Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

[redacted]

Schwäbisch Gmünd, 22.03.21

Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V Straßdorf Süd 3. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

maßgeblich und mit Hauptgrund für die Standortwahl zum Erwerb unseres Grundstückes war, dass die Fläche 1050/1 nicht zur Erweiterung des Gewerbegebietes Straßdorf Süd zur Disposition stand.

In den Beschlüssen und Unterlagen zur Erschließung des Gewerbegebietes Straßdorf Süd 1. Erweiterung von 1994 wurde schriftlich festgehalten, dass durch die geplante Bebauungsplanerweiterung der südliche Abschluss des Ortsrandes von Straßdorf endgültig definiert wird. Weitere Erweiterungen waren lediglich nach Osten hin langfristig vorgesehen. Die Erweiterung in östlicher Richtung ist dann auch im Laufe der letzten Jahre erfolgt.

Dies wurde auch den anderen Grundstückseigentümern und uns damals auch so beim Erwerb durch die Stadt Schwäbisch Gmünd kommuniziert, weshalb wir uns bewusst für dieses Grundstück entschieden haben, da wir hier unsere Firma und Wohnraum unter einem Dach vereinen konnten. Das Grundstück wurde also im Vertrauen auf die Aussage der Stadt Schwäbisch Gmünd gekauft, dass der Abschluss des Ortsrandes von Straßdorf an dieser Stelle endgültig definiert ist.

Auch ist unser Grundstück mit dem höchsten Pflanzgebot 4 und einem Grüngürtel vom 10 m belegt worden, was die vorherige Aussage nochmals deutlich unterstreicht.

Immer mehr wird über die zwingend notwendige Einschränkung des Flächenverbrauches geredet und wie wichtig es ist, landschaftlich und ökologisch schützenswerte Flächen zu erhalten.
Leider wird nun genau das Gegenteil vorangetrieben.

In unseren notariellen Kaufverträgen zu den Grundstücken Straßdorf Süd 1. Erweiterung wurde explizit im Punkt 10 auf Folgendes hingewiesen:

„Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor. Die wesentlichen Aussagen dieses Grünordnungsplanes wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

An diese festgeschriebene Vereinbarung haben sich unumstößlich und verbindlich beide Vertragspartner, der Erwerber wie auch die Stadt Schwäbisch Gmünd zu halten. Wir haben alle Auflagen damals wie heute erfüllt.

Unsere Frage ist nun, wie sich die Stadt Schwäbisch Gmünd an diese vertraglichen Vereinbarungen halten will, wenn das Grundstück 1050/1 nun einfach als Gewerbegebiet überplant werden soll?

In der Bekanntmachung zur Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes steht geschrieben: "Durch die Überplanung der kleineren landwirtschaftlichen Fläche zwischen Gewerbegebiet und L 1159 kann das bestehende Gewerbegebiet Straßdorf sinnvoll ergänzt werden und Flächen für das örtliche Handwerk und Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbegebiete dienen nach der Definition des § 8 Abs. 1 BauNVO jedoch vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Tatsächlich ist aber das Ziel, die Ansiedlung der Großbäckerei Schmid-Kuhn, welche sich durch die geplante erhebliche Erweiterung des bisherigen Betriebes nicht mehr zur Ansiedlung in einem Gewerbegebiet eignet, da hier die zwingende Voraussetzung „nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb" nicht erfüllt ist.

Bei der geplanten großen Expansion von dem bereits jetzt unter den Begriff „Großbäckerei" fallenden Betrieb, mit erheblichen Lärm- und Geruchsemissionen handelt es sich unserer Meinung nach um einen Betrieb, der in anderen Baugebieten unzulässig ist und somit ausschließlich in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO anzusiedeln ist.

Hier bietet sich das bereits vorhandene Industriegebiet „Gügling" geradezu an.

Die Vorgabe in der Begründung zu dem Bebauungsplan auf Seite 16 Ziffer 6.5, dass ein Gewerbegebiet entsprechend dem angrenzend bestehenden Gewerbegebiet geplant ist, kann mit der vorgesehenen Ansiedlung der Großbäckerei Schmid-Kuhn von vorneherein nicht eingehalten werden.
Die Vorgabe würde bedeuten, dass nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen werden dürfen, was mit der geplanten Großbäckerei nicht der Fall ist, wie wir bereits weiter oben begründet haben.

