



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
 GEMARKUNG UND FLUR: BETTRINGEN
 BEBAUUNGSPLAN : BEBAUUNGSPLAN "NEUES WOHNEN GÜGLINGSTRASSE"
 NR. : 221 C

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

Freiwillige Feuerwehr Schw. Gmünd, Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA), Geschäftsstelle der Bauernverbände, Polizeipräsidium Aalen, Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg. e.V.(Ostalb-West), Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH, Telefónica O2 Germany GmbH, Zweckverband Landeswasserversorgung

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
1	Vodafone West GmbH Schreiben vom 26.11.2025 (Anlage 6.1)	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.11.2025. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Kenntnisnahme Wird an die betroffenen Stellen weitergegeben. Kenntnisnahme

		<p>Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p><i>(Anmerkung: Bezüglich der beigefügten Anlagen zur Stellungnahme wird auf die Anlage 6.1 dieser Gemeinderatsdrucksache verwiesen)</i></p>	Kenntnisnahme																																																						
2	<p>Ericsson Services GmbH</p> <p>Schreiben vom 12.11.2025 (Anlage 6.2)</p>	<p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Der Verlauf der vorhandenen Richtfunkstrecke(n) ist im Folgenden zu entnehmen.</p> <table><tr><th colspan="2">Senderrichtfunkstelle</th><th>Frequenzband</th><th>Funkfeldlänge</th><th colspan="2">Empfangsrichtfunkstelle</th></tr><tr><th>Name</th><th>Abstrahlrichtung</th><th></th><th></th><th>Name</th><th>Abstrahlrichtung</th></tr><tr><th>Koordinate Ost</th><th>Antennenhöhe</th><th></th><th></th><th>Koordinate Ost</th><th>Antennenhöhe</th></tr><tr><th>Koordinate Nord</th><th></th><th></th><th></th><th>Koordinate Nord</th><th></th></tr><tr><th>HÜNN in m</th><th></th><th></th><th></th><th>HÜNN in m</th><th></th></tr><tr><td>Heubach 12</td><td>286,3°</td><td>23GHz</td><td>4,46 km</td><td>Schwäbisch Gmünd 43</td><td>106,2°</td></tr><tr><td>Ost: 9° 53' 58,8"</td><td>18,3m</td><td></td><td></td><td>Ost: 9° 50' 28,9"</td><td>30m</td></tr><tr><td>Nord: 48° 47' 3,9"</td><td></td><td></td><td></td><td>Nord: 48° 47' 44,3"</td><td></td></tr><tr><td>517m</td><td></td><td></td><td></td><td>422m</td><td></td></tr></table> <p>Um die direkte Sichtline ist ein Radius von mindestens +/- 25m freizuhalten. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com</p>	Senderrichtfunkstelle		Frequenzband	Funkfeldlänge	Empfangsrichtfunkstelle		Name	Abstrahlrichtung			Name	Abstrahlrichtung	Koordinate Ost	Antennenhöhe			Koordinate Ost	Antennenhöhe	Koordinate Nord				Koordinate Nord		HÜNN in m				HÜNN in m		Heubach 12	286,3°	23GHz	4,46 km	Schwäbisch Gmünd 43	106,2°	Ost: 9° 53' 58,8"	18,3m			Ost: 9° 50' 28,9"	30m	Nord: 48° 47' 3,9"				Nord: 48° 47' 44,3"		517m				422m		<p>Die Lage und der Radius der Richtfunkverbindung wurden überprüft. Auf Grund der Höhenlage der Verbindung liegt diese einschließlich des Radius von 25 m deutlich über den maximal zulässigen Gebäudehöhen.</p> <p>Die Richtfunkverbindung wurde nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.</p>
Senderrichtfunkstelle		Frequenzband	Funkfeldlänge	Empfangsrichtfunkstelle																																																					
Name	Abstrahlrichtung			Name	Abstrahlrichtung																																																				
Koordinate Ost	Antennenhöhe			Koordinate Ost	Antennenhöhe																																																				
Koordinate Nord				Koordinate Nord																																																					
HÜNN in m				HÜNN in m																																																					
Heubach 12	286,3°	23GHz	4,46 km	Schwäbisch Gmünd 43	106,2°																																																				
Ost: 9° 53' 58,8"	18,3m			Ost: 9° 50' 28,9"	30m																																																				
Nord: 48° 47' 3,9"				Nord: 48° 47' 44,3"																																																					
517m				422m																																																					
3	<p>Handwerkskammer Ulm</p> <p>Schreiben vom 08.12.2025 (Anlage 6.3)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Handwerkskammer Ulm bedankt sich für die Gelegenheit der Stellungnahme zum oben aufgeführten Verfahren.</p>																																																							

		Wir bitten die Verwaltung eindringlich, bei der Ausschreibung von Bauleistungen § 2 Abs. 4 LKreiWiG zu beachten. Diese Vorschrift verpflichtet die öffentliche Hand, Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Primärbaustoffen angeboten werden können und – soweit möglich – vorrangig zum Einsatz kommen. Dafür ist eine produktneutrale Ausschreibung erforderlich, die sicherstellt, dass Recyclingbaustoffe nicht durch die Leistungsbeschreibung ausgeschlossen oder benachteiligt werden. Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme
4	Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg Schreiben vom 28.11.2025 (Anlage 6.4)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen werden Belange bestehender Unternehmen nicht berührt. Es besteht somit aus unserer Sicht kein Anlass zu Änderungs- bzw. Ergänzungswünschen.</p> <p>Wir bitten darum, zukünftige Anfragen für Stellungnahmen an die folgende Email-Adresse zu richten: bauleitplanung@ostwuerttemberg.ihk.de</p>	Kenntnisnahme Wird beachtet
5	Landratsamt Ostalbkreis Baurecht und Naturschutz Schreiben vom 12.12.2025 (Anlage 6.5)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:</p> <p>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357) Zu unserer Stellungnahme vom 12.09.2022 werden von hier keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Bango, Tel. 07961 567-3430) Abwasserbeseitigung Zum Plangebiet Das Plangebiet soll an das Abwassernetz im Einzugsgebiet „Uhlandschule“ angeschlossen werden. Mit Entscheidung vom 11.10.2024 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Umsetzung der dringend erforderlichen Sanierungen in diesem Abwassernetz erteilt.</p>	

	<p>Das Plangebiet ist in der o.g. Sanierungsplanung weitgehend berücksichtigt. Ob daneben die Planfläche in der Schmutzfrachtberechnung enthalten ist, kann wegen des weiterhin noch fehlenden Einzugsgebietsplanes nicht bestätigt werden.</p> <p>Es stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Abwassernetz „Uhlandschule“ aus. Bisher sind uns keine Meldungen zum Beginn oder zur Fertigstellung von einzelnen Sanierungsmaßnahmen gemeldet. Somit ist auch unklar, ob die Erläuterungen im Abwägungsvorschlag noch aussagekräftig sind. Eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist nach unserem Kenntnisstand derzeit noch nicht gegeben. Um eine geordnete Entwässerung sicher zu stellen ist der Fristenplan der genehmigten Sanierung „Uhlandschule“ dringend einzuhalten (Erstellung RÜB Ebenäcker bis 31.12.2026, Umbau der restlichen Anlagen bis 31.12.2027).</p> <p>Nach Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Abwasserstrang „Uhlandschule“ ist im Rahmen der weiteren Planung die ordnungsgemäße innere Erschließung nachzuweisen. Auf die Umsetzung einer naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen. Die Elemente für eine ausgeglichene Wasserbilanz im Plangebiet sind zu berücksichtigen.</p> <p>Allgemein bzw. anstehende andere Erschließungsvorhaben</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Sanierungsmaßnahmen im Abwasserstrang „Uhlandschule“ 2026 begonnen und 2027 abgeschlossen werden müssen, möchten wir darauf hinweisen, dass im ganzen Stadtgebiet technische Defizite an Abwasserbauwerken vorliegen und diese Bauwerke vielfach nicht dem Stand der Technik entsprechen. Seit vielen Jahren schlagen deshalb über 50 Abwasserbauwerke (Regenüberlaufbecken und Regenüberläufe) im Regenfall ihr Abwasser ohne wasserrechtliche Erlaubnis in die Gewässer ab. Da uns die städtebaulichen Absichten für die Ansiedlung des XXXLutz oder die Konvertierung des „Schleichareals“ bekannt sind, möchten wir exemplarisch darauf hinweisen, dass auch der Abwasserstrang von Hussenhofen kommend, der das Abwasser vom XXXLutz aufnehmen müsste, aktuell keine ordnungsgemäße Entwässerung nachweisen kann und Defizite bereits im Bestand vorliegen. Für diesen Strang liegt bei uns noch keine Sanierungsplanung vor. Für das Gebiet in welchen sich das Schleichareal befindet ist der AKP aus dem Jahre 1972. Dieser beinhaltet das Schleichareal noch nicht, somit ist kein aktuell gültiger AKP vorhanden. Der Anschluss weiterer Flächen / Einwohner an diese Abwasserstränge würde die bereits jetzt zu hohen Abwasserentlastungen in die Gewässer weiter erhöhen.</p> <p>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</p>	<p>Die Baumaßnahmen zum Sanierungsgebiet „Verbesserung der RW-Behandlung im EZG RÜB Uhlandschule“ sind seit 11.10.2024 wasserrechtlich genehmigt und sind 2026 zur Umsetzung vorgesehen. Die Nachweise der Schmutzfrachtberechnung wurden, mit Stand vom September 2024, dem LRA vorgelegt. Deren Genehmigung steht noch aus, da ein Gebietsplan mit Sanierungsterminen noch beizufügen ist.</p> <p>SKo (Stauraumkanal) Ebeneäcker + RÜB Sanierungen / Strang Uhlandschule Das Projekt soll nächstes Jahr umgesetzt werden. Der Terminplan für die Umsetzung mit Bauende 2026 wurde dem Landratsamt von Seiten der Stadtentwässerung zwischenzeitlich mitgeteilt.</p> <p>Die Stadtentwässerung und das Tiefbauamt befinden sich hierzu in Abstimmung mit dem Landratsamt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

	<p>Die Stellungnahme des Sachgebiets Abwasser wird aufgrund der gewässerökologischen Auswirkungen durch den sanierungsbedürftigen Abwasserstrang „Uhlandschule“ (z.B. RÜ-Heubacher Straße) betont.</p> <p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Zustimmung. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Altlasten und Bodenschutz Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkataster, erstreckt sich die Altablagerung „AA Hirschfeldweg“ von Nordwesten her über die Flurstücke 1458, 1457 und einem Teil von 925/2.</p> <p>Die Altablagerung „AA Hirschfeldweg“ ist mit dem Handlungsbedarf B dem Kriterium Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung) mit dem Beweisniveau 3 auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet. Weiter ist der Wirkungspfad Gefahren durch Deponiegas mit dem Handlungsbedarf B dem Kriterium Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung) und dem Beweisniveau 3 im Kataster hinterlegt. Ist in diesen Bereichen eine Bebauung vorgesehen sind folgende Maßnahmen, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde, genauere Abzustimmen.</p> <p>Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben (z.B. Erschließung) auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.</p> <p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wurde im Umweltbericht mit 55410 Ökopunkten bilanziert. Die Darstellung und Berechnung des Schutzgut Boden im vorliegenden Bericht ist fachtechnisch korrekt und plausibel, die Erholungsfunktion soll über das Schutzgut Landschaft abgehandelt werden. Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnatur-schutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, diese liegt als Anlage der Begründung bei. Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 1457 wurde nicht bestätigt und die belasteten Flächen auf dem Flurstück 1458 wurden als Baufläche aus der Planung herausgenommen. Das Flurstück 925/2 ist ebenfalls nicht zur Bebauung vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---

