

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

07.12.25

bezüglich des aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurfs „Neues Wohnen Güglingstraße“ möchten wir kritisch auf die Dimensionen des Projekts hinsichtlich dessen schierer Größe (über 140 WE), der mangelnden Einfügung zur angrenzenden Wohnbebauung und dessen Problematik bezüglich der zu erwartenden deutlichen Veränderung der sozialen Struktur im Bereich Hirschfeld hinweisen und von allen Verfahrensbeteiligten Kompromissbereitschaft einzufordern.

Diese ist von Seiten der Stadtverwaltung bislang nicht gegeben, ganz im Gegenteil. Die Planung kannte hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Verdichtung, der Geschosszahl und der Quote Vermietung/Verkauf immer nur eine Richtung. In einem ersten öffentlichen Entwurf (08.10.2018) war auf allen Gebäuden die Geschossziffer „III“ zu sehen, in der Folge beinhaltete die Planung 4- und ein 5-geschossiges Gebäude. Ebenso veränderte sich die verlautbarte Zahl der Wohneinheiten von ursprünglich „rund 100 WE“ (Gmünder Anzeiger, 16.10.19, S. 9) auf mittlerweile über 140 WE. Anfänglich eingeplante Einfamilienhäuser und später auftauchende Reihenhäuser sind in den jüngsten Plänen nicht mehr zu finden. Aus zwischenzeitlich vorgesehenen 75% Eigentumswohnungen für den Verkauf sind mittlerweile 100% Mietwohnungen geworden.

Alle Bedenken aus der Bevölkerung als auch von offiziellen Seiten, wie z. B. dem Landratsamt „Bereich Baurecht und Naturschutz“ zu den Themen Lärmschutz sowie Natur- und Artenschutz wurden bislang keinesfalls substanziell angegangen. Am Beispiel Lärmschutz festgemacht bedeutet dies, dass unter anderem der geplante Weiterbau der Lise-Meitner-Straße zur etwaigen alternativen Verbindung nach Bargau benutzt wird, um die Verkehrszahlen am Tankstellen-Kreisel und damit die dortige Lärmbelastung schönzurechnen. Dieser Knoten wird aber weiterhin verkehrlich hoch belastet bleiben und die Lärmemissionen durch das Industriegebiet (größter Industriepark Ostwürttembergs, 3-Schicht-Betriebe, Lastwagenverkehr; das alles 24 Stunden, nahezu 365 Tage – auch Hirschfeld-Bewohner können ein Lied davon singen) bleiben davon ohnehin unberührt. Statt bestellter Schallgutachten und aus der Not geborener passiver Schallschutzmaßnahmen („mit verschiebbarer Schallschutzverglasung sollen Anwohner je nach Bedarf ihren Lärmschutz selbst regulieren können“; Tobias Herre, Merz Objektbau, Rems-Zeitung, 06.11.25) reicht bloße Beobachtung vor Ort, um anzuerkennen, dass ein Wohnen direkt am Kreisel mehr als grenzwertig wäre.

Es ist schwer vorstellbar, dass die immer wieder angeführten „Krankenschwestern und Polizisten“ in entsprechender Anzahl dort einziehen werden. Allein die beschriebene Lärmbelastung und die Art und Dichte der Bebauung lassen auf einen anderen sozialen Mix

der Bewohnerschaft schließen. Ebenso schwer vorstellbar ist, dass die Verantwortlichen der Stadt und die Bauträger tatsächlich davon ausgehen.

Die Planer werden in der Rems-Zeitung vom 6.11.25 dazu folgendermaßen zitiert: „Eine ‚Ghettoisierung‘ oder einen ‚sozialen Brennpunkt‘ soll (!) es dort nicht geben“; weiter: „Es soll (!) bei Erstvermietung der Wohnungen ein ‚sozialer‘ Mix entstehen, der auch langfristig funktioniert.“ Ziemlich viel „Soll“ und ziemlich vage Maßnahmen. Was ist nach der Erstvermietung? Was ist, wenn sich nicht genügend Bewerber aus verschiedenen Zielgruppen finden „um einen vernünftigen Schnitt durch die Gesellschaft im Quartier zu haben.“? Dann ist eben genau das eingetreten, was eigentlich nicht entstehen „soll“.

Durch die jüngste Änderung der Bauträgerschaft, bzw. dem Auftritt eines neuen Investors, der auf engstem Raum ausschließlich massiv geförderte Mietwohnböcke (Mietpreis: 8,- €/qm) errichten will, wohlgerne in einer Dimension von mehr als 100 WE verschärft sich dieser Aspekt nochmals deutlich. Bislang waren auf dem vom neuen Investor überplanten Gebiet nördlich der Güglingstraße eben auch wertigere Eigentumswohnungen der Firma Schlosser projektiert und so z. B. auch auf einer Informationsveranstaltung in der Uhlandhalle visualisiert worden. An den Kubaturen der Planentwürfe mag sich in jüngster Vergangenheit nicht viel verändert haben, aber durch das neue Investorenkonzept ändert sich der mutmaßliche Charakter des Quartiers in vielerlei Hinsicht essenziell.

