



Amt für Stadtentwicklung

Eingang: 

13. OKT. 2020

H. Kuhnle / F. Petzold

X	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	ZU	ZSI				
X	ZRU	ZOA	IV			

Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd

13. OKT. 2020

10	150	153	156	159	41.1	60	66	20	41.2	CS
13	151	154	157	160	41.3	65	68	30	41.4	CS
14	162	165	168	171	41.5			40	60	

9. Oktober 2020

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 350-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 FII "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

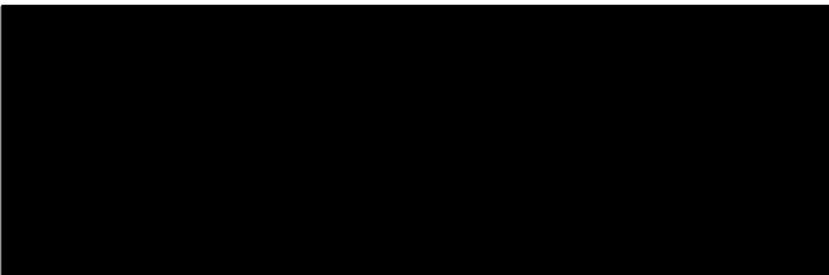
Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.





Schw.Gmünd, 13.10.2020

Amt für Stadtentwicklung

Eingang: *[Signature]*

An: *F. Pedotti / H. Klein*

19. OKT 2020

<input checked="" type="checkbox"/>	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
<input checked="" type="checkbox"/>	zu	zu				
<input checked="" type="checkbox"/>	zu	zu	zu			

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Durch diese

Projekte würde das Zentrum der Weststadt entscheidend unruhiger und belebter werden. Für die bisherigen Bewohner ergibt sich eine höhere Belastung und dadurch eine Minderung der Wohnqualität. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen können. Im Juni 2019 war von „nur“ 120 Wohneinheiten die Rede. Nun sollen es sogar 165 Wohneinheiten werden. Ist der Bedarf tatsächlich um fast 40% gestiegen oder müssen die erworbenen Quadratmeter nur effektiv bebaut werden?

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die geplante Bebauung mit bis zu 5 !!! stöckigen Gebäuden zerstört mit seinen total überzogenen Dimensionen und dem zu erwartenden Menschenstrom von rund 400 Personen auf diesem kleinen Areal den bisherigen über Jahrzehnte gewachsenen Charakter dieses Teils der Weststadt. Dieser besteht größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit zwei-bis dreistöckigen Gebäuden in relativ ruhiger Stadtrandlage. Nun soll hier eine Satellitenstadt mit riesigen Gebäuden und rund 400 Menschen dazwischen gepresst werden.

Die Wohnqualität der jetzigen Bewohner wird dadurch massiv beschnitten.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung **92 m²** Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es **37,5 m²**. Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) ist aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende

Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Durch den Fußweg von den „Fehrle Gärten“ zum Siechenbergweg ergibt sich durch die hohe Anzahl der Bewohner eine weitere Unruhe und zusätzliche Lärmbelastung für die bisherigen Anwohner im Siechenbergweg.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung.

Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern ergeben sich massive Auswirkungen auf den Verkehr:

- 1.) Der geplante Stellplatzschlüssel von 1,0 ist das absolute Minimum und wird zu Parksuchverkehr und letztlich chaotischem Wildparken führen. Tatsächlich hat jede Familie mehr als ein Auto im Durchschnitt. Die Absicht die Anzahl der privaten Pkw durch Carsharing Modelle zu minimieren ist lobenswert, aber leider realitätsfremd. Die Anzahl der privaten Pkw wird sich dadurch nur gering minimieren. Die Parkplatzsituation ist bereits schon sehr angespannt. Im Bereich Siechenbergweg / Schwerzerallee sind nur wenige freie Parkplätze zu finden was bereits heute zu wildem Parken führt. (Anwohner, Jehovas Zeugen, Besucher der Sabine Widmann Studios, Fa. Eberle, ALSO etc) Selbst Omnibusse und Fahrzeuge der GOA kommen teilweise nicht mehr durch. Der Müll konnte deshalb bei uns schon jetzt öfters nicht abgeholt werden. Selbst nur 80 Autos mehr (was einem Pkw Anteil von 1,5 entspricht) können im Bereich Schwerzerallee / Siechenbergweg nicht untergebracht werden. Für Besucher der Wohnungen sowie Kindergarten, mobiler sozialer Dienst und noch ein Quartierstreffpunkt führt zu weiterem Verkehr. Für Besucher und diese Einrichtungen sollten extra Parkplätze in den Fehrle Gärten berücksichtigt werden.

