

- Die vorgesehene Bebauung in verdichteter Bauweise mit 5 Blöcken (1 Block mit 5 und 4 Stockwerken, 2 Blöcke mit 4 und 3 Stockwerken sowie 2 Blöcke mit 3 Stockwerken) fügt sich nicht in das vorhandene Wohngebiet Hirschfeld ein. Das Wohngebiet Hirschfeld besteht aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und wenigen dreistöckigen Mehrfamilienhäusern.

Bei der Planung für das Baugebiet Strutfeld in Bargau hat man hingegen darauf geachtet, dass sich die Bebauung ins vorhandene Wohngebiet einfügt. Wir hoffen, dass dies auch bei diesem Bauvorhaben geschieht.

- In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass ein Bedarf insbesondere an selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, zunehmend aber auch in kompakteren Wohnformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser besteht. Ein Bedarf an Wohnblöcken für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau wurde nicht dargestellt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Bettringen-Nordwest noch ein entsprechendes Angebot an billigeren Mietwohnungen besteht.

Es gibt auch keine Erhebungen, welche potentiellen Mieter mit Wohnberechtigungsschein überhaupt bereit wären, in diese Wohnanlage einzuziehen.

- Bei 112 mietpreisgebundenen Wohnungen auf engstem Raum besteht die Gefahr, dass das soziale Gefüge außer Kontrolle gerät und somit ein sozialer Brennpunkt entsteht. Es besteht keine soziale Ausgleichsfläche. Die Bebauung erfolgt auf engstem Raum; die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Es gibt keine Begegnungsmöglichkeit (z.B. Innenhof, Begegnungsstätte, urban gardening). Eine Verbesserung der Infrastruktur durch Geschäftsräume (z. B. ein Bäcker) oder soziale Einrichtungen ist nicht vorgesehen und wird auch von dem Investor Values Real Estate nicht umgesetzt werden.

Die Anzahl der möglichen Bewohner laut Begründung zum Bebauungsplan ist schöngerechnet, da z. B. bei einer 4-Zimmer-Wohnung mit Berechtigungsschein sicherlich nicht nur mit 2 Bewohnern zu rechnen ist. Vielmehr ist von 3-4 Bewohnern auszugehen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Firma Values Real Estate gewinnorientiert agiert. Dies bedeutet, dass die Firma Values Real Estate zunächst versuchen wird, den ausgewogenen sozialen Mix mit Mieter mit Mietberechtigungsschein zu erreichen; sollte dies aber nicht gelingen, werden die Wohnungen mit zugewiesenen Mieter aufgefüllt werden, bei denen die (garantierte) Miete von der Stadt Schwäbisch Gmünd oder anderen

Trägern gezahlt wird. Laut Aussagen in der Presse wird die Stadt Schwäbisch Gmünd lediglich bei der Erstbelegung der Wohnungen darauf achten, dass ein gesunder Mieter-Mix eingehalten wird.

Beim Baugebiet Strutfeld in Bargau wird vom Gemeinderat positiv bewertet, dass der Bebauungsplan dazu beitrage, die soziale Struktur im Stadtteil zu erhalten. Das wünschen wir uns auch im Hirschfeld.

- Nach den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan überschreitet der Lärm, der von der Buchauffahrt und dem Industriegebiet Gügling ausgeht, die zulässigen Höchstwerte. Es sind zudem aufgrund der Lärmimmissionen Gesundheitsschäden zu befürchten.

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinderatsmitglieder bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan solche Gesundheitsschädigungen nicht billigend in Kauf nehmen werden, und somit dem Bebauungsplan in dieser Ausgestaltung nicht zustimmen können.

Schallschutzwände sind nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar. Der 5-stöckige Block wird unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzen. Dies ist unzumutbar.

Die in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügte „Schalltechnische Untersuchung“ ist eine reine Berechnung, ohne dass aktuell eine empirische Bestandsaufnahme stattgefunden hat. Die Untersuchung basiert auf reinen Planungsrechnungen und veralteten Bestandsaufnahmen. So werden z.B. die Lkw-Bewegungen der Firma Spedition Brucker nur als Planhypothese dargestellt, obwohl die Firma Spedition Brucker ihren Betrieb tatsächlich aufgenommen hat. Seither müssen wir eine erhebliche Lärmzunahme durch deutlich vermehrten LKW-Verkehr feststellen. Insofern ist die beigefügte „Schalltechnische Untersuchung“ veraltet, in ihren Aussagen nicht mehr schlüssig und sollte durch eine aktuelle Untersuchung ersetzt werden.

