

Bürgerinitiative kämpft gegen 170 Wohnungen

Bauen: 170 neue Wohnungen in der Schapplachhalde in Gmünd, 25 Prozent davon gefördert, ein neuer Kindergarten: Klingt gut? „Ja“ sagt eine Bürgerinitiative und ist dennoch gegen den Bau. Dies sind ihre Gründe und die Einschätzung dazu.

RZ 03.08.2024

VON JÜRGEN T. WIDMER

SCHWÄBISCH GMÜND. „Nein, wir sind nicht grundsätzlich gegen Bebauung“, sagen Dorit Zully und Andreas Gold. Sie sprechen für die Bürgerinitiative Margarithenhöhe, und sie wählen deutliche Worte. „Nicht an dieser Stelle“, sagen sie. Da sie direkt an der Zufahrt zum geplanten Baugebiet wohnen, sehen sie sich natürlich dem Vorwurf ausgesetzt, sie seien „Nimbys“. Nimby ist eine englische Abkürzung für „Not in my Backyard“. Heißt: Nicht in meinem Hinterhof.

„Daran liegt es nicht“, sagen sie. Vielmehr haben sie aus ihrer Sicht einige Argumente gegen die geplante Bebauung auf dem ungefähr dreieinhalb Hektar großen Gelände zwischen Klepperletrasse und Weißensteiner Straße, direkt oberhalb des Neubaus des Roten Kreuzes. Das Grundstück gehört den Barmherzigen Schwestern des Hl. Vinzenz in Obermarchtal.

Diese könnten sich vorstellen, dass auf dem Grundstück 170 Wohnungen entstehen. 25 Prozent davon sollen als geförderter Wohnraum gebaut werden. Das heißt: günstigere Mieten. Vorgeschrieben in Schwäbisch Gmünd sind bei solchen Bauprojekten 15 Prozent. „Die Zahl könnte durch einen städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden“, sagt Gerhard Hackner, Leiter des Amts für Stadtentwicklung.

Aber: Die BI äußert Zweifel, dass die 25 Prozent geförderten Wohnungen wirklich kommen. Hintergrund: Am Salvator hatte sich der Investor Gerhard Feig mit 114 000 Euro für 30 exklusive Wohnungen in bester Hanglage freigekauft. Möglich, dass dadurch ein Präzedenzfall geschaffen wurde. Kritiker des Deals hatten damals schon angemerkt, dass dies das Vertrauen in die Wohnungspolitik der Stadt verringern könnte.

Während Befürworter des Projekts anführen, dass die angrenzende Streuobstwiese erhalten bleibe, führt die BI an, dass sich auf dem Grundstück viele alte Bäume befinden. Unterstützung gibt es für die Einschätzung vom Naturschutzbund. Er bedauere, dass der Gmünder Gemeinderat die Margarithenhöhe auf der Schapplachhalde zur Bebauung freigegeben habe, heißt es in einer Stellungnahme auf Anfrage der Rems-Zeitung. Die Begründung: „Auf dem Areal stehen Dutzende alte Bäume, die der Bebauung größtenteils zum Opfer fallen dürften. Dies gilt auch für die zahlreichen ökologisch hochwertigen Gehölze und die vergleichsweise artenreichen extensiv genutzten Wiesen. Darüber hinaus gibt es Hinweise auf Wochenstuben von Fledermäusen in einem der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, die zum Abbruch vorgesehen sind.“



Noch grün es hier mächtig, doch Bäume, Unterholz und auch die landwirtschaftlichen Gebäude müssen weichen. Dagegen kämpft jetzt eine Bürgerinitiative. Foto: jtw

Der Wert der Schapplachhalde sei erst vor einigen Jahren im Zuge der Untersuchung zur landesweiten Biotopvernetzung bestätigt worden, schreibt der Nabu weiter. Nabu-Pressesprecher Walter Beck ist deshalb selbst Mitglied der BI.

