

Frey, Kathrin

Betreff:

WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Güglingstrasse"
betreffs Flst. 728/6. - WA 6 - zeichnerische Festsetzungen

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 10. November 2025 08:59

An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Güglingstrasse" betreffs Flst. 728/6. - WA 6 -
zeichnerische Festsetzungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um **Änderung des Baufensters und Gebäudehöhen** aus folgenden Gründen:

1. Die großen Abstände gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung Leinmüller (Güglingstrasse 12) im Westen von ca. 5 m und den 3-geschossigen Wohngebäuden der VGW von ca. 7 m sind bei sachgerechter Abwägung auch gegenüber der Nutzung der angrenzenden Nachbarbebauung nicht gerechtfertigt.
2. Die 3-geschossigen Wohngebäude der VGW haben nur einen Grenzabstand von 2,50 m. Offensichtlich hat sich das Amt von unserer ehemaligen Planung leiten lassen, bei der eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen war. Diese wurde allerdings vom Amt auf eine 2-geschossige reduziert (auch wegen des Vetos des Ortschaftsrates Bettringen) um eine Angleichung an die bestehende Wohnbebauung - Güglingstrasse 12 - zu erreichen. Auf unserem Grundstück sind die Grenzabstände auf 2,50 m zu verringern bzw. das Baufenster entsprechend zu vergrößern. Dadurch wäre eine spätere Teilung in 2 separate Grundstücke und eine Nutzung für die Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelreihenhäuser möglich- wie dies auch das Amt für Stadtentwicklung favorisierte.
3. Die eingezeichneten Nutzung von TGa/St und Ga kann ersatzlos entfallen und war nur für unser von der Stadt Schwäbisch Gmünd verworfenes Mehrfamilienhausprojekt vorgesehen. Daher sind die Grundlagen der möglichen Bebauung entfallen.
4. Auch verwundert die max. zulässige GBH von 424 m üNN währenddessen auf dem Grundstück/Nutzung von WA5 (Flst. 728/7) eine max. GBH von 432 m üNN - also 8 m höher zulässig ist . Bei einem 3-geschossigen Gebäude sind gegenüber einer 2-geschossigen Wohnbebauung in der Regel max. 3,50 m mehr möglich ? Dann wäre die GBH nicht 432 m üNN sondern 427,50 m üNN möglich.

Gemessen an der Strassenhöhe der Güglingstrasse, die in besagtem Bereich (also von Flst. 728/6) von 416 m üNN auf 417,5 m üNN (WA 5) ansteigt, kann eine Gebäudehöhe von allenfalls 429 m üNN zulässig sein, um nicht eine unbillige Härte bei einer möglichen Bebauung unseres Grundstückes Flst. 728/5 (WA6) entstehen zu lassen.
Hier sollte eine achgerechte Abwägung eine Anpassung erfolgen.
5. Da einzelne Belange und Tatsachen falsch bewertet wurden und die Bewertung der Belange in keinem objektiven Verhältnis zueinander stehen, bitten wir darum, die Sachverhalte entsprechend den Gegebenheiten anzupassen.
Einen beachtlichen Verfahrensfehler stellt es dar, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die der Stadt bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen,

in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)

Wir bitten um Mitteilung , dass unsere Stellungnahme rechtzeitig innerhalb der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes „Neues Wohnen Güglingstrasse „ fristgerecht eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]