	<p>Geschäftsbereich Landwirtschaft (Frau Nuding, Tel. 07961 567-3630)</p> <p>Die geplante Wohnbebauung soll auf den Flurstücken Nr. 1576, 883, 1457, 925/2, 1458, 728/5, 728/6, 728/7 und 728/1 stattfinden. Das Flurstück Nr. 728/1 wird aktuell landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Grünland dient dem landwirtschaftlichen Betrieb Klaus Bundschuh mit als Futtergrundlage für dessen Rinder.</p> <p>Der Bereich des Plangebietes südlich der Güglingstraße ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Hierzu zählen auch die Flurstücke Nr. 728/5, Nr. 728/6, Nr. 728/7 und Nr. 728/1, die zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen werden sollen.</p> <p>Nach der digitalen Flurbilanz 2022 sind die Flächen nördlich der Güglingstraße als Grenzflur dar-gestellt. Die Grenzflur umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen südlich der Güglingstraße sind nach Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I dargestellt. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Es wird vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt, dass die als Vorbehaltsflur I ausgewiesene Fläche überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleibt und diese im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt wird.</p> <p>In der Stellungnahme vom GB Landwirtschaft vom 08.09.2022 wurde erläutert, dass die dort ausgesprochenen landwirtschaftlichen Bedenken zurückgestellt werden können „wenn für die wahrscheinlich notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.“</p> <p>Laut den aktuellen Planungsunterlagen sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen auf land-wirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme: Streuobstbegrünung „Ramnest“ <p>Lage: Teilfläche des Flurstücks Nr. 190/1</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Am 27.11.2024 wurde im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten der Flächennutzungsplan mit Zieljahr 2035 festgestellt. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat nach Prüfung der Unterlagen mit Erlass vom 22.05.2025 die Genehmigung für den Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten erteilt. Mit der Bekannt-machung vom 03.07.2025 ist der FNP 2035 wirksam.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2035 ist der Planungsbereich als geplante Wohnbaufläche BtW2 und BtW3 sowie bestehende gewerbliche Baufläche und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das parallel geführte Flächennutzungsplan Änderungsverfahren ist daher nicht mehr notwendig und wird nicht mehr weitergeführt.</p> <p>Die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund des großen Bedarfs an Wohnbauflächen notwendig, eine Innenentwicklung bzw. eine Entwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist wegen fehlender Grundstücke und fehlendem Flächenzugriff in Bettringen derzeit nicht möglich. In der Abwägung wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Vorzug gegenüber dem Belang der Landwirtschaft eingeräumt. Allerdings wird durch die Rücknahme der Gewerbeflächen im südlichen Teil des Plangebiets die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (mit ca. 6,3 ha) planungsrechtlich als solche gesichert.</p> <p>Es wird grundsätzlich versucht Ausgleichsmaßnahmen möglichst im Plangebiet und auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen umzusetzen wie z.B. die Maßnahme auf einer Fläche beim Georgishof in Schwäbisch Gmünd. Da in diesem Fall weitere Maßnahmen notwendig waren, wurden diese auf Flächen der Stadt geplant und mit den jeweiligen Pächtern abgestimmt.</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> Die ca. 0,13 ha große Fläche wird nach der Flurbilanz als Vorbehaltsflur I eingestuft und wird als Grünland von landwirtschaftlichen Betrieb aus Straßdorf bewirtschaftet. Maßnahme: Entwicklung und Pflege von Streuobstwiesen <p>Lage: Teilfläche des Flurstücks Nr. 1306/1 (Herlikofen)</p> <ul style="list-style-type: none"> Die ca. 0,26 ha große Fläche wird nach der Flurbilanz als Vorbehaltsflur I eingestuft und wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung als Wiese bewirtschaftet. Maßnahme: Wiesenentwicklung „Rote Halde“ <p>Lage: Flurstücke Nr. 731, 732 und 732/2 Gemarkung Straßdorf – Gewinn Rote Halde</p> <ul style="list-style-type: none"> Die ca. 1,8 ha große Fläche wird landwirtschaftlich als Acker- und Grünland bewirtschaftet und wird nach der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft. <p>Aus diesem Grund können die Bedenken seitens des GB Landwirtschaft nicht zurückgestellt werden und bleiben weiterhin bestehen.</p> <p>Sachgebiet Naturschutz (Frau Hägele/Herr Knitz, Tel. 07361 503-1874)</p> <p>Umwandlung Streuobstbestand Auf die am 20.11.2025 an die Stadt Schwäbisch Gmünd erteilte Genehmigung zur Umwandlung des im vorgenannten Bebauungsplan befindlichen Streuobstbestandes wird verwiesen.</p> <p>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Die Bilanzierung ist plausibel. Die internen und externen Maßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Nebenbestimmungen der vorgenannten Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes umzusetzen.</p> <p>Artenschutz Die Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.01.2024 sind nachvollziehbar. Die Schutz- und CEF-Maßnahmen für die einzelnen Tierarten sind entsprechend der saP und der Genehmigung zur Umwandlung des Streuobstbestandes in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Hinsichtlich der Anzahl der Nisthilfen für Vögel</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird beachtet</p>
--	--	---

		<p>wird auf Nebenbestimmungen der Umwandlungsgenehmigung (III. Nr. 7) verwiesen.</p> <p>Die in der saP enthaltenen Empfehlungen für Aufwertungsmaßnahmen für Fledermäuse sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung umzusetzen.</p> <p>Die Auflagen für Beleuchtung sollten nicht als Empfehlungen aufgenommen, sondern im Textteil festgeschrieben werden. Die Beleuchtung sollte höchstens 2500 Kelvin betragen und es sollte sichergestellt werden, dass die Beleuchtung der Bauflächen nicht in die freie Landschaft abstrahlt.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei einer evtl. späteren Bebauung der im Süden des Plangebietes ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen besteht, trotz Einbeziehung in den vorgenannten Bebauungsplan, weiterhin eine naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung. • Es wird gebeten, der unteren Naturschutzbehörde die Rechtskraft des Bebauungsplanes mitzuteilen. <p>Von den Geschäftsbereichen Nachhaltige Mobilität, Verkehrsinfrastruktur, Gesundheit, Flurneuordnung sowie Wald und Forstwirtschaft werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Wird beachtet</p> <p>Im Textteil sind unter Hinweise Empfehlungen zur Beleuchtung für nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse aufgelistet. Eine Festsetzung ist auf Grund der zu beachtenden Rechtsvorschriften nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird beachtet</p>
6	<p>Netze BW GmbH</p> <p>Schreiben vom 03.12.2025 (Anlage 6.6)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Wir bitten jedoch, falls noch nicht geschehen, die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH am Vorhaben zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stadtwerke Schwäbisch Gmünd wurden beteiligt.</p>
7	<p>Netze ODR GmbH</p> <p>Schreiben vom 10.11.2025 (Anlage 6.7)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>danke für die Beteiligung am Verfahren des Bebauungsplans "Neues Wohnen Güglingstraße", Gemarkung Bettringen.</p> <p>Wir haben keine Anregungen zum vorliegenden Verfahren. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		<p><u>Stellungnahme vom 05.09.2022 aus der frühzeitigen Beteiligung</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk, der Obtususton- sowie der Psilonotenton- und Angulatenton-Formation (jeweils Unterjura).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geotechnischen Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>
--	--	--	---

	<p>Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Das Schutzgut Boden wird umfangreich im Umweltbericht zum geplanten Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Vorhabensplanung/-durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis „Bodenschutz“ wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

		<p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Schreiben vom 09.12.2025 (Anlage 6.10)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem oben genannten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bettringen. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Güglingstraße an die L 1161/ (Buchauffahrt) geplant.</p> <p>Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 1161 / Güglingstraße und der naheliegenden Knotenpunkte an der L 1161 hat Schriftverkehr zwischen der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem Baureferat Ost stattgefunden. In der E-Mail vom 07.11.2025 hat das Baureferat Ost eingeschätzt, dass nach Durchsicht des Verkehrsgutachtens die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin gewährleistet sein wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Dem o.g. Bebauungsplan kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn die Auflagen unserer Stellungnahme vom 20.09.2022 weiterhin berücksichtigt werden. Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.10.2022</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Stuttgart nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.</p> <p>Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Bettringen. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Güglingstraße an die zukünftige L 1161/ (Buchauffahrt) geplant. Die Umstufung des Streckenabschnitts wird aktuell vom Verkehrsministerium geprüft und soll in naher Zukunft, voraussichtlich kommendes Jahr, erfolgen. Auf Grund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß den Anforderungen eines neuen Baugebiets entlang einer Landesstraße bewertet.</p> <p>Den o.g. Bebauungsplan kann von hier aus nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <p>Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> <p>Das Baureferat sieht durch den Bau der geplanten Erweiterungen die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L 1161/ Güglingstraße gefährdet. Dem Baureferat Ost ist ein Verkehrsgutachten vorzulegen, in dem der Knotenpunkt unter Berücksichtigung der derzeit stattfindenden Erweiterungen des Gewerbegebiets „Gügling“ und des Industrieparks „Nachhaltiger Technologiepark Aspen“ betrachtet wird.</p> <p>Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Landesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ist inzwischen erfolgt.</p> <p>Nördlich der Güglingstraße befindet sich parallel der Landesstraße ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter -wand. Diese WallWand-Kombination soll erhalten oder eventuell sogar erhöht werden. Abgesehen davon sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen vorgesehen, die Abstände gem. § 22 StrG werden eingehalten. Südlich, innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEb) wird entlang der Landesstraße ein 20 Meter breiter Streifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Für die dort vorhandenen Stellplätze besteht Bestandsschutz.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde inzwischen nachgewiesen</p> <p>Wird beachtet</p>
--	--	--

		<p><i>Das Zugang, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Landesstraße ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans weiterhin darzustellen.</i></p> <p><i>Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.</i></p> <p><i>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</i></p>	<p><i>Wird beachtet</i></p> <p><i>Wird beachtet</i></p> <p><i>Wird beachtet</i></p>
11	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt</p> <p>Schreiben vom 08.12.2025 (Anlage 6.11)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz:</p> <p>1. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiete im Regierungsbezirk Stuttgart sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>2. Artenschutz: Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Die weitere artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegt grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>In der Studie zum speziellen Artenschutz wird ausgeführt, dass zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen diese vor Beginn der Bauarbeiten in eine rechtzeitig vorher gestaltete Kompensationsfläche umgesiedelt werden sollen. Insoweit weisen wir auf Folgendes hin: Grundsätzlich ist zwischen Umsetzung und Umsiedlung zu unterscheiden. Umsetzung bedeutet ein Verbringen in ein Habitat im räumlich-funktionalen Zusammenhang (natürlicher Lebensraum), das die jeweilige Art selbständig erreichen kann</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich wie beschrieben um eine CEF-Maßnahme, da ein räumlicher Zusammenhang besteht und mit der Straße kein unüberwindbares Hindernis vorliegt.</p>


	<p>(kein unüberwindbares Hindernis zwischen aktuellem und künftigem Habitat innerhalb des natürlichen Lebensraumes). Hier spricht man von CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG. Für eine CEF-Maßnahme ist ein räumlicher Zusammenhang zwingend erforderlich.</p> <p>Umsiedlung bedeutet dagegen ein Verbringen in ein Habitat außerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhangs, das die jeweilige Art nicht selbständig erreichen kann bzw. zu dem ein Hindernis zwischen aktuellem und künftigem Habitat besteht, das die jeweilige Art nicht überwinden kann. Hier geht es um FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands einer Population i.S.v. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG. Hierfür wäre die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich und ein entsprechender Antrag bei der höheren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bedarf, wenn die Tiere im Falle einer Umsetzung oder Umsiedlung nicht am selben Tag in die CEF-Maßnahmenfläche verbracht werden, sondern zwischengehalten werden sollen.</p> <p>3. Ergänzende Hinweise: Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung obliegt grundsätzlich zunächst der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen.</p> <p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff. BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:</p>	<p>Die Umsetzung ist aus Sicht der Fachplaner notwendig, da ein erhöhtes Tötungsrisiko mit der Straße besteht und dieses mit der Umsetzung zum Schutz der Individuen umgegangen werden soll. Es handelt sich also nicht um eine Umsiedlung. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, umgesetzt. Die Sicherung erfolgt durch den Gemeinderatsbeschluss zur Umsetzung der Maßnahmen.</p>
--	---	---

		<p>Frau Lust, Referat 55, ☎ 0711/904-15509, ✉ Annika.Lust@rps.bwl.de Herr Helling, Referat 56, ☎ 0711 904-15609, ✉ Tobias.Helling@rps.bwl.de</p>	
12	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur</p> <p>Schreiben vom 03.12.2025 (Anlage 6.12)</p>	<p>sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung I Allgemeine Hinweise</p> <p>1. <u>Beachtung der Ziele der Raumordnung</u></p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant.</p> <p>Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).</p> <p>Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Regionalplan) zu legen, der seit dem 12.09.2025 rechtskräftig ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der bisherige Regionalplan 2010 damit außer Kraft getreten ist und keine Anwendung mehr findet. Wir bitten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Hinblick auf den BRPH weisen wir vor allem auf die erheblichen Prüfpflichten nach den PS I.1.1. und I.2.1 (Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Darüber hinaus können insbesondere Erhaltungspflichten nach PS II.1.3 (Z)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wurde berücksichtigt, die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>

	<p>oder Vorgaben für kritische Infrastrukturen nach PS II.2.3 (Z) in Betracht kommen. Auf die 2024 erschienene Arbeitshilfe „Daten für die Umsetzung des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz“ bzw. Datenbestände unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de und https://www.kliwa.de/_download/Klimaaenderungsfaktoren_BW.pdf wird hingewiesen.</p> <p>Der BRPH enthält zudem auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, vgl. dazu nachfolgend. Die Prüfung und Bewertung ist in den Unterlagen angemessen zu dokumentieren. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht.</p>	Kenntnisnahme
	<p>2. <u>Sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB durch die Kommune</u></p> <p>Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Zu den im LEP 2002 und im Regional-plan festgelegten Grundsätzen der Raumordnung treten insbesondere die im BRPH festgelegten Grundsätze hinzu. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren.</p>	Kenntnisnahme
	<p>In den Regionalplänen festgelegte Vorbehaltsgebiete sind im Übrigen als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch sind deren Funktionen und Nutzungen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonders zu berücksichtigen, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.</p> <p>Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das aktuelle Formblatt wird bereits verwendet.</p>