Das Gebiet Fehrle Gärten soll größtenteils autofrei sein.
Dies ist bei der Menge der Wohneinheiten nicht machbar. Neben der durchgängigen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Goethestraße und der Schwerzerallee sind oberirdische Stellplätze am östlichen und westlichen Rand unverzichtbar.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**.

Die Anzahl der Wohneinheiten **muss** drastisch verringert werden.

Dadurch lösen sich sehr viele der oben genannten Probleme:

Die Wohnbebauung muss nicht so massiv verdichtet werden.

Dadurch weniger Probleme mit den angrenzenden Grundstücken durch Verschattung

Es kann ein vernünftiger Stellplatzschlüssel von ca. 190 Plätzen bei 100 Wohneinheiten angewandt werden, welcher ungefähr dem Wert entspricht, der auch bei privaten Bauherren gefordert wird.

(Im Siechenbergweg mussten die Anwohner viel Geld für ihre Stellplätze bezahlen.)

Der massive Parksuchverkehr wird gemässiger.

Der zusätzliche Verkehr durch die Anwohner wird niedriger.

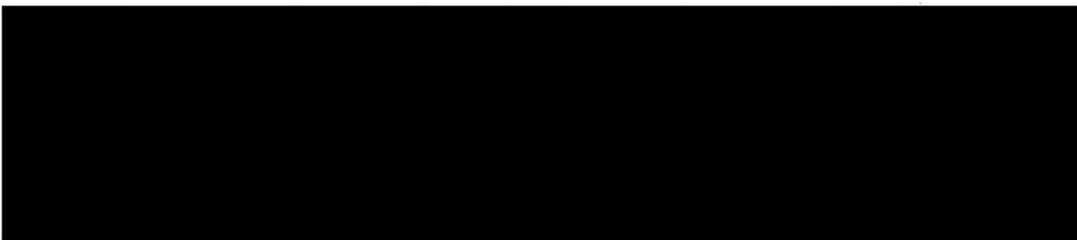
Die Lärmbelastung wird geringer.

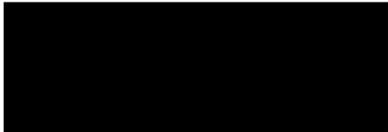
Es gibt mehr Platz und mehr Wohnqualität für alle.

Das Projekt wird – wie in der Planung beschrieben- auch tatsächlich für die bisherigen Anwohner sozialer.

Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen





**Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd**

13. OKT. 2020

	1	2	3
10	150	153	156
13	151	154	157
14	152	155	158

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Eingang: *[Handwritten Signature]*

J. Pedotti / H. K... 13. OKT. 2020

100.2 / 100.3 / 100.4 / 100.5

100.2 / 100.3 / 100.4 / 100.5

100.2 / 100.3 / 100.4 / 100.5

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

11.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unseres Erachtens nicht nur hilfreich, sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich, dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild, der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Außerdem besteht in der Saarstraße bereits aktuell ein Problem mit der Kanalisation. Bei starkem Regen reicht das Fassungsvermögen der Dohlen nicht mehr aus. Bei einer Vervielfachung der Bewohneranzahl bei gleichzeitiger Versiegelung bisheriger Sickerflächen droht das Thema zu eskalieren.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.



12.10.2020

**Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd**

**Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohner in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Zusatz:

Mit sehr vielen Punkten , der von uns allgemein (von uns zusammengetragenen Aussagen) stimme ich überein.

Fragen :

-Wo bleibt der Artenschutz ?

Es befinden sich definitiv Fledermäuse auf dem Areal, BUND einschalten ????????

-Wieso durfte sehr, sehr vorzeitig alles abgeholzt werden, obwohl bei allen Bäumen , in Richtung Siechenbergweg definitiv keine morschen Stellen (Krankheiten) nachvollziehbar sind.

-Wieso gibt es kein Verkehrskonzept trotz dieser sehr eklatanten Mehrbelastung?