- Die naturschutzrechtlich geschützte Streuobstwiese und der baumreiche Gehölzgürtel werden durch die vorgesehene Bebauung vollständig und unwiederbringlich beseitigt. Die Einwände der Naturschutzbehörde erfordern zumindest eine Erhaltung einer Teilfläche dieser Streuobstwiese mit Bäumen. Es sind auf jeden Fall uralte erhaltenswerte Bäume vorhanden, die der Bebauung zum Opfer fallen würden. Ein Ausgleich durch Neupflanzung in unmittelbarer Nähe findet nicht statt. Der vorgesehene Ausgleich ist unzureichend. Zudem verschlechtert sich auch die CO2 Speichermöglichkeit vor Ort erheblich.

Zudem gehört diese Fläche zu einem schützenswerten Biotopverbundgebiet.

- Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sind auf den Flurstücken 1457 und 1458 Altlasten aufgrund einer Boden- und Bauschuttdeponie vorhanden. Flurstück 1458 ist nicht bebaut, da sich dort eine aufgefüllte und bepflanzte Fläche mit Entgasungsfenstern sowie der Bolzplatz befinden. Dieses Grundstück darf auch nicht bebaut werden. Auf dem Flurstück 1457 soll nun ein 4-stöckiger Wohnblock auf der Boden- und Bauschuttdeponie entstehen. Dies ist nicht nachvollziehbar.
- Durch die schmale Göglingstraße erfolgt ein starker Straßenverkehr zum Industriegebiet Gögling, zum Wertstoffhof, zur Tankstelle und in die Stadt über die Buchauffahrt. Durch den erheblichen Zuwachs an Bewohnern wird die Göglingstraße noch stärker belastet. Durch die Ausfahrt aus der vorgesehenen Tiefgarage unmittelbar nach dem Kreisverkehr wird sich die Unfallgefahr drastisch erhöhen.
Im Wohngebiet Hirschfeld gibt es schon jetzt aufgrund der schmalen Wohnstraßen nur wenige öffentlich nutzbare Parkplätze. Die wenigen Parkplätze entlang der Straße im Hirschfeld sind ständig belegt und sollen nun durch den Bebauungsplan entfallen. Zudem wird zusätzlich am Fahrbahnrand und im Kreuzungsbereich innerhalb des Wohngebiets geparkt, so dass es bereits jetzt zu kritischen Verkehrssituationen kommt.

Da im Rahmen der Neubebauung nur ein 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen ist, ist trotz Schaffung von wenigen öffentlichen Parkplätzen entlang der Göglingstraße damit zu rechnen, dass sich die Parkplatzsituation (z. B. durch Besucher oder Zweitfahrzeuge) weiter verschlechtert, und ein Befahren der Straßen durch verkehrswidrig geparkte Fahrzeuge stark beeinträchtigt wird. Ein Durchkommen z.B. für Rettungsdienste, Omnibusse und Entsorgungsfahrzeuge der GOA ist damit - noch mehr als bereits aktuell - nicht mehr gewährleistet.

- Wir haben bei dem Erwerb unseres Grundstücks wie die anderen Eigentümer im Baugebiet Hirschfeld (alt) eine Infrastrukturkostenpauschale bezahlt, und zwar für Einfamilienhäuser in Höhe von 20 DM/m². Ein Grundstück zum Bau eines Kindergartens wurde zurückgehalten. Jetzt sollen auf diesem Grundstück oberirdische Parkplätze für die Bewohner der geplanten Mietwohnungen entstehen.

Wir haben keinerlei Gegenleistungen für diese Infrastrukturkostenpauschale erhalten, so dass das Äquivalenzprinzip nicht eingehalten wurde. Stattdessen müssen wir mit dem zunehmenden Lärm des nahegelegenen Industriegebiets leben. Die Sozialstruktur unserer Wohngegend soll nun stark verändert werden. Eine Verbesserung der Infrastruktur ist nicht vorgesehen.

Der nächste und einzige Supermarkt in Oberbettringen ist 1,8 km entfernt;
Der Wochenmarkt beim Bezirksamt Bettringen (nur ein Stand) findet
entgegen der Begründung zum Bebauungsplan schon seit langem nicht mehr
statt.

Wir fordern, dass die Interessen der Bettringer Bürger, die im Hirschfeld
wohnen und daher von dem neuen Bebauungsplan unmittelbar betroffen sind,
angemessen berücksichtigt werden.

Wir hoffen, dass diese Argumente in den Abwägungsprozess der Gemeinderäte
Eingang finden werden.

Schwäbisch Gmünd, den 8.12.2025

[REDACTED]

[REDACTED]