	<p>Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>II Besondere Hinweise</p> <p><u>Bruttowohndichte</u> Es sind die im Regionalplan festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen. Dies gilt ins-besondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonen-den Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Schwäbisch Gmünd um ein Mittelzentrum gem. PS 2.2.3 (N) Regionalplan handelt, für dessen Teilorte vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha ermittelt wurde, vgl. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan. Wir empfehlen deswegen, die Bruttowohndichte einzuhalten bzw. eine höhere Dichte anzustreben, um einen künftigen Zielverstoß zu vermeiden. Die Bruttowohndichte wird bei vorliegender Planung mit rund 123 EW/ha erreicht.</p> <p><u>Einzelhandel</u> Nach den derzeitigen Festsetzungen sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO generell zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Regionalplan hin, wonach nach PS 2.4.10.7 (Z) mehrere, auch kleinflächige, Einzelhandelsansiedlungen als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind, sofern ein räumlich funktionaler Bebauungszusammenhang besteht und dadurch negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Mit Blick auf dieses Ziel der Raumordnung ist im weiteren Verfahren dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Agglomerationen kommt bzw. es ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass dadurch negative raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Dabei stehen der planenden Gemeinde zum Schutz der einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung gegen deren Verletzung durch Agglomeration mehrerer räumlich konzentrierter nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Plangebiet das Regelungsinstrumentarium nach § 1 BauNVO zur Verfügung.</p> <p><u>Hochwasser</u> Verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind in den Unterlagen (Textteil) nicht enthalten. Es werden ausschließlich Empfehlungen abgegeben. Es sollte geprüft werden, ob nicht doch verbindliche</p>	<p>Wird nach Abschluss des Verfahrens vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf Grund der Topografie und der bisherigen Erfahrungen in diesem Bereich werden die Hinweise als ausreichend angesehen. Die Erfahrungen werden durch die Starkregengefahrenkarte bestätigt, denn</p>
--	--	---

		<p>Festsetzungen zum Hochwasserschutz, insbesondere hinsichtlich der Starkregenbetroffenheit, möglich und erforderlich sind.</p> <p>Ansprechpersonen in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Lisa-Marie Schweizer / Herr Daniel Kößler Tel.: 0711-904-10031 / -10029, E-Mail: StEWK@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420, E-Mail: Raimund.Butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied Tel.: 0711/904-13200, E-Mail: Frank.Schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242, E-Mail: Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117, E-Mail: Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45666, E-Mail: toeb-beteiligungLAD@rps.bwl.de</p>	<p>die zu bebauenden Flächen sind im außergewöhnlichen Regenereignis nicht und beim extremen Regenereignis nur gering betroffen.</p>
13	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Referat 47.2 Baureferat Ost – Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Schreiben vom 07.11.2025 (Anlage 6.13)</p>	<p>vielen Dank für die Übermittlung des Gutachtens.</p> <p>Das Baureferat Ost begrüßt ausdrücklich die geplante Anpassung der Vorfahrtsregelung an der Kreuzung Buchauffahrt und Lise-Meitner-Straße, da diese Maßnahme eine erhebliche Verbesserung der Verkehrssituation und somit eine Aufwertung der Qualitätsstufe mit sich bringt.</p> <p>Bezüglich der geplanten Erweiterung der Wohnfläche in Oberbettringen teilt das Baureferat Ost die Einschätzung, dass die Leistungsfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte auch nach der Umsetzung des Projekts weiterhin gewährleistet sein wird, wie aus dem Verkehrsgutachten hervorgeht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

14	Terranets BW GmbH Schreiben vom 17.11.2025 (Anlage 6.14)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de</p>	Kenntnisnahme
15	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH Schreiben vom 11.11.2025 (Anlage 6.15)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an.</p>  <p>The map shows the Schwäbisch Gmünd region with various towns and the planned gas pipeline route. A red rectangle highlights a specific area near the town of Bettringen.</p>	Kenntnisnahme

16	TransnetBW GmbH Schreiben vom 12.11.2025 (Anlage 6.16)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ in Schwäbisch Gmünd betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme
----	--	--	---------------



ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

NR.	Stellungnahme vom / Datum	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER STADT
1	Bürger 1 (Anlage 7.1)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzlich ist zu sagen, dass wir den Bebauungsplänen kritisch gegenüberstehen.</p> <ol style="list-style-type: none">112 Sozialwohnungen auf engstem Raum verändern bisherige soziale Struktur. Die Beibehaltung der bisherigen sozialen Struktur ist gewünscht. Nicht vorgesehene Verbesserung der Infrastruktur und 112 Sozialwohnungen auf engstem Raum begünstigen die Entstehung eines sozialen Brennpunkts.Viel mehr Bewohner - höherer Bedarf an Parkflächen, auch für Besucher Wohnstraßen im Hirschfeld mit wenigen öffentlichen Parkflächen, mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu geringe Anzahl vorgesehener Parkflächen, Verkehrsbehinderungen und vermehrte Unfallgefahr als Folge.	<p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Gutes und bezahlbares Wohnen ist eine Voraussetzung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für eine gute und lebendige Nachbarschaft. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes können Wohnungen für Menschen mit kleinem, aber auch mit mittlerem Einkommen gebaut werden. Der soziale Wohnungsbau übernimmt eine Vorbildfunktion, insbesondere bei der Schaffung barrierearmer und bedarfsgerechter Wohnungen.</p> <p>Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant. Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert, es ist nicht mit Behinderungen zu rechnen.</p>

	<p>3. Verdichtete Bauweise mit 8 Wohnblöcken (5, 4 und 3 Stockwerke) nördlich der Güglingstraße mit ausschließlicher Vermietung im Rahmen sozialer Wohnungsbau fügt sich nicht ein in das bestehende Wohngebiet (Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, wenige dreistöckige Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften).</p> <p>4. Fehlendes Bemühen um Erhalt der sozialen Struktur im Hirschfeld. Im Baugebiet Strutfeld in Bargau wird hingegen auf Erhalt der sozialen Struktur geachtet.</p> <p>5. Unzumutbare, zu hohe Lärmimmissionen in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr Güglingstraße/Reutestraße. Überschreitung der zulässigen Höchstwerte. Keine Schallschutzwände vorgesehen bewusste Inkaufnahme von Gesundheitsschäden der neuen Bewohner durch Lärm und Abgase von Gemeinderäten gewollt?</p> <p>Keine aktuelle schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen der Spedition Brucker; erhebliche Lärmzunahme durch Straßenverkehr feststellbar.</p> <p>6. Mangelnde Berücksichtigung des Naturschutzes, Erhaltung der schützenswerten Streuobstwiese zumindest in Teilen.</p> <p>Erhalt großer und alter Bäume. Kein ausreichender Ausgleich durch Neupflanzungen. Erhebliche Verschlechterung der Luftqualität vor Ort durch völlige Beseitigung der Streuobstwiese.</p> <p>7. Bis heute keine Gegenleistung für gezahlte Infrastrukturkostenpauschale (mind. 20 DM/m²). Ein Kindergarten wurde nicht gebaut. Soziale Einrichtungen sind auch zukünftig nicht vorgesehen. Gegenleistung wird eingefordert.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt. Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Naturschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Dies kann in der Eingriff- Ausgleichsbilanz nachvollzogen werden.</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p>
--	---	---

		<p>8. Die beworbene Aussicht auf die Berge in den geplanten Hochhäusern bedeutet gleichzeitig den Verlust der Aussicht bereits bestehender Häuser im Hirschfeld.</p> <p>Wir hoffen, dass die geplanten Baumaßnahmen überdacht werden und die Wünsche der bestehenden Einwohner, die unter anderem seit 1998 im Hirschfeld wohnen und ein Teil von Bettringen sind, berücksichtigt werden.</p>	<p>Auf Grund der nach Norden ansteigenden Topografie des Plangebietes und des angrenzenden Baugebietes Hirschfeld und einer festgesetzten Höhe von max. drei Geschossen für den Großteil der Baufenster, ist nicht mit einer Einschränkung der Aussicht für die meisten der bestehenden Wohnhäuser zu rechnen.</p>
2	Bürger 2 (Anlage 7.2)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als unmittelbar betroffene Bewohner des Hirschfelds legen wir im Folgenden unsere Bedenken zum geplanten Bauvorhaben „Neues Wohnen Güglingstraße“ dar:</p> <p>1. Unpassende Bebauung und fehlende Einbindung ins Wohngebiet Die vorgesehene Bebauung in verdichteter Bauweise mit fünf Wohnblöcken fügt sich nicht in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld ein. Bei der Planung des Baugebiets Strutfeld in Bargau wurde darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das vorhandene Wohngebiet einfügt. Wir hoffen, dass dies auch im Hirschfeld berücksichtigt wird.</p> <p>2. Überdurchschnittlich hohe Bewohnerzahl und soziale Folgen Die Anzahl der Bewohner*innen ist sehr hoch. Bei 112 Wohnungen auf engem Raum besteht die Gefahr, dass das soziale Miteinander unter Druck gerät, da keine sozial ausgewogene Fläche geplant ist. Bei einer 4-Zimmer-Wohnung ist, anders als dargestellt, eher mit vier Personen als mit zwei zu rechnen. Das verschärft die angespannte Lage zusätzlich.</p> <p>3. Steigende Lärmbelastung Der Lärm der Buchauffahrt und des Industriegebiets Gügling hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verändert – und zwar in negativer Richtung. Durch das geplante Bauvorhaben wird der Lärmpegel weiter ansteigen.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Bei der Berechnung der neuen Bewohnerzahl wurde bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Belegungsdichte von 2 Personen pro Wohneinheit gerechnet. Bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern wird mit 2,5 Personen pro Wohneinheit gerechnet, da hier aus Erfahrung eher mehrere Personen leben. Bei der Ermittlung der Anzahl der zukünftigen Bewohner handelt es sich um eine rechnerische Prognose mit Durchschnittswerten, die dann auch von den tatsächlich gebauten Wohnungsgrößen abhängen. Natürlich wird es Wohnungen geben, in denen mehr Personen leben aber auch Wohnungen in denen nur eine Person lebt. Die Statistische Belegungsdichte pro Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd liegt laut Statistischen Landesamt bei 2,2 Personen (2017).</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt. Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit</p>

		<p>einer Lärmschutzwand. Es handelt sich beim Großteil der Baufläche um ein festgesetztes Wohngebiet, entsprechend ist eine mit Wohnen verbundene Geräuschkulisse zu erwarten und daher zumutbar.</p> <p>Ein zusätzlicher Verkehr durch die neuen Bewohner ist unvermeidbar und kann nicht umgangen werden. Das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung bewegt sich in einem für ein Wohngebiet dieser Größe angemessenen Rahmen und führt nicht zu einer unzumutbaren Lärm- und Luftverschmutzung.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Dies kann in der Eingriff- Ausgleichsbilanz nachvollzogen werden. Die große Grünfläche mit Spielbereich, westlich der geplanten Entwicklung und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bleibt erhalten.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert, es ist nicht mit Behinderungen zu rechnen. Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant. In der Straße Im Hirschfeld entfallen drei Stellplätze und diese werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu hergestellt.</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p>	
3	Bürger 3 (Anlage 7.3)	<p>4. Verlust der Naturschutzzone Die Naturschutzzone wird vollständig beseitigt und wir verlieren unsere „grüne Oase“.</p> <p>6. Wegfall öffentlicher Parkplätze und Gefahr für Rettungswege Durch den Zuwachs an Bewohner*innen wird die jetzt schon zu enge Güglingstraße zusätzlich stark belastet. Bereits jetzt kommt es häufig zu kritischen Verkehrssituationen. Ein Durchkommen von Müll-, Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeugen ist kaum möglich. Zudem sollen die wenigen öffentlichen Parkplätze im Hirschfeld entfallen.</p> <p>7. Fehlende Gegenleistungen trotz gezahlter Infrastrukturkosten Wir haben beim Erwerb unseres Grundstücks eine Infrastrukturkostenpauschale in Höhe von 20 DM/m² bezahlt, wie es für Einfamilienhäuser üblich ist. Uns wurde damals ein Kindergarten zugesagt. Nun sollen auf dieser Fläche oberirdische Parkplätze entstehen. Wir haben keinerlei Gegenleistungen für die gezahlte Infrastrukturpauschale erhalten.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass unsere Bedenken im Entscheidungsprozess berücksichtigt werden.</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Güglingstrasse" betreffs - WA 6 - zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	

	<p>wir bitten um Änderung des Baufensters und Gebäudehöhen aus folgenden Gründen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 achgerechter Abwägung eine Anpassung erfolgen.</p>	<p>Die Abstände wurden so gewählt, um den Übergang der geplanten Mehrfamilienhäuser östlich zu der bestehenden lockeren Einfamilienhausbebauung westlich angemessen zu gestalten, und um genug Raum zwischen den Gebäuden zu lassen.</p> <p>Es fand ein Gespräch mit den Einwendern statt. Es konnte aufgezeigt werden, dass auch bei den vorliegenden Festsetzungen eine Aufteilung des Grundstückes für zwei Einzelgebäude möglich ist.</p> <p>Die festgesetzte Nutzung für Garagen und Stellplätze bleiben erhalten, sie können, aber sie müssen nicht ausgenutzt werden. Sollte sich die Planung doch nochmals ändern ist so eine größere Flexibilität gegeben.</p> <p>Die festgesetzten maximalen Höhen für den Bereich WA5 sind großzügig bemessen. Da hier aber auch eine maximale Vollgeschosszahl von drei Geschossen festgesetzt ist, sind keine wesentlich höheren Gebäude als bei WA6 mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Eine Anpassung der Höhe ist auf Grund der festgesetzten Vollgeschosszahl nicht notwendig.</p>
--	--	---