Allein bei dieser Fragestellung scheint mir die Vorgehensweise bei s.g. Vorzeige-Projekten, siehe Hardt (Miteinander Leben, mit grünen Achsen, Plätzen zum Treffen, etc., Hintere u. Vordere Schmiedgasse lebenswerter mit den Bürgern und Anwohner zusammen zu gestalten) als blanker Hohn den Anwohnern der Weststadt gegenüber, die mit den genannten Bebauungen vor ein immenses Wachstum an Anwohnern, Verkehr, Belastung (mit allen Facetten : Abwasser, Brauchwasser, Parkplatz, Lärm, Grundstückssteuer, !!!!!) eiskalt an die Wand gestellt werden.

Ist das wirklich im Sinne der Bürgerbeteiligung, im Sinne von Miteinander, Wertvoll und Nachhaltig ??

Das trifft meiner Meinung nach nicht den Grundgedanken, der bei Fam. Hokema mitschwang, als die Grundidee für die Verwirklichung einer Bebauung der Fehrle-Gärten entstand. Regenerativ, Nachhaltig, Miteinander, Umweltbewußt.....! !

Ganz persönlich : Herr Mihm, wo ist Ihr Respekt für die Bewohner der Weststadt??

Es werden definitiv Wohnungen mit moderner, intakter Struktur gebraucht, auf dem Markt sind genug überteuerte Objekte , die vieles nicht bieten.

Aber es kann und darf nicht sein , dass alles zu Lasten der Bürger (Anwohner) abgewickelt wird.
Dass es anders geht : siehe Schmiedgassen.

Seitens der Fauna sollte definitiv was passieren, nicht nur weil alle von Bienensterben,
schwindende Insektenvielfalt, oder der Gleichen reden und die Medien es gerne ins Programm mit
aufnehmen, sondern weil

Sie als gewählte Volksvertreter dafür herhalten nach bestem Gewissen und Wissen zu handeln.
Und nicht nur um Ihr Prestige und Image zu pflegen!

Wo sind die Lösungen?

Bei den immer wieder unangenehm (für manche Verkehrsteilnehmer ...) auftauchenden
Überquerungshilfen?

Ein wahrlich vorzüglicher Anblick (Witz).

Bei der geballten Bebauung, Verkehrsdicht , und vor allem Kindern , die hier in naher Zukunft
vermehrt am Verkehr teilnehmen, muß die Eutighoferstrasse ab Orsteingang , über Goethestrasse
bis zur Buchstrasse als 30er-Zone deklariert werden.

Allein der zusätzliche vermehrte Verkehr von den knapp 600 MEHR-Mitbewohnern, der
Gegenverkehr von Bussen und Lkw`s, die vielen E-Bikes und Roller, ..., noch Fragen?

Die Schwerzerallee ab Einmündung Hauberweg als Einbahn - Straße in Richtung Eutighoferstr.,
Sichenbergweg gedreht und Jörg-Rathgeb-Weg gedreht, um dem Parkplatzsuchrondell, dem
Helikopter-Mami-Kindergarten-Bringdienst und dem Stauausweichsuchverkehr bei gesperrter B29
entgegen zu wirken.

Anregung !?

Es langt dass vieles einfach über alle Köpfe hinweg abgewickelt wird und man vielleicht nach
Jahren auf einmal das Eine oder Andere doch auf einmal sieht.

Ich glaub, da könnt ich noch Einiges anbringen, Vergleiche ziehen, Beispiele bringen, an Ihr
Gewissen appellieren,, aber wenn nicht jetzt, heut und hier verantwortungsvoll, zielgerichtet
und für- und miteinander handeln. ?????

Dieses Schreiben geht natürlich nicht nur an Sie !!!!

Mit sonnigen Grüßen



Pedoth, Birgit

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 12. Oktober 2020 09:19
An: stadtplanung-fehrle; Trautmann, Alexander
Betreff: Einwände zum Bebauungsplan "Wohnen in den Fehrle Gärten"
Anlagen: Einwendungen_Wohnen in den Fehrle Gärten.docx

Sehr geehrter Herr Trautmann, sehr geehrte Zuständige für den Bebauungsplan „Wohnen in den Fehrle Gärten“, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an ihrem Bauvorhaben teilen wir unsere Einwände in dem Schreiben im Anhang zu dieser mail mit. Bitte bestätigen sie uns den Eingang unseres Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



**Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd**

Schwäbisch Gmünd, 10.10.20

**Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohner in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen





**Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd**

13. OKT. 2020

10	150	153	156	159	161	163	165	167	169	171	173	175	177	179	181	183	185	187	189	191	193	195	197	199	201	203	205	207	209	211	213	215	217	219	221	223	225	227	229	231	233	235	237	239	241	243	245	247	249	251	253	255	257	259	261	263	265	267	269	271	273	275	277	279	281	283	285	287	289	291	293	295	297	299	301	303	305	307	309	311	313	315	317	319	321	323	325	327	329	331	333	335	337	339	341	343	345	347	349	351	353	355	357	359	361	363	365	367	369	371	373	375	377	379	381	383	385	387	389	391	393	395	397	399	401	403	405	407	409	411	413	415	417	419	421	423	425	427	429	431	433	435	437	439	441	443	445	447	449	451	453	455	457	459	461	463	465	467	469	471	473	475	477	479	481	483	485	487	489	491	493	495	497	499	501	503	505	507	509	511	513	515	517	519	521	523	525	527	529	531	533	535	537	539	541	543	545	547	549	551	553	555	557	559	561	563	565	567	569	571	573	575	577	579	581	583	585	587	589	591	593	595	597	599	601	603	605	607	609	611	613	615	617	619	621	623	625	627	629	631	633	635	637	639	641	643	645	647	649	651	653	655	657	659	661	663	665	667	669	671	673	675	677	679	681	683	685	687	689	691	693	695	697	699	701	703	705	707	709	711	713	715	717	719	721	723	725	727	729	731	733	735	737	739	741	743	745	747	749	751	753	755	757	759	761	763	765	767	769	771	773	775	777	779	781	783	785	787	789	791	793	795	797	799	801	803	805	807	809	811	813	815	817	819	821	823	825	827	829	831	833	835	837	839	841	843	845	847	849	851	853	855	857	859	861	863	865	867	869	871	873	875	877	879	881	883	885	887	889	891	893	895	897	899	901	903	905	907	909	911	913	915	917	919	921	923	925	927	929	931	933	935	937	939	941	943	945	947	949	951	953	955	957	959	961	963	965	967	969	971	973	975	977	979	981	983	985	987	989	991	993	995	997	999
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Eingang:

An: *H. K... / Is Bedo...*

X	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
X	60.1	60.8	60.9	60.10	60.11	60.12

10.10.2020

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

**Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es

für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten hinsichtlich Sonne/Schatten. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

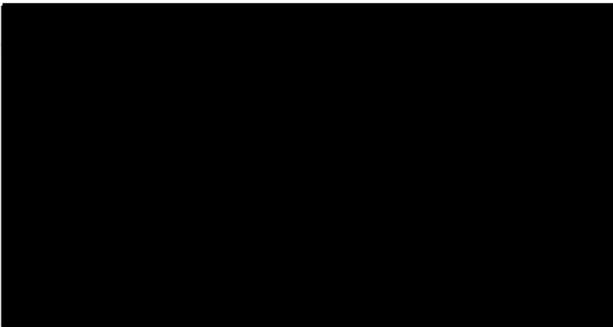
Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden.

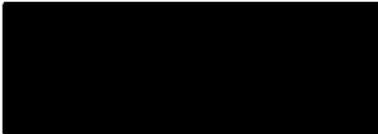
Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten.
Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung in den Griff zu bekommen.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen





Amt für Stadtentwicklung
Eingang: 09.10.2020
J. Bodoni, H. Kiehl
11.10.2020

U	B	Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd	
F	R	09. OKT. 2020	
K	S		
10	150	153	156
11	159	162	165
12	168	171	174
13	180	183	186
14	192	195	198

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich, sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich, dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen. Nicht daran zu denken, wenn einmal Fahrzeuge des Rettungsdienstes aufgrund des Verkehrs und/oder Parkaufkommens im Durchkommen behindert sind.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in

der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Amt für Stadtentwicklung

Eingang:  

Fr. 10. OKT. 2020

60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt			
zRÜ	zGA	WV			

Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd

09. OKT. 2020

U	B								
F	R								
K	S								
10	150	153	156	159	41.1	60	66	20	40
13	151	154	157	160	41.3	65	68	30	41.4
14	152	155	158	16	41.5				50

