und Erlebbarkeit der Villenarchitektur wäre durch die Neubauten eingeschränkt, damit der Denkmalwert stärker gemindert.

Zudem weisen wir darauf hin, dass ein Eingriff in den Villenpark einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf. Im Zuge dessen sind weiter auch die Freiflächengestaltung auf den noch überlieferten, historischen Bestand abzustimmen und mit den Denkmalbehörden abzusprechen.

Wir regen abschließend an, schon im B-Plan-Verfahren die wirtschaftlich zwingende Notwendigkeit der hier angedachten zusätzlichen Parkbebauung schlüssig zu begründen, wie dies im denkmalrechtlichen Verfahren später ohnehin geschehen muss. Erst dann können die o.g. Bedenken ggf. zurückgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Lucas Bilitsch