		<p>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.</p> <p>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)</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, dass unsere Stellungnahme rechtzeitig innerhalb der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes „Neues Wohnen Güglingstrasse“ fristgerecht eingegangen ist.</p>	<p>Alle Belange und Tatsachen wurden sachgerecht bewertet und abgewogen. Für das Grundstück WA6 wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten überprüft. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sowohl Einzel-, Doppel- als auch Reihenhäuser umgesetzt werden können.</p> <p>Der fristgerechte Eingang wurde bestätigt.</p>
4	Bürger 4 (Anlage 7.4)	<ul style="list-style-type: none"> • Besteht überhaupt ein so hoher Bedarf an Wohnblöcken mit 112 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in der Güglingstraße aufgrund von entsprechenden Nachfragen für den Wohnort Güglingstraße? Keine Belege hierzu in der Begründung des Bebauungsplans. • verdichtete Bauweise mit 5 Wohnblöcken (5, 4 und 3 Stockwerke) nördlich der Güglingstraße mit ausschließlicher Vermietung im Rahmen sozialer Wohnungsbau fügt sich nicht ein in das bestehende Wohngebiet (Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, wenige dreistöckige Mehrfamilienhäuser, Doppelhaushälften). • 112 Sozialwohnungen auf engstem Raum verändern bisherige soziale Struktur. Die Beibehaltung der bisherigen sozialen Struktur ist gewünscht. Nicht vorgesehene Verbesserung der Infrastruktur und 112 Sozialwohnungen auf engstem Raum begünstigen Entstehung eines sozialen Brennpunkts. 	<p>Es besteht in Schwäbisch Gmünd ein Bedarf an Wohnraum, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Der Bebauungsplan setzt allerdings nur das Baurecht für Wohnbebauung fest, nicht ob es sich um geförderten Wohnungsbau handelt.</p> <p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Gutes und bezahlbares Wohnen ist eine Voraussetzung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für eine gute und lebendige Nachbarschaft.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • fehlendes Bemühen um Erhalt der sozialen Struktur im Hirschfeld Im Baugebiet Strutfeld in Bargau wird hingegen auf Erhalt der sozialen Struktur geachtet. • Überwiegendes Interesse des Investors Values Real Estate an Mieteinnahmen: dauerhafte Einhaltung gesunder Mieter-Mix in den Sozialwohnungen ist nicht garantiert und wird nur für die Erstbelegung durch die Stadt „versprochen“ Bei fehlender Nachfrage durch Personen mit Wohnberechtigungsschein, die ein reguläres Arbeitsentgelt beziehen, ist die Nutzung durch eingewiesene Personen mit garantierter Mietzahlung durch die zuständige Behörde zu erwarten. • unzumutbare, zu hohe Lärmimmissionen in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr Güglingstraße/Reutestraße. Überschreitung der zulässigen Höchstwerte. Keine Schallschutzwände vorgesehen bewusste Inkaufnahme von Gesundheitsschäden der neuen Bewohner durch Lärm und Abgase von Gemeinderäten gewollt? keine aktuelle schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen der Spedition Brucker; erhebliche Lärmzunahme durch Straßenverkehr feststellbar • mangelnde Berücksichtigung des Naturschutzes, Erhaltung der schützenswerten Streuobstwiese zumindest in Teilen Erhalt großer und alter Bäume kein ausreichender Ausgleich durch Neupflanzungen Erhebliche Verschlechterung der Luftqualität vor Ort durch völlige Beseitigung der Streuobstwiese • Altlastenprobleme auf den Flurstücken 1457 und 1458 laut Begründung Bebauungsplan 	<p>Mit der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes können Wohnungen für Menschen mit kleinem, aber auch mit mittlerem Einkommen gebaut werden. Der soziale Wohnungsbau übernimmt eine Vorbildfunktion, insbesondere bei der Schaffung barrierearmer und bedarfsgerechter Wohnungen.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettingen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft nur das Baurecht. Die Grundstücksvergabe ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Grundstücksvergabe erfolgt durch den Ortschaftsrat und den Gemeinderat.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt. Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Dies kann in der Eingriff- Ausgleichsbilanz nachvollzogen werden. Die große Grünfläche mit Spielbereich, westlich der geplanten Entwicklung und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bleibt erhalten.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, diese liegt als Anlage der Begründung bei. Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück</p>
--	--	--	---

		<p>Flurstück 1458: Bolzplatz, angrenzende Wiese mit Sträuchern mit Entgasungsfenstern, nicht bebaut und nicht bebaubar Flurstück 1457: Bebauung laut Bebauungsplan vorgesehen – Gesundheitsgefahren?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viel mehr Bewohner – höherer Bedarf an Parkflächen, auch für Besucher Wohnstraßen im Hirschfeld mit wenigen öffentlichen Parkflächen mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu geringe Anzahl vorgesehener Parkflächen, Verkehrsbehinderungen und vermehrte Unfallgefahr als Folge • Bis heute keine Gegenleistung für gezahlte Infrastrukturkostenpauschale (mind. 20 DM/m²). Ein Kindergarten wurde nicht gebaut. Soziale Einrichtungen sind auch zukünftig nicht vorgesehen. Gegenleistungen wird eingefordert. 	<p>1457 wurde nicht bestätigt und die belasteten Flächen auf dem Flurstück 1458 wurden als Baufläche aus der Planung herausgenommen.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant. Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert, es ist nicht mit Behinderungen zu rechnen.</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p>
5	Bürger 5 (Anlage 7.5)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Frau Klenk,</p> <p>ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 07.11.2025 in welchem ein Abwägungsvorschlag meines Einspruchs vom 15.08.2022 erläutert wird. Es hätte mich gefreut wenn die Kommunikation hierzu etwas früher stattgefunden hätte - offensichtlich ist die Diskussion zum Abwägungsvorschlag schon mehr als 1.5 Jahre her.</p> <p>Gegen den angezeigten Bebauungsplan lege ich hiermit Widerspruch ein. Die unter Abschnitt 7.1 des "Begründung und Umweltberichts" für den Bebauungsplan 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße" geben keine (!) Erläuterung inwieweit sich, für die als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Fläche, ein positiver Nutzen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung ergibt. Es sind hier rund 70% der Gesamtfläche des Gebiets betroffen. Wie bereits in meinen Erläuterungen aus 2022 ausgeführt handelt es sich in meiner Wahrnehmung rein um eine Negativplanung welche die weitere positive Nutzung der Fläche ausschließt. Paragraph 1 Abs. 3 BauGB wird m.E. nicht eingehalten. Der Ausweis einer Verhinderungsfläche in solchem Umfang ist mir bisher in keinem Bauleitverfahren begegnet - benennen sie mir gerne ähnliche Fälle der Stadt Schwäbisch Gmünd, falls diese mir nicht bekannt sein sollten.</p>	<p>Der südliche Teil des Plangebiets wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierdurch wird der seit dem 27.01.1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 221 AI „Gügling/Reutestraße“ Änderung überplant. Dieser setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet Ebeneäcker wurde nie umgesetzt und eine Umsetzung wird u.a. aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung auch nicht mehr verfolgt. Bereits im Jahr 2000 wurde entschieden eine Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Gügling Richtung Norden und Osten zu forcieren, die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Gügling“ 1. Änderung und Gügling Nord I wurden gefasst.</p> <p>Im Flächennutzungsplan 2020 „Schwäbisch Gmünd - Waldstetten“ wurde die ehemals gewerbliche Baufläche bereits in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Durch die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan wird der tatsächlichen Nutzung der Fläche und der gewünschten künftigen Entwicklung Rechnung getragen. Im neuen Flächennutzungsplan 2035 Schwäbisch Gmünd – Waldstetten der die Entwicklungsziele der Stadt darstellt und seit dem 03.07.2025 wirksam ist, ist die Fläche ebenfalls wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt</p>

		<p>Meine Bitte um Anpassung der Neuaufstellung des Bebauungsplan wurde nicht, bzw. m.E. nur ungenügend, beachtet - ich fordere Sie nochmals auf, eine Neuaufstellung des Bebauungsplans zu veranlassen, der den Ausweis der landwirtschaftlichen Fläche aus dem Bauleitverfahren herausnimmt oder alternativ eine Begründung aufzunehmen, welche erläutert inwiefern sich ein positiver Nutzen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung aus dieser Maßnahme ergibt. Sollte dies nicht erfolgen, werde ich nach Abschluss der Auslegung und des Bauleitverfahren eine Normenkontrollklage anstreben. Um Ihnen und mir den Prozess in dem Verfahren einfacher zu gestalten, stehe ich Ihnen gerne auch kurz für einen persönlichen Austausch zur Verfügung.</p> <p>Nachdem meine Bitte um kurze Bestätigung letztes Mal nicht beachtet wurde, möchte ich sie diese Mal bitten den Eingang des Einspruchs kurz per Mail zu bestätigen.</p>	<p>Es wird auf § 42 Abs. 2 und 3 BauGB verwiesen. Dementsprechend ist die Sieben-Jahres-Frist auf Entschädigungsansprüche, die sich aufgrund der der Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplans ergeben können, bereits abgelaufen.</p> <p>Nach Ablauf der Entschädigungsfrist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.</p> <p>Dies liegt hier nicht vor, da das Grundstück weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>Der Eingang wurde bestätigt.</p>
6	Bürger 6 (Anlage 7.6)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mache ich von meinem Recht Gebrauch, zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen. Die nachfolgenden Punkte sind als fristgerechte Einwendung und Prüfbitte zu verstehen.</p> <p>—</p> <p>1. Unverhältnismäßige bauliche Verdichtung / Grundzüge der Planung</p> <p>Die im Entwurf vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten überschreitet nach meiner Einschätzung deutlich das städtebaulich verträgliche Maß. Dies betrifft sowohl die vorgesehene Geschossflächen- als auch die Grundflächenzahl.</p> <p>Eine derart hohe Verdichtung widerspricht dem Gebot einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie der Gebietsverträglichkeit des Bestandsquartiers. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde die städtebauliche Integrationsfähigkeit dieses Umfangs nachvollziehbar geprüft hat.</p> <p>—</p> <p>2. Gebäudehöhe und Einfügung nach § 34 bzw. § 1 Abs. 6 BauGB</p>	<p>Es ist keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, es ist die gleiche Grundflächenzahl (GRZ) wie bei den Reihenhäusern im Hirschfeld festgesetzt.</p> <p>Das Baugebiet ist gut erschlossen und direkt an den ÖPNV angebunden. Die bestehende Infrastruktur in Bettringen kann durch die Entwicklung gut genutzt werden.</p> <p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es</p>

	<p>Die anvisierten Gebäudehöhen und der damit verbundene Gebäudemassstab fügen sich nicht in die Eigenart der Umgebung ein. Dies steht im Widerspruch zu den Grundsätzen der gestalterischen Einbindung und der Ortsbildverträglichkeit, welche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen sind.</p> <p>Durch das geplante Mehrfamilienhaus entsteht ein überdimensionierter Baukörper, der die vorhandene Bebauung deutlich überragt. Eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für diese Abweichung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>—</p> <p>3. Verkehrliche Auswirkungen / unzureichende Erschließung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange der Verkehrsverhältnisse umfassend zu berücksichtigen. Die geplante Zahl an Stellplätzen pro Wohneinheit ist aus fachlicher Sicht nicht ausreichend. Hierdurch wäre absehbar mit erheblichem Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum zu rechnen.</p> <p>Dadurch ergeben sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einschränkungen der Verkehrssicherheit (insbesondere für Kinder), • Behinderungen für Rettungsfahrzeuge (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB – öffentliche Sicherheit), • eine Überlastung der bestehenden Erschließungsstraßen. <p>Eine tragfähige verkehrliche Gesamtbetrachtung ist aus dem Entwurf nicht erkennbar; damit wäre ein Abwägungsdefizit gegeben.</p> <p>—</p> <p>4. Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur</p> <p>Bereits die aktuelle Netzauslastung (Wasser/Abwasser/Feuerwehruzufahren/Strom) befindet sich nach Auskunft örtlicher Versorger nahe der Kapazitätsgrenze.</p>	<p>sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Bereits am Anfang der Güglingstraße stehen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser. Auf Grund der nach Norden ansteigenden Topografie des Plangebietes und des angrenzenden Baugebietes Hirschfeld und einer festgesetzten Höhe von max. drei Geschossen für den Großteil der Baufenster kann von einem Übertreten der bestehenden Bebauung nicht gesprochen werden.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant. Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert, es ist nicht mit Behinderungen zu rechnen.</p> <p>Eine Verkehrsuntersuchung der Güglingstraße hat stattgefunden. Das Büro Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg hat daraufhin eine Gestaltungskonzeption für die Güglingstraße erarbeitet und mit dem Ortschaftsrat abgestimmt. Die Gestaltungskonzeption bildet die Grundlage für die neue Straßenplanung und liegt der Begründung als Anlage 4 bei. Die Verkehrsuntersuchung von SSW für die Güglingstraße und die Verkehrsuntersuchung für den Nachhaltigen Technologiepark Aspen vom Büro BS Ingenieure, ebenfalls aus Ludwigsburg, für die Buchauffahrt wurden berücksichtigt und sind in die Schalltechnische Untersuchung für das geplante Baugebiet entsprechend eingeflossen.</p> <p>Die Abstimmung mit den Stadtwerken, Stadtentwässerung und Feuerwehr ist Teil des Verfahrens, hier werden keine Kapazitätsprobleme benannt.</p>
--	--	--