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich, sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich, dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen. Nicht daran zu denken, wenn einmal Fahrzeuge des Rettungsdienstes aufgrund des Verkehrs und/oder Parkaufkommens im Durchkommen behindert sind.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in

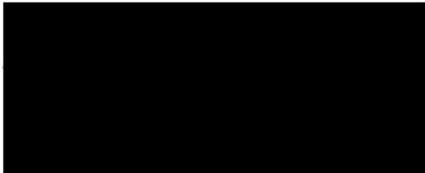
der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

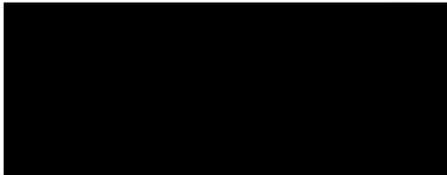
Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen





**Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd**

13. OKT. 2020

	1	2	3
10	150	153	156
11	159	162	165
12	168	171	174
13	183	186	189
14	198	201	204
15	213	216	219
16	228	231	234
17	243	246	249
18	258	261	264
19	273	276	279
20	288	291	294
21	303	306	309
22	318	321	324
23	333	336	339
24	348	351	354
25	363	366	369
26	378	381	384
27	393	396	399
28	408	411	414
29	423	426	429
30	438	441	444
31	453	456	459

13. OKT. 2020

H. Künzle / F. Pedotti

zU zSt zRü zGA wv: 11.10.2020

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrl-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrl-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrl-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrl-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unseres Erachtens nicht nur hilfreich, sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich, dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild, der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Außerdem besteht in der Saarstraße bereits aktuell ein Problem mit der Kanalisation. Bei starkem Regen reicht das Fassungsvermögen der Dohlen nicht mehr aus. Bei einer Vervielfachung der Bewohneranzahl bei gleichzeitiger Versiegelung bisheriger Sickerflächen droht das Thema zu eskalieren.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 6.1 Bürger 10

SCHWÄBISCH GMÜND

13. OKT. 2020

	1	2	3							
10	150	153	156	159	41,1	60	66	20	41,2	0,03
13	151	154	157	160	41,3	65	68	30	41,4	3,3
14	152	155	158	16	41,5			40	60	

Amt für Stadtentwicklung

Eingang:

17.10.2020

H. K... / H. K...

AB	zU	zSt								
zRH	zRU	zDA	WV							

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

11.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unseres Erachtens nicht nur hilfreich, sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich, dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1. Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild, der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 FII "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Außerdem besteht in der Saarstraße bereits aktuell ein Problem mit der Kanalisation. Bei starkem Regen reicht das Fassungsvermögen der Dohlen nicht mehr aus. Bei einer Vervielfachung der Bewohneranzahl bei gleichzeitiger Versiegelung bisheriger Sickerflächen droht das Thema zu eskalieren.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
 Marktplatz 1
 73525 Schwäbisch Gmünd

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd												
14. OKT. 2020												
	1			2			3					
10	150	153	156	159	41,1	60	65	20	41,2	CCB		
13	151	164	157	180	41,3	65	68	30	41,4	3,3		
14	152	154	155	16	41,5			40	50			

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
 Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
15. OKT. 2020						
An: <i>H. Kühnle / Fr. Redolt</i>						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zStH	zRÜ	zDA	WV:			

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohner in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen

und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 Fl "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

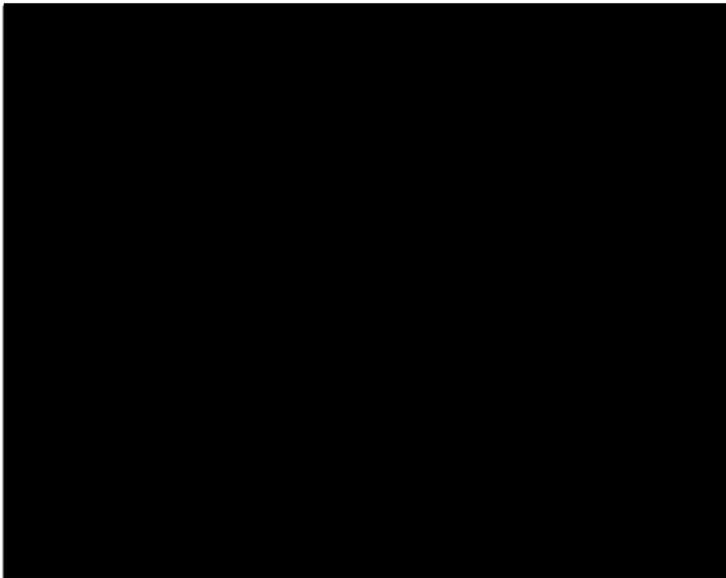
Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Anlage zum Schreiben
Bebauungsplanverfahren Nr. 152F II "Wohnen in den "Fehrle-Gärten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Mihm.