Erstmals öffentlich wurde dies in dem erwähnten Bericht in der Lokalpresse am 06.11.25. Der Bebauungsplanentwurf wurde nur 4 Tage später ausgelegt. Es scheint kein großes Interesse an Transparenz und Bürgerbeteiligung zu herrschen, wenn solch gravierende Änderungen bei Baugebieten dieser Dimension zuvor allesamt nicht-öffentlicht beraten werden. Trotz aller berechtigten Datenschutzinteressen des Investors gäbe es gangbare Wege, die Bevölkerung frühzeitig miteinzubinden.

Der Investor will abweichend von den bisherigen Plänen zudem den Bau von Tiefgaragenstellplätzen drastisch reduzieren. Dadurch wird die Parksituation unter Garantie gravierende Verkehrsprobleme für das gesamte Gebiet nach sich ziehen. Nebenbei sei erwähnt, dass die einst beworbenen integrierten Nahversorger wie z. B. eine Bäckereifiliale oder Dienstleister wie beispielsweise ein Pflegedienst komplett gestrichen wurden.

Zum Thema Natur- und Artenschutz muss betont werden, dass kein Grashalm eines „ökologisch äußert hochwertigen Bereichs“ wie die überplante Streuobstwiese nördlich der Güglingstraße in der Stellungnahme des Landratsamts im Entwurfsverfahren eingeordnet wird, bestehen bleibt. Weiter heißt es dort: „Somit stellt die Fläche eine natürliche grüne Oase dar, die insbesondere für den Artenschutz eine sehr hohe Wertigkeit besitzt. Vor diesem Hintergrund wird dringend angeregt, diese Baufläche kritisch zu überprüfen.“ Diskussionen darüber oder gar ernsthafte Bemühungen durch eine veränderte Planung z. B. wenigstens den Baum- und Heckengürtel Richtung Kreisverkehr zu erhalten, finden nicht statt. Ich verweise hier gerne auf die Sonderveröffentlichung zum Bauen am „Eutighofer Tor“ in der Rems-Zeitung vom 25.10.25: „Der Entwurf habe es auch möglich gemacht, drei große Eichen auf dem Gelände zu erhalten ...“ In Betrachten scheint dies nicht möglich zu sein. Würde nur ein einziger dieser alten Bäume in anderen Bereichen der Stadt zur Disposition stehen oder gar gefällt werden, der Aufschrei wäre groß.

Das angrenzende Wohngebiet Hirschfeld beinhaltet Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und auch drei Mehrfamilienhäuser und weist eine funktionierende gesellschaftliche Durchmischung auf.

Es geht den meisten Anwohnern nicht darum, eine Bebauung generell zu verhindern, sondern vielmehr darum, dass die dargestellten Bedenken ernst genommen werden und das Projekt dahingehend angepasst wird. Gute Politik, egal auf welcher Ebene, sucht Kompromisse und Interessenausgleich. Dies findet hier bislang nicht einmal im Ansatz statt. Notwendige Plan- und Konzeptanpassungen könnten selbstverständlich zur Folge haben, dass aktuelle Investoren absprängen. Andere, aber eben besser ins bisherige Gefüge passende und verträgliche Lösungen wären dies langfristig allemal wert.

Nicht wenige Oberbettringer Bürger dieser Stadt sind es leid, in diesem Zusammenhang reflexartig mit dem Egoismusvorwurf und dem Hinweis auf die Not-in-my-backyard-Mentalität konfrontiert zu werden. Gerade Oberbettringen hat seinen Anteil am Schultern gemeinsamer Aufgaben mehr als erbracht. Zuallererst im Hinblick auf verdichteten sozialen Wohnungsbau mit allen dazugehörigen Problemen und Integrationsaufgaben. Bettringen Nord-West ist nur einen Katzensprung entfernt. Selbstverständlich muss die Frage erlaubt sein, weshalb in keinem anderen Teilort der Stadt auch nur im Entferntesten derartige Planungen betrieben werden. Weshalb sind z. B. bei aktuellen Vorentwürfen für das Schleich-Areal in Herlikofen wie Gott gegeben ausschließlich Reihenhäuser im Gespräch? Alle 8 geplanten Blöcke des Investors Value.Real.Estate ließen sich auf dieser Fläche als „Neues Wohnen Am Limes“ verwirklichen. Die im Textteil zum Baugebiet Güglingstraße erwähnte Erforderlichkeit vor Ort aufgrund des räumlichen Bezugs zu den Arbeitsplätzen im Industriegebiet Gügling und im Plangebiet Aspen muss aufgrund der aktuellen aber auch mittelfristig prognostizierten Entwicklung der Zahl der dortigen Arbeitsplätze gerade in den Ohren vieler betroffener Arbeitnehmer - vorsichtig formuliert - irritierend klingen. Wer an einen prosperierenden Industriepark „H2-Aspen“ und daraus resultierenden Wohnbedarf vor Ort glaubt, könnte die Blöcke im Übrigen auch ins aktuell zeitlich parallel geplante Baugebiet Strutfeld in Bargau einbinden. Der Weg von dort nach „Aspen“ wäre noch näher.

In der Gesamtschau können wir zu keinem anderen Schluss kommen, als dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf in Verbindung mit dem aktuellen Investorenkonzept *so nicht* umgesetzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