		<p>Ich ersuche daher ausdrücklich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung der planerischen Dichte, • Anpassung der Gebäudehöhen, • vollständige Darstellung der verkehrlichen und infrastrukturellen Auswirkungen, • sowie eine ordnungsgemäße Ermittlung und Bilanzierung der Umweltbelange. 	<p>Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht beinhaltet eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie als Anhang 3 eine Eingriffsermittlung.</p>
7	Bürger 7 (Anlage 7.7)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Bürger von Bettringen Hirschfeld möchten wir zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“ Gemarkung Bettringen Entwurf vom 26.09.2025, Stellung nehmen.</p> <p>Der Entwurf zeigt eine, nach unserer Meinung, viel zu dichte Bebauung mit bis zu 5 stöckigen Wohnblöcken. Das Wohngebiet Hirschfeld wurde jedoch meist mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und ein paar dreistöckigen Mehrfamilienhäusern bebaut.</p> <p>Diese 5 stöckigen Wohnblöcke fügen sich auf keine Weise in das vorhandene Wohngebiet ein.</p> <p>Nächste Frage: Wie sieht es mit den benötigten Parkplätzen aus? Die auf dem Plan eingezeichneten Plätze reichen bei Weitem nicht aus.</p> <p>Das neue Wohngebiet soll direkt an eine vielbefahrene Straße mit Kreisverkehr gebaut werden. Wir haben eine große Spedition mit entsprechend vielen Fahrzeugen in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Wo bleiben da Lärmschutz und Naturschutz? Es müssen alte Bäume gefällt werden, Streuobstwiesen fallen weg.</p> <p>Wie sieht es mit Altlasten der ehemaligen Mülldeponie auf den Flurstücken 1457 und 1458 aus? Spielt das alles keine Rolle mehr??</p> <p>Die auf der Seite vom Hirschfeld schmale Güglingstraße wird den zusätzlichen Verkehr durch die neuen Anwohner nicht bewältigen können.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Für die neuen Wohngebäude sind teilweise Tiefgaragen geplant, es sind mehr Stellplätze möglich als im Bebauungsplan direkt gezeichnet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt. Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwand mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Dies kann in der Eingriff- Ausgleichsbilanz nachvollzogen werden.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, diese liegt als Anlage der Begründung bei. Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 1457 wurde nicht bestätigt und die belasteten Flächen auf dem Flurstück 1458 wurden als Baufläche aus der Planung herausgenommen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert.</p>

		<p>Der Ortsteil Bettringen mit seinen ca. 10.000 Bürgern wird sowieso schon allerhand aufgebürdet. Stichwort Industrie.</p> <p>Noch etwas möchten wir erwähnen: Als im Jahr 1998 das Wohngebiet Hirschfeld erschlossen wurde und wir gebaut haben, mussten alle Grundstücksbesitzer eine sogenannte Infrastrukturkostenpauschale von 20 DM pro Quadratmeter bezahlen. Bekommen haben wir weder Kindergarten noch Supermarkt. Für welche Zwecke wurde dieser Betrag verwendet?? Um zum Schluss zu kommen. Wir wissen, dass sozialer Wohnungsbau wichtig ist. Jedoch nicht auf diese Art und Weise. Die Anwohner möchten auf keinen Fall ein 2. Bettringen Nordwest.</p>	<p>Es gibt auch in Bettringen Bürger, die Wohnraum suchen und in Bettringen bleiben möchten.</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p> <p>Bei den Mehrfamilienhäusern in Bettringen Nordwest handelt es sich inzwischen erster Linie um Eigentumswohnungen. Die Bebauung in Nordwest ist weder hinsichtlich der Wohnungsanzahl noch in Bezug auf die Baukörperhöhe und Ausdehnung mit der im Planungsbereich zu vergleichen.</p>
8	Bürger 8 (Anlage 7.8)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, das Wohngebiet Hirschfeld stellt eine kleine Insel dar, umgeben von Verkehrslärm durch die Buchauffahrt, Kreisverkehr, Tankstelle und seit Neuestem die Spedition Brucker. Ebenso belastet durch die Abgase des deutlich zugenommenen Verkehrsaufkommens und je nach Windrichtung durch massiven Teergeruch von der Firma Wagner-Fischer. Trotzdem wohnt man gerne hier, da es eine zusammengewachsene Einwohnerschaft ist mit gepflegter, guter Nachbarschaft, einem schönen Spielplatz, einem kleinen Biotop (Streuobstwiese) und einer wunderschönen Aussicht. Dies soll nun verändert werden aus welchen Gründen kann man nicht verstehen und nicht nachvollziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Baugebiet passt in keiner Weise in das Bild der bisherigen Bebauung (zu hoch, zu eng, zu lärmbelastet, keine ausreichenden Stellplätze). - Ist in Oberbettringen nicht genügend Wohnraum vorhanden? Es gibt bereits viele verschwiegene Leerstände begründet durch Eigenbedarf aus Frust durch die Mieter in Bettringen Nordwest. - Im alten Oberbettringen (Barbarossastraße und weiteren Straßen) stehen zunehmend Häuser und Wohnungen durch die alternde Bevölkerung leer - An welche Mieter wurde gedacht, die direkt an der Buchauffahrt, dem Kreisverkehr, der Tankstelle und der Spedition Brucker wohnen und leben sollen - Eine Lärmschutzwand wurde nicht geplant, ebenso keine Verkehrsberuhigung durch ein Tempolimit, keine Infrastruktur, keine Einkaufsmöglichkeiten 	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Es besteht auch bei einem gewissen Leerstand ein Bedarf an neuem Wohnraum. Bei bestehenden Leerständen im Privateigentum hat die Kommune nur bedingt Einfluss auf einen möglichen Verkauf oder gar Vermietung an Wohnraumsuchende und ist daher u.a. auf die Neuausweisung von Bauflächen angewiesen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt. Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Soll im Hirschfeld ein neues Problemgebiet wie Nordwest oder Mühlweg entstehen? - Ein Argument Ihrerseits, dass sich viele neue Wohnungssuchende durch das wachsende Industriegebiet auf dem Gügling einfinden werden? Leider ist die Ansiedlung der Industriegebiete durch die Wirtschaftsflaute zunehmend rückläufig - Auch die Inbetriebnahme des neuen Technologieparks Aspen steht in den Sternen und somit auch die Wohnungssuche der neuen Mitarbeiter - Warum wurde ein Hamburger Investor für die Planung beauftragt, nicht die VGW, der Essinger Wohnungsbau, das Siedlungswerk? - Die Probleme durch diese Neubauprojekt wurden durch die oben genannten Wohnungsbaugesellschaften bestimmt vorhergesehen und für ein Billigwohngebiet als neuer sozialer Brennpunkt will keiner verantwortlich sein - Die Planung Ihrerseits, dass zum Ausgleich in Straßdorf und Herlikofen Bäume gepflanzt werden sollen, erschließt sich uns nicht, da hierfür in unserem kleinen Biotop Bäume gefällt und Grünflächen geopfert werden sollen <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben in der unmittelbaren Nähe meiner Wohnadresse ein. Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt die Wohnqualität der Anwohner in höchstem Maße und führt zu einem deutlichen Wertverlust der umliegenden Immobilien 2. Es besteht die Gefahr durch weitere Lärmbelästigung, Umweltverschmutzung und deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen in unserer Wohngegend, die die Ruhe und Lebensqualität der AnwohnerInnen, sowie die öffentliche Sicherheit erheblich beeinträchtigen könnte 3. Die Nutzung des Grundstücks als Baugebiet hat negative Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna, insbesondere durch die Zerstörung der Streuobstwiese und die Versiegelung von weiteren Flächen 4. Die geplante Bauweise und Architektur der neuen Gebäude fügen sich nicht harmonisch in das bestehende Bild des Wohngebietes ein 	<p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt. In Oberbettringen gibt es einen Vollsortimenter Supermarkt mit Bäckereifiliale in ca. 1,7 km Entfernung, dieser ist auch direkt mit dem ÖPNV vom Hirschfeld aus zu erreichen. Im Gewerbegebiet Gügling gibt es eine weitere Bäckereifiliale und in ca. 500 m Luftlinie entfernt das Baumhauer Bistro mit einem großen Tagesessensangebot.</p> <p>Die Grundstücksvergabe ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und wird nicht im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Dies kann in der Eingriff- Ausgleichsbilanz nachvollzogen werden. Die große Grünfläche mit Spielbereich, westlich der geplanten Entwicklung und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bleibt erhalten.</p> <p>Durch das geplante Baugebiet wird die Güglingstraße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut, die Erschließung für die bestehenden Gebäude verbessert.</p> <p>Es handelt sich beim Großteil der Baufläche um ein festgesetztes Wohngebiet, entsprechend ist eine mit Wohnen verbundene Geräuschkulisse zu erwarten und daher zumutbar.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung bewegt sich in einem für ein Wohngebiet dieser Größe angemessenen Rahmen und führt nicht zu einer unzumutbaren Lärm- und Luftverschmutzung.</p> <p>Durch die Planung von Mehrfamilienhäusern mit einer an den Bestand angepassten Höhenentwicklung ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Sicherheit zu rechnen.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p>
--	--	---

		<p>Ich mache von meinem Recht Gebrauch, Einspruch einzulegen, da wir als Anwohner direkt betroffen sind.</p> <p>Meine Forderung: Ich fordere eine Neuprüfung des Bauvorhabens unter enger Einbeziehung der AnwohnerInnen Interessen und unter Berücksichtigung aller oben genannten Punkte. Des Weiteren bitte ich um eine transparente Kommunikation seitens der Baubehörde und um die Möglichkeit einer öffentlichen Anhörung, um die Bedenken und Vorschläge der AnwohnerInnen angemessen zu berücksichtigen. Ich bitte um umgehende Rückmeldung zu unserem Einspruch und um eine Erörterungsmöglichkeit des Sachverhaltes.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat im rechtlich vorgegebenen Rahmen stattgefunden. Der Eingang wurde bestätigt.</p>
9	Bürger 9 (Anlage 7.9)	<p>Hallo!Als besorgter Anwohner möchte ich meine Bedenken zum geplanten Baugebiet Gügling darlegen..Unser Planet erwärmt sich zusehends.Wahrscheinlich ist nicht einmal das 3 Gradziel zu halten.Fast jeden Tag lesen wir von Überschwemmungen ; gerade in Indonesien.Und wir tun so, als hätte das mit uns nichts zu tun Hinzu kommt noch das Artensterben und der Verlust wertvoller Lebensräume.Wir fressen uns krebsartig in die Landschaft hinein.Ein Baugebiet nach dem anderen wird aufgerissen(Gügling und jetzt Bargau).Aspen droht je auch noch.Auch wird wertvolle landwirtschaftliche Fläche verbraucht.Jede weitere Straße trägt zur Erwärmung bei.Nur zwei Zahlen zur Erinnerung:Der Tag an dem wir unsere natürlichen Ressourcen verbraucht haben liegt nun schon im Mai,unser Materialverbrauch ist nach einer englischen Forschergruppe 7fach zu hoch.Jedes weitere Gebäude verschlingt Energie und Rohstoffe.Zudem las ich in der Presse, dass im Ostalbkreis angeblich ca. 3900 Wohnungen fehlen, aber über 4000 leerstehen.Da könnte man am Mensch als vernunftbegabtes Wesen schon zweifeln.Der Zyniker in mir sagt nun:Nur weiter so.Je schneller der Mensch wieder vom Planeten verschwindet, umso besser für ihn.Der andere Teil ist tieftraurig darüber mit welcher Fahrlässigkeit wir das Leben hier gefährden;vielleicht der einzige Platz im Universum, an dem Leben in dieser Form möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Eine Abwägung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Belangen erfolgt durch das Bauleitplanverfahren nach dem BauGB Baden-Württemberg.</p>
10	Bürger 10 (Anlage 7.10)	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es</p>

	<p>Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und wenigen dreistöckigen Mehrfamilienhäusern.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Es gibt auch keine Erhebungen, welche potentiellen Mieter mit Wohnberechtigungsschein überhaupt bereit wären, in diese Wohnanlage einzuziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Die Anzahl der möglichen Bewohner laut Begründung zum Bebauungsplan ist schön gerechnet, 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.</p>	<p>sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbaugebungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Gutes und bezahlbares Wohnen ist eine Voraussetzung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für eine gute und lebendige Nachbarschaft. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes können Wohnungen für Menschen mit kleinem, aber auch mit mittlerem Einkommen gebaut werden. Der soziale Wohnungsbau übernimmt eine Vorbildfunktion, insbesondere bei der Schaffung barrierearmer und bedarfsgerechter Wohnungen. Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Bei der Berechnung der neuen Bewohnerzahl wurde bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Belegungsdichte von 2 Personen pro Wohneinheit gerechnet. Bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern wird mit 2,5 Personen pro Wohneinheit gerechnet, da hier aus Erfahrung eher mehrere Personen leben. Bei der Ermittlung der Anzahl der zukünftigen Bewohner handelt</p>
--	--	--

	<p>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 Mietern mit Mietberechtigungsschein 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 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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Schallschutzwände sind nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar. Der 5-stöckige Block wird unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzen. Dies ist unzumutbar.</p> <p>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.</p>	<p>es sich um eine rechnerische Prognose mit Durchschnittswerten, die dann auch von den tatsächlich gebauten Wohnungsgrößen abhängen. Natürlich wird es Wohnungen geben, in denen mehr Personen leben aber auch Wohnungen in denen nur eine Person lebt. Die Statistische Belegungsdichte pro Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd liegt laut Statistischen Landesamt bei 2,2 Personen (2017).</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, Topografie und der Entwicklung des ersten Bauabschnittes.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt.</p> <p>Bei Einhaltung der Festsetzungen bestehen keine Gesundheitsgefahren.</p> <p>Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung hat alle relevanten gewerblichen Schallemissionen berechnet. Daher konnte die Spedition Brucker auch schon vor Inbetriebnahme berücksichtigt werden. Die Untersuchung ist schlüssig und nicht veraltet.</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Entgasungsfestern 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 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. <p>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</p>	<p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, diese liegt als Anlage der Begründung bei. Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 1457 wurde nicht bestätigt und die belasteten Flächen auf dem Flurstück 1458 wurden als Baufläche aus der Planung herausgenommen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert und wird entsprechend dem Gestaltungskonzept (Anlage zur Begründung) von der Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg hergestellt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant. In der Straße Im Hirschfeld entfallen drei Stellplätze und diese werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu hergestellt.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen. Die Güglingstraße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend geplant und wird so ausgebaut.</p>
--	---	---