wir bitten Sie, bei obigem Bauvorhaben folgende Punkte zu beachten und gegebenenfalls zu überprüfen:

Seit einigen Jahren haben wir in der Saarstraße das Problem, dass bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht mehr von der Dohle oben an der Goethestraße gefasst wird und vermehrt Wasser die Saarstraße hinabläuft. Wir bewohnen an der Ecke Goethestraße zu Saarstraße das erste Eckhaus links. Aufgrund der "günstigen" Neigung der Saarstraße sind wir immer wieder von eindringendem Wasser betroffen. Dies war früher (> 5 Jahre) nie der Fall.

Wir befürchten nun, wenn ein deutlicher Anstieg der Bewohnerzahl erfolgt und das Abwassersystem eh schon überlastet ist, sich diese Vorkommnisse mehren werden.

Zusätzlich fallen Grünflächen mit gewachsenen Böden weg, die seither ebenfalls Wasser aufgenommen haben. Die Bebauungen, sowohl in den Fehrle-Gärten als auch im Umkreis Brücke werden zwar eine Begrünung erhalten. Allerdings sind darunter Tiefgaragen mit einer geringen Erdüberdeckung.

Der Wasseranfall der Dachflächen ist ebenfalls nicht zu unterschätzen.

Bitte setzen Sie sich mit diesem Thema auseinander und geben Sie uns eine Rückmeldung, wie Sie die Situation einschätzen.

Vielen Dank!



Pedoth, Birgit

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 8. Oktober 2020 15:08
An: stadtplanung-fehrle
Cc: Thomas Krieg; Peter Vatheuer; Stadtteilbüro West; Karin Rauscher; post@architekten-preiss.de; dombrowski@dombrowski-kitzenmaier.de; Uwe Beck
Betreff: Einwendung zur Fehrle-Bebauung
Anlagen: Einwendungen Fehrle 2-OCT-2020 docx.pdf; Fehrle - Vorschlag Bebauung.pdf

An das **Amt für Stadtentwicklung**, Schwäbisch Gmünd

in Kopie an:

Thomas Krieg (Gemeinderat)

Karin Rauscher (Gemeinderätin)

Peter Vatheuer (Gemeinderat)

Christoph Preis (Gemeinderat)

Uwe Beck Gemeinderat)

Ulrich Lothar Dombrowski (Gemeinderat)

Eva Bublitz (Stadtteilkoordination Weststadt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang übersenden wir Ihnen unsere Einwendungen zur amtlichen Bekanntmachung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 152 FII "WOHNEN IN DEN FEHRLE-GÄRTEN"

Wir bitten den Erhalt des Schreibens zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Schwäbisch Gmünd, 6. Oktober 2020

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren

erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsres Erachtens nicht nur hilfreich sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild der bis dahin

harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 FII "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Diese Zahlen stehen in eklatantem Widerspruch zur bestehenden Wohnbebauung. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits heute ist die Parksituation in der Weststadt und insbesondere im Planungsgebiet völlig ausgereizt. Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Dies wird entscheidende Einschnitte auch in der Wohnqualität mit sich bringen.

Die Planungen der Stadt Schwäbisch Gmünd berücksichtigen all das nicht - und auch nicht die Tatsache, dass die unmittelbar bevorstehende, ebenfalls massive Bebauung des Brücke-Areals und des Römerkastells nochmals zusätzliche Mehrbelastungen hinsichtlich Parken und Verkehr mit sich