Bereits aus diesem Grund erscheint die gesamte Planung nicht rechtmäßig und damit auch nicht genehmigungsfähig.

In der Stellungnahme zum Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1. Erweiterung steht geschrieben:
„Diese Erweiterung ist vor allem aus der Perspektive der L 1159 von hoher Gewichtigkeit. Somit ist die Wertigkeit des Landschaftsbildes als hoch anzusehen."

Gerade in Zeiten um Diskussionen des Flächenverbrauches/ Lebensraumes für selten gewordene Tiere sollte uns dieser Satz doch sehr zu denken geben. Es wurde ja damals nicht umsonst so niedergeschrieben. Dieses Gebiet ist zum Lebensraum für selten gewordene und in höchstem Maße schützenswerte Tiere geworden. Es sind in dem überplanten Gebiet regelmäßig Feuersalamander, Feldhasen, Buntspechte und Fledermäuse zu sehen.

Diese Aufzählung ist ausdrücklich nur exemplarisch und erhebt keinesfalls einen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wie soll vor diesem Hintergrund nun ein derartig massiver Eingriff gerechtfertigt werden?

In der Begründung zu dem Bebauungsplan heißt es auf Seite 11, Ziffer 4.4, dass sich der Geltungsbereich vollständig in der nördlichen Randzone des national bedeutsamen Wildtierkorridors „Galgenberg, Lauterstein (Albuch und Härtsfeld) – Welzheimer Wald/ Welzheim (Schurwald und Welzheimer Wald)" befindet.

Entgegen der Aussage im Umweltbericht würde durch den geplanten massiven Eingriff dieser national bedeutsame Wildtierkorridor erheblich und unwiederbringlich geschädigt.

Nicht außer Acht gelassen werden dürfen auch die finanziellen Einbußen, die einhergehen mit der geplanten Erweiterung Straßdorf Süd 3. Erweiterung.

Insbesondere die Ansiedlung eines Betriebes, wie die Großbäckerei Schmid-Kuhn, die rechtlich als Industriebetrieb einzustufen ist, führt dazu, dass die angrenzenden Immobilien/ Grundstücke im Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1. Erweiterung schlagartig erheblich und für uns keinesfalls akzeptabel an Wert verlieren und nahezu unverkäuflich werden.

Somit wäre auch eine eventuell angedachte und bisher auch ohne Weiteres mögliche Standortverlagerung der bestehenden genehmigten und entsprechen den gesetzlichen und planungsrechtlichen Vorgaben errichteten und betriebenen Gewerbebetriebe finanziell nicht mehr realisierbar.

Auch kommt es durch die Realisierung Ihrer Planungen zu einer wesentlich höheren Verkehrsbelastung in und um den Ortsteil Straßdorf, der bereits jetzt durch den bestehenden Verkehr deutlich überlastet ist.

Der in naher Zukunft geplante Kreisverkehr am Ortseingang und die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit erheblichem, zusätzlichen Verkehrsaufkommen, insbesondere durch LKW rund um die Uhr, führen unweigerlich zu unerträglichen und nicht hinnehmbar belastenden Zuständen für die Gewerbetreibenden und Bewohner des Gewerbegebietes.

Für die Zukunft sehen wir hier eine extreme Verschlechterung unserer Lebens- und Arbeitssituation.

Selbst wenn die Stadt Schwäbisch Gmünd einzelne Schutzmaßnahmen vorsieht, um von der geplanten Großbäckerei ausgehende Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen versuchen zu minimieren, wird für unsere Mieterin, [redacted] nach Realisierung des geplanten Großprojektes ein konzentriertes, sorgfältiges und zuverlässiges Arbeiten an den hochkomplexen IT-Systemen nicht mehr möglich sein.
Auch die für uns als Familie notwendigen Erholungszeiten, nachts und am Wochenende, wären nicht mehr gegeben.

Vielmehr sehen wir uns konfrontiert mit:

-Starken Beeinträchtigungen durch Lärm, während und auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten von 8-18 Uhr, z.B. durch ständigen Lieferverkehr, Be- und Entladung von Fahrzeugen und durch wesentlich höheres Verkehrsaufkommen.

-Beeinträchtigung durch dauernd anhaltende Geruchsimmissionen.

Wichtig zu wissen ist in diesem Zusammenhang, dass wir überwiegend mäßig bis starken Wind aus westlicher Richtung haben und somit Lärm- und Geruchsimmissionen der geplanten Gr0ßbäckerei unweigerlich direkt zu uns getragen werden.