		<p>Rettungsdienste, Omnibusse und Entsorgungsfahrzeuge der GOA ist damit - noch mehr als bereits aktuell- nicht mehr gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir fordern, dass die Interessen der Bettringer Bürger, die im Hirschfeld wohnen und daher von dem neuen Bebauungsplan unmittelbar betroffen sind, angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Wir hoffen, dass diese Argumente in den Abwägungsprozess der Gemeinderäte Eingang finden werden.</p>	<p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p> <p>In Oberbettringen gibt es einen Vollsortimenter Supermarkt mit Bäckereifiliale in ca. 1,7 km Entfernung, dieser ist auch direkt mit dem ÖPNV vom Hirschfeld aus zu erreichen. Im Gewerbegebiet Gügling gibt es eine weitere Bäckereifiliale und in ca. 500 m Luftlinie entfernt das Baumhauer Bistro mit einem großen Tagesessensangebot.</p>
11	Bürger 11 (Anlage 7.11)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Wir hinterfragen den hohen Bedarf an 112 sozialen Wohneinheiten in der Güglingstraße, da in der Begründung des Bebauungsplan dies nicht belegt wird.</p> <p>Die 112 Sozialwohnungen auf sehr engem Raum werden die bisherige soziale Struktur verändern. Ebenso fügen sich die "Wohnungsblöcke" nicht ins aktuelle Wohngebiet (Reihen-, Einfamilien- und wenige Mehrfamilienhäuser). Die nicht geplanten Verbesserungen der Infrastruktur begünstigen die Entstehung eines sozialen Brennpunkts. Damals wurde eine Infrastruktur-</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbaugebungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p>

		<p>kostenpauschale (ca. 20DM/m²) erhoben und bis heute wurde kein Kindergarten gebaut. Auch sind in den aktuellen Plänen keinen sozialen Einrichtungen vorgesehen.</p> <p>Das Interesse des Investors hat eine höhere Priorität als der Erhalt der sozialen Struktur (Beispiel: Baugebiet "Strutfeld" in Bargau Hier wurde darauf geachtet dass die soziale Struktur erhalten werden soll.) Durch den Investor wird es keinen gesunden Miet-Mix geben, da dieser auf Gewinne hofft. Der gesunde Miet-Mix ist nur bei der Erstbelegung durch die Stadt gegeben, jedoch kann durch eine geringe Nachfrage dies auch schnell ändern. Durch die neuen Wohnungen wird auch die Infrastruktur mehr belastet. Das RP hat sich hierzu ebenfalls kritisch geäußert. Man hört aktuell schon den Verkehr auf der L1161 im Hirschfeld und dies wird durch die neuen Wohnungen nur verstärkt. Im Bebauungsplan sind keine Schallschutzwände vorgesehen und dadurch werden Gesundheitsschäden der neuen Bewohner billigend in Kauf genommen. Wurden denn aktuelle schalltechnische Untersuchungen vor Ort durchgeführt, seit die Spedition Bruckner dort ist. Wie bereits zuvor erwähnt bekommen wir den Lärm der L1161 mit und dieser hat durch die Spedition Bruckner zugenommen. Gerade im Hinblick auf den Lärm und das vermehrte Verkehrsaufkommen sollten die Streuobstwiesen erhalten bleiben. Hier sollte nicht nur die Verschlechterung der Luftqualität sondern auch der Naturschutz bedacht werden. Es muss dann in unmittelbarer Nähe eine mindestens genau so große Ausgleichsfläche bepflanzt werden und auch die aktuelle Streuobstwiese soll zu großen Teilen erhalten werden.</p> <p>Ein weiterer Punkt der nicht ausreichend beachtet wird ist die Parkplatzsituation. Ein Stellplatz pro Wohneinheit ist in der heutigen Zeit viel zu wenig. Im Baugebiet "Hirschfeld" gibt es bereits zu wenig Parkplätze. Nun soll das Baugebiet direkt daneben noch weniger Parkplätze pro Wohneinheit bekommen. Dies wird zu Verkehrsbehinderungen und erhöhter Unfallgefahren führen.</p> <p>Bitte überarbeiten Sie nochmals den Entwurf und nehmen Sie Rücksicht auf die Anliegen der Bürger/Bewohner.</p>	<p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, Topografie und der Entwicklung des ersten Bauabschnittes.</p> <p>Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt.</p> <p>Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant. Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Verkehrssicherheit wird dadurch erheblich verbessert. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert und wird entsprechend dem Gestaltungskonzept (Anlage zur Begründung) von der Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg hergestellt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p>
12	Bürger 12 (Anlage 7.12)	<p>Sehr geehrte Damen und Herrn,</p> <p>Hiermit möchte ich meine Stellungnahme zum geplanten Bauprojekt abgeben, und sagen das ich es aus mehreren Gründen nicht gutheißen kann.</p>	

		<p>Das Hirschfeld an sich ist eine wirklich ruhige und lebensfrohe kleine Gemeinschaft. Durch den Bau der über 100 Wohnungen sehe ich diese ruhige Idylle davonfliegen. Genauso sehe ich das Parkplatz Problem das wir auch jetzt schon haben als Riesen Problem vor allem da heut zu tage die meisten Familien 2 Autos besitzen und die geplanten Parkplätze nicht ausreichen würden. Ebenso wurden wir "Hirschfelder" zumindest die meisten nie wirklich über das Bauprojekt befragt und informiert. Auch die Idee das Hirschfeld mit Sozialwohnungen zu bebauen sehe ich als sehr Fragwürdig. Wobei ich der letzte bin der gegen Sozialwohnungen ist, den Standort sehe ich aber hier als Problem. Und zum Schluss würde auch das optische Bild des Hirschfelds durch 4-5 stöckige Häuser an Attraktivität verlieren. Somit bin ich dagegen und hoffe das das Hirschfeld so bleibt wie es ist.</p>	<p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat im rechtlich vorgegebenen Rahmen mit zweimaliger Auslegung stattgefunden, zudem wurde das Thema öfters in öffentlichen Sitzungen im Ortschaftsrat besprochen.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau gebaut wird.</p> <p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p>
13	Bürger 13 (Anlage 7.13)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchte ich meine Besorgnis hinsichtlich des geplanten Bauprojekts von 112 Sozialwohnungen in unserem Wohngebiet - Hirschfeld, Bettringen äußern. Mir ist bewusst, dass sozialer Wohnraum notwendig ist. Dennoch wirft das konkrete Vorhaben an diesem Standort mehrere Probleme auf, die aus Sicht der Anwohner dringend berücksichtigt werden sollten.</p> <p>1. Unzureichende Stellplatzplanung Die Planung sieht lediglich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Bereits heute sind Parkplätze in unserem Viertel knapp. Bei über 100 neuen Haushalten würde sich die Situation erheblich verschärfen. Dies führt zu zusätzlichem Verkehr, regelmäßiger Parkplatzsuche sowie einer Belastung für Anwohner und Einsatzfahrzeuge.</p> <p>2. Überdimensionierung des Projekts für das Gebiet</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant.</p>

		<p>Die geplante Anzahl von 112 Wohneinheiten ist für diesen Teil des Stadtgebiets sehr hoch und würde die städtebauliche Struktur massiv verändern. Das Viertel gehört zu den ruhigsten und landschaftlich attraktivsten Bereichen Schwäbisch Gmünds. Ein derart großes Bauvolumen passt aus meiner Sicht nicht in die bestehende Umgebung.</p> <p>3. Belastung der Infrastruktur Durch die hohe Zahl zusätzlicher Bewohner besteht die Gefahr einer Überlastung der lokalen Infrastruktur, insbesondere bei Parkmöglichkeiten, Straßen, Schulen und Kitas. Eine entsprechende Kapazitätsprüfung erscheint mir zwingend erforderlich.</p> <p>4. Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes Das Baugebiet liegt in einem besonders ansprechenden Abschnitt der Stadt. Die geplante Bebauung könnte das bisherige Erscheinungsbild deutlich beeinträchtigen und zu einer starken Verdichtung eines bislang ruhigen Wohnbereichs führen.</p> <p>5. Unzureichende Beteiligung der Anwohner Viele Anwohner fühlen sich über das Projekt nicht rechtzeitig und nicht umfassend informiert. Eine offenere Kommunikation sowie eine stärkere Einbindung der Bürger könnten Missverständnisse vermeiden und zu konstruktiven Lösungen beitragen.</p> <p>Ich möchte betonen, dass ich sozialen Wohnraum nicht grundsätzlich ablehne. Mein Anliegen ist eine angemessene, standortgerechte und für alle Beteiligten tragbare Lösung. Aus diesem Grund bitte ich die Stadt, die genannten Punkte erneut zu prüfen und alternative Standorte oder angepasste Konzepte in Betracht zu ziehen.</p> <p>Über eine Rückmeldung sowie Informationen zum weiteren Vorgehen würde ich mich sehr freuen.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt und nicht mehr Fläche als notwendig verbraucht. Durch die Planung wird sichergestellt, dass die bestehende Infrastruktur weiter gut genutzt wird.</p> <p>Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat im rechtlich vorgegebenen Rahmen mit zweimaliger Auslegung stattgefunden, zudem wurde das Thema öfters in öffentlichen Sitzungen im Ortschaftsrat besprochen.</p>
14	Bürger 14 (Anlage 7.14)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

	<p>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.</p> <p>Bei der Planung für das Baugebiet Strudfeld in Bargau hat man hingegen darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das vorhandene Wohngebiet einfügt. Wir hoffen, dass dies auch bei dem Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Neues Wohnen Güglingstraße“ gelingen kann.</p> <p>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. Es gibt auch keine Erhebungen, welche potentiellen Mieter mit Wohnberechtigungsschein überhaupt bereit wären, in diese Wohnanlage einzuziehen.</p> <p>Bei 112 mietpreisgebundenen Wohnungen auf engstem Raum besteht die Gefahr, dass das soziale Gefüge außer Kontrolle gerät und somit ein sozialer Brennpunkt besteht. 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.</p> <p>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. Zu berücksichtigen ist, dass die Firma Values Real Estate gewinnorientiert agiert. Dies bedeutet, dass die Firma 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 von anderen Trägern gezahlt wird. Laut Aussagen der Presse wird die Stadt Schwäbisch Gmünd lediglich bei der Erstbelegung der Wohnungen darauf achten, dass ein gesunder Mieter-Mix eingehalten wird.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Bei der Berechnung der neuen Bewohnerzahl wurde bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Belegungsdichte von 2 Personen pro Wohneinheit gerechnet. Bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern wird mit 2,5 Personen pro Wohneinheit gerechnet, da hier aus Erfahrung eher mehrere Personen leben. Bei der Ermittlung der Anzahl der zukünftigen Bewohner handelt es sich um eine rechnerische Prognose mit Durchschnittswerten, die dann auch von den tatsächlich gebauten Wohnungsgrößen abhängen. Natürlich wird es Wohnungen geben, in denen mehr Personen leben aber auch Wohnungen in denen nur eine Person lebt. Die Statistische Belegungsdichte pro Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd liegt laut Statistischen Landesamt bei 2,2 Personen (2017).</p>
--	--	--

	<p>Beim Baugebiet Strudfeld in Bargau wird vom Gemeinderat positiv bewertet, dass der Bebauungsplan dazu beitrage, die soziale Struktur im Stadtteil zu erhalten. Dies wünschen wir uns auch im Hirschfeld.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Schallschutzwände sind nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar. Der 5-stöckige Wohnblock wird unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzen. Dies ist unzumutbar.</p> <p>Die in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügte „Schalltechnische Untersuchung“ ist eine reine Berechnung, ohne dass aktuelle empirische Bestandsaufnahme stattgefunden hat. Die Untersuchung basiert auf reinen Planungsrechnungen und veralteten Bestandsaufnahmen. So werden z.B. die LkwBewegungen der Spedition Brucker nur als Planhypothese dargestellt, obwohl die Firma Spedition Brucker ihren Betrieb tatsächlich aufgenommen hat und wir eine erhebliche Lärmzunahme feststellen können.</p> <p>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 Neubepflanzung in unmittelbarer Nähe findet nicht statt. Der vorgesehene Ausgleich ist unzureichend. Zudem verschlechtert sich auch die CO₂ Speichermöglichkeit vor Ort erheblich. Im Übrigen gehört diese Fläche zu einem schützenswerten Biotopverbund.</p> <p>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.</p>	<p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt.</p> <p>Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung hat alle relevanten gewerblichen Schallemissionen berechnet. Daher konnte die Spedition Brucker auch schon vor in Betriebsnahme berücksichtigt werden. Die Untersuchung ist schlüssig und nicht veraltet.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, diese liegt als Anlage der Begründung bei. Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 1457 wurde nicht bestätigt und die belasteten Flächen auf dem Flurstück 1458 wurden als Baufläche aus der Planung herausgenommen.</p>
--	--	---