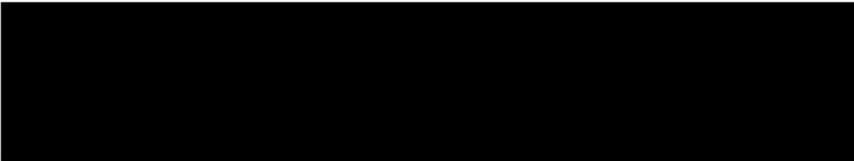
bringen wird. Die Plätze in der Tiefgarage auf dem „Fehrle-Areal“ und die nun zusätzlich ausgewiesenen 34 Parkplätze im Oberflächenbereich sind dabei nur ein Tropfen auf den heißen Stein und reichen keinesfalls aus.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE liegen in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt. Zum Vergleich könnte man das Neubaugebiet hinter Edeka Seitz in der Weststadt zugrunde legen und auf dieser Basis eine Bebauung planen, die sich an die örtlichen Gegebenheiten besser anpassen ließe. Wir sind der festen Überzeugung, dass auch mit dieser Art Bebauung kostengünstige Wohneinheiten geschaffen werden können (s. Plan im Anhang).

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Planspiel Vergleich Edeka/Fehrle

Vorschlag Bebauung (vgl. mit Edeka Neubaugelbiet)



Baugebiet hinter Edeka: ca. 1 ha Fläche – ca. 50 Einheiten:

23 Reihen- oder
Doppelhäuser

3 Einfamilienhäuser

2 Mehrfamilienhäuser



Angewandt auf die **Fehrlé Fläche** (Faktor 1.5) – 98 Einheiten:

Ca. 40 Reihen- oder
Doppelhäuser

10 zusätzl. Doppelhäuser
(statt Einfamilienhäuser)

4 Mehrfamilienhäuser
mit durchschnittlich 12
WE + Kindergarten



Bürgermeisteramt
Schwäbisch Gmünd

13. OKT. 2020

	1	2	3
10	150	153	156
13	151	154	157
14	152	155	158

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Eingang:

An: **J. Pedotti** / **H. Kimmel**

13. OKT. 2020

60.2	60.3	60.4	60.6	60.7
zU	zSt			
zRu	zDA			

11.10.2020

Bebauungsplanverfahren Nr. 152 F II „Wohnen in den Fehrle-Gärten“
Erhebung von Stellungnahmen und Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, für das Gebiet „Fehrle-Gärten“ einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind seitens des Planungsträgers die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Wir möchten daher im Folgenden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit nutzen, durch Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben zu einer möglichst guten Gesamtlösung zu kommen, die die Interessen aller Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor,...) ausgewogen berücksichtigt.

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass wir eine adäquate Nutzung des brachliegenden Fehrle-Areals unterstützen und eine neue Wohnbebauung begrüßen. Wir sind gegenüber neuen Bewohnern in unserem Viertel aufgeschlossen und heißen diese herzlich willkommen. Hier kommt einer guten, ausgewogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplans eine grundlegende Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.

Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:

1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Datengrundlage basieren. Daher ist angesichts knapper öffentlicher Mittel zunächst zu klären, ob überhaupt die Nachfrage nach so vielen Wohnungen gegeben ist wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Realisierung stehen. Wir halten es für erforderlich, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare

Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unseres Erachtens nicht nur hilfreich, sondern erforderlich. Viele Interessenten bewerben sich auf Wohnungen und/oder Bauplätze mehrfach. Sicherlich wäre es möglich, dass einige Baugebiete, so auch das Fehrle-Areal, mit weniger dichter Bebauung ihren Beitrag zu einem verträglichen Bevölkerungswachstum in Gmünd beitragen kann.

2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:

Die umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und ist durchweg offen gestaltet, d.h. die Häuser auf den einzelnen Wohngrundstücken sind von Grünflächen umgeben. Diese Bauweise prägt das bestehende Wohnviertel. Die im Bebauungsplanentwurf erkennbaren Wohnblocks bilden zusammenhängende, großflächige, Plattenbau-ähnliche Gebäuderiegel („Betonbunker“), die sich in ihrer geschlossenen Bauweise nicht in die bestehende Bebauung einfügen und die eine empfindliche optische Zäsur bilden. Diese Art sowie das Maß der bestehenden Bebauung macht diesen Stadtteil zu einem lebenswerten Ort für die Menschen und sorgt für Wohnqualität, die es zu erhalten gilt.

Folgende Zahlen verdeutlichen dies:

Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf. Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 305-400 Personen.

Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.

Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche zur Verfügung, im „Fehrle-Areal“ sind es 37,5 m². Bereits aus diesen einfachen Zahlen ist die Massivität der Bebauung des Fehrle-Areals und ein planerisches Missverhältnis zu erkennen.

