

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

08.12.2025

Stadt Schwäbisch Gmünd  
- Amt für Stadtentwicklung -

73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 221 C  
„Neues Wohnen Güglingstraße“, Gemarkung Bettringen  
Bebauungsplanentwurf vom 26.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf vom 26.09.2025 Stellung, bitten nochmals um Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 27.08.2022 (Stellungnahme 2 aus Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6.2) und ergänzen unsere Stellungnahme vom 27.08.2022 wie folgt:

- Die vorgesehene Bebauung in verdichteter Bauweise mit 5 Wohnblöcken (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, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, wenigen dreistöckigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, ein.

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 dem Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Neues Wohnen Güglingstraße“ geschieht.

In der Anlage fügen wir ein Bild vom Richtfest einer vom gleichen Investor (Values Real Estate) gebauten Anlage in Heidenheim bei, aus dem sich die optische Wirkung der Bauweise erahnen lässt. Allerdings wurde am Kleehof in Heidenheim zusätzlich ein Altersheim gebaut, ein Teil der Wohnungen wurde von der Stadt Heidenheim übernommen, und es gibt einen freien Platz als soziale Ausgleichsfläche.

- 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 Mehr-

familienhäuser besteht. Ein Bedarf an Wohnblöcken für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau wurde nicht dargestellt. Es gibt auch keine Erhebungen, welche potentiellen Mieter mit Wohnberechtigungsschein überhaupt bereit wären, in die geplante Wohnanlage des Investors Values Real Estate bei dieser einfachen und verdichteten Bauweise an diesem lärmintensiven Ort 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 sicherlich nicht nur mit 2 Bewohnern zu rechnen ist.

Zu berücksichtigen ist, dass die Firma Values Real Estate gewinnorientiert agiert. Dies bedeutet, dass die Firma Values Real Estate vielleicht zunächst versuchen wird, den ausgewogenen sozialen Mix mit Mietern mit Wohnberechtigungsschein zu erreichen; sollte dies aber nicht gelingen, werden die Wohnungen mit zugewiesenen Mietern aufgefüllt werden, bei denen die (garantierte) Miete von der Stadt Schwäbisch Gmünd oder anderen staatlichen Stellen 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 Wohnblock wird unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzen. Dies ist unzumutbar.

Die in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegte „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, und wir eine erhebliche Lärmzunahme feststellen können.

- Die naturschutzrechtlich geschützte Streuobstwiese und der baumreiche Gehölzgürtel werden durch die vorgesehene Bebauung vollständig und unwiederbringlich beseitigt. Die Einwände der Naturschutzbehörde erfordern zu mindest 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 CO<sub>2</sub> Speichermöglichkeit vor Ort erheblich. Im Übrigen 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 Güglingstraße erfolgt ein starker Straßenverkehr zum Industriegebiet Gügling, zum Wertstoffhof, zur Tankstelle und in die Stadt über die Buchauffahrt. Durch den erheblichen Zuwachs an Bewohnern wird die Güglingstraße 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 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 Güglingstraße 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 Omnibusse und Feuerwehrfahrzeuge ist damit nicht mehr gewährleistet.

- Wir haben bei dem Erwerb unseres Grundstücks wie die anderen Eigentümer im Baugebiet Hirschfeld (alt) eine Infrastrukturstarkostenpauschale bezahlt, und zwar für Einfamilienhäuser in Höhe von 20 DM/m<sup>2</sup>. 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 Infrastrukturstarkostenpauschale 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 Bürgerinnen und 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.

Mit freundlichen Grüßen