		<p>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.</p> <p>Im Wohngebiet Hirschfeld gibt es aufgrund der schmalen Wohnstraßen nur wenige öffentliche nutzbare Parkplätze. Die wenigen Parkplätze entlang der Straße im Hirschfeld sind ständig belegt und sollen nun durch den Bebauungsplan entfallen.</p> <p>Zudem wird zusätzlich am Fahrbahnrand und im Kreuzungsbereich innerhalb des Wohngebietes geparkt, so dass es bereits jetzt zu kritischen Verkehrssituationen kommt.</p> <p>Da im Rahmen der Neubebauung nur 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.</p> <p>Insgesamt wird durch die geplante Bebauung die Sozialstruktur in unserer Wohngegend stark verändert. Gleichzeitig ist eine Verbesserung der Infrastruktur nicht vorgesehen. Der nächste und einzige Supermarkt in Oberbettingen ist 2,5 km entfernt. Der Wochenmarkt beim Bezirksamt Bettingen (1 Stand) findet, entgegen der Begründung zum Bebauungsplan schon seit langem nicht mehr statt.</p> <p>Wir fordern, dass die Interessen der Bettinger Bürgerinnen und Bürger, die im Hirschfeld wohnen und daher von dem neuen Bebauungsplan unmittelbar betroffen sind, angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Wir hoffen, dass diese Argumente in den Abwägungsprozess der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte Eingang finden werden.</p>	<p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert und wird entsprechend dem Gestaltungskonzept (Anlage zur Begründung) von der Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg hergestellt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p> <p>In der Straße Im Hirschfeld entfallen drei Stellplätze und diese werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu hergestellt.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg.</p> <p>In Oberbettingen gibt es einen Vollsortimenter Supermarkt mit Bäckereifiliale in ca. 1,7 km Entfernung, dieser ist auch direkt mit dem ÖPNV vom Hirschfeld aus zu erreichen. Im Gewerbegebiet Gügling gibt es eine weitere Bäckereifiliale und in ca. 500 m Luftlinie entfernt das Baumhauer Bistro mit einem großen Tagesessensangebot.</p>
15	Bürger 15 (Anlage 7.15)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Hiermit nehmen wir auf den oben genannten Bebauungsplan Stellung und erheben Einwendungen wie folgt.</p> <p>Chronologie des Verfahrens, Bürgerbeteiligung und ursprünglich kommunizierte Zielsetzungen:</p> <p>Seit 2018 begleitet die Bürgerinnen und Bürger des Wohngebiets Hirschfeld der Planungsprozess zum Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“.</p> <p>In den vergangenen Jahren wurde im Rahmen der politischen Diskussion,</p>	

	<p>der Vorberatungen und insbesondere während der Bürgerbeteiligung wiederholt betont, dass die Anwohner frühzeitig einbezogen und ihre Anliegen angemessen berücksichtigt würden.</p> <p>Tatsächlich entstand jedoch über den gesamten Verlauf der Planung der Eindruck, dass wesentliche Anliegen der Bürgerschaft insbesondere hinsichtlich Verkehrs, Lärmschutz, Erhalt der Wohnqualität, aber auch der maßstäblichen Einfügung der Bebauung bislang keine maßgebliche Berücksichtigung fanden. Bereits seit 2018 haben Bürgerinnen und Bürger mehrfach konstruktive Hinweise eingebracht, deren inhaltliche Würdigung im Planverfahren bis heute nicht erkennbar ist.</p> <p>Bei Projektstart fanden erste Konzeptgespräche und die Vorstellung durch die Firma Schlosser, Architekt Merz & OB Arnold statt. 2019 signalisiert dann die VGW (Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft) eine Beteiligung am Bauvorhaben.</p> <p>Ziel war es bezahlbaren Wohnraum unter Nutzung von Landesfördermitteln mit Gewerbeeinheiten wie ein Bäcker, Ergo-, Logo-, Physiotherapiepraxen umzusetzen. Das Konzept beinhaltet</p> <p>Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, evtl. Sonderwohnformen (z. B. Seniorenapartments) im Randbereiche Einfamilienhäuser.</p> <p>Am 05.10.2020 wurde ein Gesamtkonzept in der kleinen Uhlandhalle vorgestellt.</p> <p>Unter dem Namen „Neues Wohnen an der Güglingstraße“ wurden u.a. folgenden Punkten vorgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innovativer Wohnungsbau mit Vorzeigecharakter - Carsharing-Pilotprojekt - Umwelt & Technik - Es müssten zwar 36 Bäume gefällt werden, dafür würden 70 neue Bäume gepflanzt - Ein Lärmgutachten mit Nahwärmekonzept (Pellet-BHKW) wird erstellt. <p>Zudem sollen zwei Gewerbeeinheiten mit einer ansässigen Gmünder Bäckerei sowie einer Gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die die karitativen Zwecke verfolgt, insbesondere die Förderung der Jugend- und Altenhilfe, des Wohlfahrtswesens, der Hilfe für Behinderte, des öffentlichen Gesundheitswesens sowie der Erziehung und Bildung dort etabliert werden.</p>	<p>Es ist nicht unüblich, dass sich ein Konzept je nach Bedarf und Nachfrage von Seiten der Investoren und der möglichen Gewerbebetriebe ändert. Der Bebauungsplan stellt einen Rahmen dar, um diese Konzepte und Interessen umsetzen zu können. Der Bebauungsplan mit dem festgesetzten Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet ermöglicht neben Wohnen verschiedene weitere Nutzungen wie Kindergärten, Praxen, Büros oder andere Dienstleistungen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht, ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt diese Nutzungen zu.</p>
--	---	---

	<p>Die VGW strebte ein Verkaufsanteil von 50 % & 50 % als Mietwohnungen, Firma Schlosser hatte vor 75 % der Wohneinheiten in den Verkauf zu geben & 25 % in die Miete. Diese Kompromisslösung zu beiden Modellen in Kombination fand Zustimmung.</p> <p>2022 kam es zum Höhepunkt der COVID-19 Pandemie zu einem Projektstillstand, 2025 zu einer Kursänderung des Wohnprojektes da die Firma Schlosser die Bauträgertätigkeiten einstellte und somit der abgestimmte Kompromiss von 2021 hinfällig war.</p> <p>Ein neuer Investor die Values Real Estate (VRE) trat gemeinsam mit Architekt Merz als neuer Bauträger auf. Ziel laut VRE-Firmenstruktur sind ausschließlich gefördertes Wohnen für wirtschaftlich benachteiligte Personengruppen und 100 % Mietwohnnutzung. Die mit der VGW vereinbarte Nutzung (Bäckerei, Mischung Verkauf/Miete) entfällt dadurch ersatzlos.</p> <p>Leider müssen wir feststellen, dass berechtigte Anliegen im Zusammenhang mit der Entwicklung unseres Ortsteils bislang kaum Beachtung findet. Der Bettringer Ortschaftsrat sowie der Schwäbisch Gmünder Gemeinderat hat in seiner Mehrheit leider auf Anraten der Verwaltung dem neuen Konzept zugestimmt.</p> <p>Mit der aktuellen Neuausrichtung des Projekts werden keine der damals angekündigten Maßnahmen und Versprechungen eingehalten. Beim Erwerb der Grundstücke Hirschfeld 1 in den 90er Jahren haben Baugrunderwerber eine Infrastrukturkostenpauschale von 20 DM/qm² geleistet in der berechtigten Erwartung, dass entsprechende Maßnahmen wie z.B. ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen der Grundversorgung entstehen würden. Leider ist davon bis heute nichts zu sehen und wird nach der aktuellen Beschlusslage nichts umgesetzt.</p> <p>Besonders enttäuschend ist, dass nach der öffentlichen Informationsveranstaltung am 05.10.2020 alle weiteren Planungen nicht öffentlich fortgeführt wurden. Das steht im klaren Widerspruch zum vielfach betonten Prinzip der Bürgerbeteiligung in Schwäbisch Gmünd.</p> <p>Wir fordern die Versprechungen die uns Hirschfeldbewohner durch die Stadtverwaltung gegeben wurden auch einzuhalten.</p>	<p>Es ist nicht unüblich, dass sich ein Konzept je nach Bedarf und Nachfrage von Seiten der möglichen Investoren und der möglichen Gewerbebetriebe ändert. Der Bebauungsplan stellt einen Rahmen dar, um diese Konzepte und Interessen umsetzen zu können.</p> <p>Von Seiten der VGW ist weiterhin eine Umsetzung ihrer Planung im Bereich südlich der Güglingstraße vorgesehen.</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p> <p>In Oberbettringen gibt es einen Vollsortimenter Supermarkt mit Bäckereifiliale in ca. 1,7 km Entfernung, dieser ist auch direkt mit dem ÖPNV vom Hirschfeld aus zu erreichen. Im Gewerbegebiet Gügling gibt es eine weitere Bäckereifiliale und in ca. 500 m Luftlinie entfernt das Baumhauer Bistro mit einem großen Tagesessensangebot.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde immer öffentlich beraten. Themen der Investoren und Grundstücksvergaben wurden wie üblich nicht öffentlich beraten.</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • 19.09.2022 – <i>Gmünder Tagespost</i>: VGW legt das Projekt vorerst auf Eis „VGW drückt PauseTaste“ (73 Wohneinheiten betroffen). • 10.07.2025 – <i>Gmünder Tagespost</i>: Neues Baugebiet zur Erschließung und Ausbau der westlichen Güglingstraße, 2,5 Mio. €, insgesamt 135 Wohneinheiten. • 03.08.2025 – <i>Gmünder Tagespost</i>: OB Arnold betont hohe Wohnraumnachfrage, Erschließung Güglingstraße frühestens 2026. 	
16	Bürger 16 (Anlage 7.16)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit nehmen wir Stellung zum Bebauungsplan Nr. 221 C „Neues Wohnen Güglingstraße“. Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Bebauungsdichte, den Auswirkungen auf die Bestehenden Nachbarschaft und des damit einhergehenden stärker werdenden Verkehrsaufkommens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erscheinung des Geplanten Bauprojektes mit einer Größe von unter anderem bis zu fünf Stockwerken, fügt sich nicht in das vorhandene Wohngebiet Hirschfeld ein. • Die geplanten 112 Wohnungen werden zu einer enormen Belastung der bestehenden Infrastruktur führen die ohnehin jetzt schon durch unter anderem den Berufsverkehr oder die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel ausgereizt ist. Zudem führt dies zu enormen Zunahme der Lautstärke im Wohngebiet und zu erhöhter Feinstaubbelastung. • Es sind keine Möglichkeiten für Freizeitaktivität geplant, somit ist davon auszugehen dass der bestehende Spielplatz des Hirschfeldes auf eine viel zu große Zahl von Menschen trifft. • Beim Erwerb unseres Grundstückes im Baugebiet Hirschfeld (alt) wurde von uns eine Infrastrukturkostenpauschale in Höhe von 20 DM pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser bezahlt, wir haben keinerlei Gegenleistung für diese Infrastrukturenpauschale erhalten. Stattdessen sollen nun mehrstöckige Häuser auf engstem Raum entstehen. • Wir erwarten vom Gemeinderat dass auf den Erhalt der Sozialen Struktur geachtet wird ähnlich wie im Baugebiet Strutfeld in 	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert und wird entsprechend dem Gestaltungskonzept (Anlage zur Begründung) von der Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg hergestellt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p> <p>Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind bei Mehrfamilienhäuser Spielbereich direkt auf dem Grundstück vorzusehen. Die bestehenden Spielbereiche im Hirschfeld bieten durchaus noch Raum für mehr Nutzer</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen.</p>

		<p>Bargau. Vor allem vor dem Hintergrund dass ein Entstehen eines Sozialen Brennpunktes nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die ohnehin wenigen erhaltenen Naturflächen werden durch dieses Bauvorhaben noch weiter dezimiert. <p>Wir fordern das unsere Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt. Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p>
17	Bürger 17 (Anlage 7.17)	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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 Klee Hof 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.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 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. <p>Die Anzahl der möglichen Bewohner laut Begründung zum Bebauungsplan ist schön gerechnet, da z. B. bei einer 4-Zimmer-Wohnung sicherlich nicht nur mit 2 Bewohnern zu rechnen ist.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbepauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Gutes und bezahlbares Wohnen ist eine Voraussetzung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und für eine gute und lebendige Nachbarschaft. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes können Wohnungen für Menschen mit kleinem, aber auch mit mittlerem Einkommen gebaut. Der soziale Wohnungsbau übernimmt eine Vorbildfunktion, insbesondere bei der Schaffung barrierearmer und bedarfsgerechter Wohnungen.</p> <p>Bei der Berechnung der neuen Bewohnerzahl wurde bei den Mehrfamilienhäusern mit einer Belegungsdichte von 2 Personen pro Wohneinheit gerechnet. Bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern wird mit 2,5 Personen pro Wohneinheit gerechnet, da hier aus Erfahrung eher mehrere Personen leben. Bei der Ermittlung der Anzahl der zukünftigen Bewohner handelt es sich um eine rechnerische Prognose mit Durchschnittswerten, die dann auch von den tatsächlich gebauten Wohnungsgrößen abhängen. Natürlich wird es Wohnungen geben, in denen mehr Personen leben aber auch Wohnungen in denen nur eine Person lebt. Die Statistische Belegungsdichte pro Wohneinheit in Schwäbisch Gmünd liegt laut Statistischen Landesamt bei 2,2 Personen (2017).</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Schallschutzwände sind nicht vorgesehen und auch nicht umsetzbar. Der 5stöckige Wohnblock wird unmittelbar an den Kreisverkehr angrenzen. Dies ist unzumutbar.</p> <p>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, und wir eine erhebliche Lärmzunahme feststellen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Im Übrigen gehört diese Fläche zu einem schützenswerten Biotopverbundgebiet. 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt.</p> <p>Um Gesundheitsgefahren zu vermeiden sind entsprechend Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Es gibt Richtung Buchauffahrt einen bestehenden Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand.</p> <p>Die Spedition Brucker wurde im Lärmgutachten berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung hat alle relevanten gewerblichen Schallemissionen berechnet. Daher konnte die Spedition Brucker auch schon vor Inbetriebnahme berücksichtigt werden. Die Untersuchung ist schlüssig und nicht veraltet.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Soweit möglich werden diese im Gebiet umgesetzt. Im Hirschfeld westlich des Plangebietes besteht eine große Grünfläche mit Spielbereich die erhalten bleibt.</p>
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, diese liegt als Anlage der Begründung bei. Der Altlastenverdacht auf dem Flurstück 1457 wurde nicht bestätigt und die belasteten Flächen auf dem Flurstück 1458 wurden als Baufläche aus der Planung herausgenommen.</p> <p>Die Güglingstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgebaut mit ausreichender Straßenbreite und beidseitigem Gehweg. Die Straße ist für das Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert und wird entsprechend dem Gestaltungskonzept (Anlage zur Begründung) von der Planungsgruppe SSW GmbH aus Ludwigsburg hergestellt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.</p> <p>Entlang der Güglingstraße sind weitere öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>In der Straße Im Hirschfeld entfallen drei Stellplätze und diese werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu hergestellt.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit entspricht der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung. Es ist für jeden Bauherren möglich, eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu bauen.</p> <p>Die genannte Infrastrukturkostenpauschale ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--	--	--