Noch ein weiteres Umwelt-Argument führen Zolley und Koch ins Feld: Die Schapplachhalde sei als Kaltluftschneise wichtig für das Stadtklima, das sich ohnehin immer mehr aufheize. Der Nabu bestätigt dies: „Sehr bedenklich ist die geplante Bebauung auch aus Sicht des Stadtklimas.“ „Die Schapplachhalde und der gegenüberliegende Klarenberg bilden gemeinsam zwei grüne Hänge, die nahezu bis in die Innenstadt hineinreichen. Ohne die Auswirkungen für die Frischluftversorgung der Stadt untersucht zu haben, werden hier die Schleusen für eine weitere Flächenversiegelung geöffnet“, so der Nabu. Auch die Planungsunterlagen für den Gemeinderat legen eine wichtige Funktion für die Kaltluftversorgung nahe.

Allerdings gilt, dass diese Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch absolviert werden. „Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind viele Untersuchungen notwendig“, erläutert Markus Herrmann, Pressesprecher der Stadt, das Verfahren. Seit der Stadtrat im April der Aufstellung eines vorhabenden bezogenen Bebauungsplans zugestimmt hat, laufen Untersuchungen. „Dazu gehö-

ren artenschutzrechtliche Gutachten ebenso wie ein Verkehrskonzept“, so Herrmann. Er rechnet mit den Ergebnissen zum Jahresende. Dann wird der Bebauungsplan, sofern genehmigungsfähig, ausgelegt. Dann können auch alle Beteiligten, darunter die BI, ihre Argumente und Bedenken einbringen.

Von letzteren hat die BI noch einige: Zum Beispiel die Erschließung des neuen Baugebiets. Schon jetzt werde die Bischof-Keppler-Straße für Ausweichverkehr benutzt. Mit dem neuen Baugebiet käme der Verkehr von 400 Menschen und ungefähr 100 Kindergarteneltern noch dazu. „Zu viel“, sagen sie.

Wer versucht, sich dem neuen Baugebiet zu nähern, tut dies über die schmale Bergstraße. Weiter unten hat die Stadt künstliche Fahrbahnstellen geschaffen, um den Verkehr zu beruhigen und zu verlangsamen. Ob die Zufahrtssituation ausreichend ist, oder was passieren muss, damit dies der Fall wird, soll ein Verkehrsgutachten zeigen, wie Herrmann erklärt.

Für Diskussion sorgt auch der Baugrund, Knollenmergel. „Er ist als Baugrund sehr schwierig“, sagt der Grünen-Stadtrat Karl Miller, Unterstützer der BI und im Hauptberuf Architekt. Wer auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRDB) nach Knollenmergel oder, wie er auch heißt „Trossingen-Formation“ sucht, stellt anhand einer

Karte fest, dass es im Gebiet des Knollenmergels öfters zu Hangrutschungen kommt. Zum Beispiel auch in Leinzell oberhalb der Schule.

Das LGRB beurteilt den Knollenmergel so: „Der dunkelrote, 10 bis 40 m mächtige, ungeschichtete Tonstein des Knollenmergels ist in unverwittertem Zustand hart und standfest. Nahe der Erdoberfläche verwittert der Tonstein rasch, wobei durchfeuchteter Ton und Schluff entstehen, die in besonders starkem Maß zu Rutschungen neigen.“ Miller befürchtet, dass der schwierige Baugrund den Bau verteuern würde, und dann die 25 Prozent geförderte Wohnraum nicht mehr zu halten sind.

Zully, Gold und Miller bezweifeln auch, dass die Wohnungen an dieser Stelle notwendig sind. „Es gibt schon einige Bauprojekte in Gmünd, die realisierbar sind“, sagen sie und erwähnen das TSB-Gelände, den geplanten Stadteingang West oder „Wohnen an der Stadtmauer“. Mehr sei nicht notwendig. Diese Vermutung lässt sich weder beweisen noch widerlegen. Denn der Stadt fehlt ein zentrales Planungsinstrument: eine Wohnbedarfsanalyse. Es kann also sein, dass in Gmünd ausreichend Wohnungen gebaut werden, aber die falschen. Eine solche Analyse ist aber nicht geplant.

- Wer Kontakt zur Bürgerinitiative aufnehmen will, kann das per E-Mail tun. Adresse: info@bi-margaritenhoehe.de