Gerade in diesen Zeiten, in denen Abstandsregeln unser tägliches Leben prägen, empfinden wir eine derartige Bevölkerungs-Verdichtung als nicht adäquat und daher auch nicht tragbar für unsere Nachbarschaft.

Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:

Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der Saarstraße weist zwei Geschosse + Dachgeschoss bzw. 1 Geschoss mit Dachgeschoss auf. Die neu geplante Bebauung im Anschluss an die bestehenden Häuser des Siechenbergweges (Richtung Süd-West) sind aus unserer Sicht definitiv zu hoch, zu massiv und fügen sich nicht in den Bestand ein.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die bestehende Wohnbebauung um zwei bis drei Geschosse und zerstört damit das Gesamtbild, der bis dahin harmonischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund sind zumindest für bestimmte anliegende Bestandsgrundstücke erhebliche Verschattungen zu erwarten. Wir erwarten insbesondere, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd über die entsprechenden Nachteile für diese Bestandsgrundstücke

hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.

Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben. Zudem entfällt die komplette bisherige Grünanlage - etwas adäquat Neues ist nicht vorgesehen. Auch diese Tatsache spricht bauplanungsrechtlich dafür, dass die künftige Bebauung des Fehrle-Areals deutlich aufgelockerter gestaltet werden sollte.

Laut Bebauungsplan NR. 152 FII "Wohnen in den Fehrle Gärten" vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet mit 0,45 angegeben, d. h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Außerdem darf diese GRZ durch die in §19 Abs 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Das bedeutet: Teilweise dürfen 90 % der Grundstücksfläche durch o.g. Anlagen überbaut werden. Die überbauten Grundstücksflächen der Bestandsbebauung und der geplanten „Fehrle-Bebauung“ stehen in eklatantem Widerspruch zueinander.

3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:

Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:

Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400 Neubewohnern würden sich massive Änderungen ergeben. Hierzu gehört auch die Lärmbelastung. Wir erwarten, dass die Stadt Schwäbisch Gmünd auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.

Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Tendenz (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N055_461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die massive, zu erwartende Bebauung und die Erhöhung der Bewohnerzahl um 350-400 Personen wird damit zu einer zusätzlichen PKW-Belastung von mehr als 200 Fahrzeugen führen. Da dieser Trend weiterhin ansteigt, wird diese Zahl in den kommenden Jahren noch zunehmen. Die Absicht, die Zahl der privaten Autos durch Car-Sharing-Modelle zu minimieren ist zwar sehr ambitioniert, wird aber nicht zu einer spürbaren Entlastung führen: Bereits jetzt führt der aktuelle Parksuchverkehr (Zeugen Jehovas, Besucherinnen des Gymnastikstudios Widmann, Beschäftigte Fa. Eberle...) zu einer sehr kritischen Situation. Bereits heute kommen die Fahrzeuge der GOA sowie von DHL, UPS und DPD kaum mehr durch die Straßen und verursachen erhebliche Verkehrsbehinderungen.

Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen in einer Gegend zu erwarten, in der die Parksituation bereits jetzt schon überaus kritisch ist - von den bestehenden Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer auf Grund wild parkender PKW gar nicht erst zu reden. Insbesondere in der Saarstraße, wo viele Familien mit kleinen Kindern wohnen, ist diese Gefährdungslage bereits jetzt täglich zu beobachten. Die Saarstraße ist eine nur für Anlieger offene Straße - das wird aber

von vielen Autofahrern ignoriert. Der Siechenbergweg ist eine Einbahnstraße und wird doch von Vielen Nicht-Siedlungs-Bewohnern oft in der falschen Richtung genutzt.

Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.

Außerdem besteht in der Saarstraße bereits aktuell ein Problem mit der Kanalisation. Bei starkem Regen reicht das Fassungsvermögen der Dohlen nicht mehr aus. Bei einer Vervielfachung der Bewohneranzahl bei gleichzeitiger Versiegelung bisheriger Sickerflächen droht das Thema zu eskalieren.

Unser Fazit:

Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den genannten Punkten **nicht mit der vorgelegten Planung**. Wir appellieren an Stadtverwaltung und Gemeinderat, eine Planung vorzulegen, die alle Interessen **ausgewogen** berücksichtigt und die nicht auf Kosten und zu Lasten der heutigen Bewohner erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