		<p>diesem Grundstück oberirdische Parkplätze für die Bewohner der geplanten Mietwohnungen entstehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir hoffen, dass diese Argumente in den Abwägungsprozess der Gemeinderäte Eingang finden werden.</p>	<p>Der Ortsteil Bettringen verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen. Bei der Planung und Überprüfung der bestehenden Einrichtungen werden die geplanten Wohnbauentwicklungen beachtet und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>In Oberbettringen gibt es einen Vollsortimenter Supermarkt mit Bäckereifiliale in ca. 1,7 km Entfernung, dieser ist auch direkt mit dem ÖPNV vom Hirschfeld aus zu erreichen. Im Gewerbegebiet Gügling gibt es eine weitere Bäckereifiliale und in ca. 500 m Luftlinie entfernt das Baumhauer Bistro mit einem großen Tagesessensangebot.</p>
18	Bürger 18 (Anlage 7.18)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben in der Nähe meiner Wohnadresse ein, da ich erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkung auf die Umgebung und die bestehenden Gegebenheiten habe. Das Hirschfeld ist ein zusammengewachsenes Wohngebiet, mit guter Nachbarschaft, gepflegten Gärten, schönem Spiel- und Bolzplatz, kleinen Biotopen und Streuobstwiesen. Trotz dem Verkehrslärm (Buchauffahrt, Tankstelle, Kreisverkehr...), zugenommenem Verkehrsaufkommen und dem Teer-Geruch wohnen wir gerne hier.</p> <p>Dies soll sich nun mit dem Bauvorhaben ändern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung und Beeinträchtigung der Wohnqualität und dies führt zu einem Wertverlust unserer Immobilien. - Es besteht die Gefahr von Lärmbelastung, erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrte Unfallgefahr, auch durch Parkplatzsuchende, da jetzt schon zu wenige Parkplätze vorhanden sind. Es 	<p>Die geplante bauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern schließt direkt an die bestehenden Mehrfamilienhäuser und einem Garagenhof im bestehenden Baugebiet „Hirschfeld“ an. Der Hauptteil der Gebäude soll an der Güglingstraße entstehen. Die Güglingstraße die derzeit schmal und ohne jeglichen Gehweg ist wird in dafür ausgebaut. Es entstehen öffentliche Stellplätze, Bushaltestellen und ein beidseitiger Gehweg. Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über die Güglingstraße nur eine Stellplatzanlage wird über die Straße „Im Hirschfeld“ erschlossen aber noch bevor die bereits bestehende Bebauung hier anfängt. Im Baugebiet „Hirschfeld“ entsteht kein zusätzlicher Verkehr, die Anbindung an den Ort und die Bushaltestellen wird durch die Erstellung der lange gewünschten Gehwege deutlich auch für die jetzigen Bewohner verbessert. Es ist weder eine Beeinträchtigung noch eine Einschränkung außer während der Bauzeit zu erwarten.</p>

		<p>sind keine Lärmschutzwände, kein Tempolimit, keine Infrastruktur, keine Einkaufsmöglichkeiten geplant. Werden diese Lärmemissionen und Gefahren bewusst Inkauf genommen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bauweise des neuen Gebietes fügt sich nicht harmonisch in das bestehende Wohngebietsbild ein (zu hoch, zu eng, nicht ausreichende Parkflächen). Warum wurde ein Hamburger Investor beauftragt, nicht die VGW, Essinger Wohnbau oder das Siedlungswerk? Wollen die hier ansässigen Wohnbaugesellschaften nicht für einen neuen sozialen Brennpunkt verantwortlich sein? Besteht so ein hoher Bedarf an 112 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in der Güglingstrasse? Nicht vorgesehene Infrastruktur und 112 Sozialwohnungen auf engstem Raum begünstigen die Entstehung eines sozialen Brennpunkts. - Die Rodung der Streuobstwiese und des kleinen Wäldchens hat negative Auswirkungen auf die Flora und Fauna in unserem Wohngebiet. Seit einiger Zeit sind dort oft zwei Rehe zu beobachten. Warum müssen in Strassdorf und Herlikofen Ausgleichsbäume gepflanzt werden und dafür unser kleines Biotop geopfert und die Flächen versiegelt werden? Wurde der Naturschutz berücksichtigt? Die Erhaltung der schützenswerten Streuobstwiese und der Erhalt großer und alter Bäume? Dadurch ergibt sich eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität vor Ort, da kein ausreichender Ausgleich durch Neupflanzungen gegeben ist. - Außerdem fehlt das Bemühen um den Erhalt der sozialen Struktur im Hirschfeld. Im Baugebiet Strutfeld in Bargau hingegeben, wird auf den Erhalt der sozialen Struktur geachtet. 	<p>Es handelt sich beim Großteil der Baufläche um ein festgesetztes Wohngebiet, entsprechend ist eine mit Wohnen verbundene Geräuschkulisse zu erwarten und daher zumutbar.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung bewegt sich in einem für ein Wohngebiet dieser Größe angemessenen Rahmen und führt nicht zu einer unzumutbaren Lärm- und Luftverschmutzung.</p> <p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Soweit möglich werden diese im Gebiet umgesetzt. Im Hirschfeld westlich des Plangebietes besteht eine große Grünfläche mit Spielbereich die erhalten bleibt.</p> <p>Die Entwicklung in Bargau ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete bzw. an den ersten Bauabschnitt.</p>
--	--	--	---

		<p>Deshalb legen wir fristgerecht Einspruch gegen das Bauvorhaben Neues Wohnen Güglingstrasse Nr 221c ein.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Einschränkung der Wohnqualität 2.) veränderte Verkehrsbedingungen und Umweltbelastungen 3.) Nicht harmonische Bauweise 4.) Wertminderung unseres Eigentums <p>Wir machen von unserem Recht Gebrauch, Einspruch einzulegen, da wir als Anwohner direkt betroffen sind.</p> <p>Forderung:</p> <p>Wir fordern eine Neuprüfung des Bauvorhabens unter enger Einbeziehung der Anwohner/innen und unter Berücksichtigung aller oben genannten Punkte.</p> <p>Wir wünschen uns eine transparente Kommunikation seitens der Baubehörde und die Möglichkeit einer öffentlichen Anhörung, um die Bedenken und Vorschläge der Anwohner zu berücksichtigen.</p> <p>Wir bitten um Rückmeldung zu unserem Einspruch.</p> <p>der Ortschaftsratsrat Bettringen erhält eine Kopie</p>	<p>Die zweimalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes dient der Bürgerbeteiligung.</p> <p>Der fristgerechte Eingang wurde bestätigt.</p>
19	Bürger 19 (Anlage 7.19)	<p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p> <p>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 Verfahrensteilnehmenden Kompromissbereitschaft einzufordern.</p> <p>Diese ist von Seiten der Stadtverwaltung bislang nicht gegeben, ganz im Gegenteil. Die Planung kannte hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Verdichtung, der Geschosshöhe und der Quote Vermietung/Verkauf immer nur eine Richtung. In einem ersten öffentlichen Entwurf (08.10.2018) war auf allen Gebäuden die Geschosshöhe „III“ zu sehen, in der Folge beinhaltete die Planung 4- und ein 5-geschossiges Gebäude. Ebenso veränderte sich die verbaute Zahl der Wohneinheiten von ursprünglich „rund 100 WE“ (Gmünder Anzeiger, 16.10.19, S. 9) auf mittlerweile über 140 WE.</p>	<p>Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Sinne der Bürger und der Umwelt. Es sind nur zwei maximal viergeschossige Gebäude und ein maximal fünfgeschossiges Gebäude direkt an der Güglingstraße zugelassen, alle anderen Gebäude, auch am direkten Übergang zum Bestandsgebiet, sind maximal dreigeschossig möglich. Damit ist ein angemessener Übergang zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Hirschfeld gegeben. Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ wird Baurecht geschaffen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einem konkreten Investor</p>

	<p>Anfänglich eingeplante Einfamilienhäuser und später auftauchende Reihenhäuser sind in den jüngsten Plänen nicht mehr zu finden. Aus zwischenzeitlich vorgesehen 75% Eigentumswohnungen für den Verkauf sind mittlerweile 100% Mietwohnungen geworden.</p> <p>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 substantiell 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, 3Schicht-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.</p> <p>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.</p> <p>Die Planer werden in der Rems-Zeitung vom 6.11.25 dazu folgendermaßen zitiert: „Eine ‚Ghettoisierung‘ oder einen ‚sozialen Brennpunkt‘ <i>soll</i> (!) es dort nicht geben“; weiter: „Es <i>soll</i> (!) bei Erstvermietung der Wohnungen ein ‚sozialer‘ Mix entstehen, der auch langfristig funktioniert.“ Ziemlich viel „<i>Soll</i>“ und ziemlich vage Maßnahmen. Was ist nach der</p>	<p>mit einer vertraglichen Bindung. Die Auswahl der Bauherren erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat.</p> <p>Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen wurden im Textteil festgesetzt.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden.</p>
--	---	--

	<p>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“.</p> <p>Durch die jüngste Änderung der Bauträgerschaft, bzw. dem Auftritt eines neuen Investors, der auf engstem Raum ausschließlich massiv geförderte Mietwohnblöcke (Mietpreis: 8,- €/qm) errichten will, wohlgermerkt 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.</p> <p>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-öffentlich beraten werden. Trotz aller berechtigten Datenschutzinteressen des Investors gäbe es gangbare Wege, die Bevölkerung frühzeitig miteinzubinden.</p> <p>Der Investor will abweichend von den bisherigen Plänen zudem den Bau von Tiefgaragenstellenplätzen 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.</p> <p>Zum Thema Natur- und Artenschutz muss betont werden, dass kein Gras- halm eines „ökologisch äußerst 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</p>	<p>Die Planung entspricht einer maßvollen nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die den Bestand ausreichend berücksichtigt und an bestehende Infrastruktur (Straße) anschließt.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmenbedingungen für eine spätere Bebauung festlegt. Der Bebauungsplan regelt nicht ob geförderter oder nicht geförderter Wohnungsbau entsteht bzw. ob Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden.</p> <p>Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes dient der Bürgerbeteiligung.</p> <p>Die geforderte Anzahl von Stellplätzen pro Wohnung hat sich seit Beginn des Verfahrens nicht verändert, wenn diese nun aus Kostengründen teilweise oberirdisch statt in Tiefgaragen hergestellt werden ändert dies nichts an deren Anzahl. Baurechtlich sind diese Nutzungen möglich, sie könnten von einem Bauherren auf allen im Baugebiet verfügbaren Bauplätzen umgesetzt werden.</p> <p>Der Natur- und Artenschutz wurde voll berücksichtigt, für alle Eingriffe werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.</p>
--	--	--

	<p>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 Bettringen 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.</p> <p>Das angrenzende Wohngebiet Hirschfeld beinhaltet Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und auch drei Mehrfamilienhäuser und weist eine funktionierende gesellschaftliche Durchmischung auf.</p> <p>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.</p> <p>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 Schültern gemeinsamer Aufgaben mehr als erbracht. Zuerst 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 SchleichAreal 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</p>	<p>Die soziale Struktur befindet sich in einem steten Wandel, in das bestehende Wohngebiet Hirschfeld wird nicht eingegriffen, es wird zusätzlicher Wohnraum entlang der Güglingstraße ermöglicht. Die mögliche Mischung an verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen insgesamt wird als verträglich angesehen.</p> <p>Die Entwicklung in Herlikofen ist nicht mit der in Bettringen zu vergleichen. Neben dem Größenunterschied der Ortsteile unterscheiden sich die Planungsflächen auch deutlich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Erschließung, der Topografie und dem Anschluss an bestehende Gebiete.</p>
--	---	--

	<p>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.</p> <p>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.</p>	
--	--	--