Die wichtige Luftschneise, die für die notwendige Frischluftzufuhr sorgt, wird durch die geplante Bebauung erheblich gestört. Wichtiges, regelmäßiges Lüften unserer Büro- und Wohnräume ist aufgrund der fehlenden Frischluftzufuhr und der zusätzlichen massiven Luftverschlechterung aufgrund der Emissionen des geplanten Backhauses Schmid-Kuhn nahezu unmöglich. Zudem kommt noch die bereits angesprochene Lärmbelästigung hinzu.

In dem Umweltbericht wird auf Seite 15 in Ziffer 2.3.2 ebenfalls davon ausgegangen, dass mit dem geplanten Gewerbegebiet eine Reduzierung der Kaltluftentstehungsflächen und Beeinträchtigung des Kaltluftstromes einhergeht.
Diesen erheblich negativen Auswirkungen kann keinesfalls mit der angedachten Durchgrünung (Einzelbäume, Hecken, Dach-und Fassadenbegrünung) entgegengewirkt werden.

Diese Maßnahmen hätten allenfalls eine optische Wirkung.

Auch zu bedenken geben wir, dass hier durch die Windschneise erhebliche Windkräfte wirken. Um ein Beispiel zu nennen: Der Sturm Lothar hatte hier im Gewerbegebiet ein riesiges Hallendach mitgerissen und über nebenstehende Gebäude getragen. Es war großes Glück, dass es hier nicht zu Personenschäden oder weiteren Schäden an anderen Gebäuden gekommen ist.

Unwetter und Starkregen nehmen immer mehr zu. Wir sind hier im Gewerbegebiet ebenfalls betroffen. Regenwasser, welches durch Starkregen verursacht und aus Richtung Rechberg herunterströmt, wurde bisher zu einem großen Teil auf dem Flurstück 1050/1 und den angrenzenden Wiesen und Äckern absorbiert. Doch der Graben am Feldweg entlang wird in Zukunft nicht ausreichen, da sich jetzt schon immer große Wassermengen auf der Wiese Flurstück 1050/1 stauen. Bei dem Starkregen im Jahr 2016 waren wir hier auch stark betroffen.

Eine weitere Versiegelung der Fläche 1050/1 führt zu einer enormen Verschlechterung der Situation, so dass bei künftigen Ereignissen mit Sicherheit weitaus größere Schäden zu beklagen sein werden.

Die nun geplante Erweiterung auf Flurstück 1050/1 können und werden wir nicht akzeptieren und legen hiermit Widerspruch ein.

Mit einem Schreiben vom 27.11.2018 an die Stadt Schwäbisch Gmünd, haben sich schon frühzeitig die gewerbetreibenden Betriebe von Straßdorf Süd 1. Erweiterung mit einer Unterschriftenliste gegen die geplante Erweiterung auf dem Flurstück 1050/1 ausgesprochen und ihre Bedenken und Einwände geäußert. Mehrere weitere Schreiben und die Kontaktaufnahme zum Bau- und Umweltausschuss folgten.

Ein Vorort- Besichtigungstermin mit den Gremien der unterschiedlichen Fraktionen, um den wir mehrmals und eindringlich gebeten haben, wurde uns leider bisher nicht gewährt.

Noch ist es jedoch Zeit, einen solchen Termin durchzuführen und wir bitten erneut eindringlich darum, uns die Gelegenheit zu geben, Ihnen persönlich und vor Ort unsere Bedenken vortragen zu können.

Auch ist jetzt noch Zeit, einen alternativen und besser geeigneten Standort für die Ansiedlung der Großbäckerei Schmid-Kuhn zu finden.

Bitte nennen Sie uns zeitnah einen möglichen Termin.

Wir bitten darum, unsere Bedenken im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sorgfältig zu prüfen und im Wege der Abwägung zu würdigen und zu gewichten.

Als Hauseigentümer haben wir uns für den Kauf unserer Fläche entschieden, da das Wohnen auch in diesem Gewerbegebiet letztendlich zugelassen wurde. Dieser Ort wird mit Grundschule und Kindergarten angepriesen. Dies hat auch zur Kaufentscheidung beigetragen.

Daher sollte doch auch das Kindeswohl geschützt und an die Nachfolge gedacht werden. Mit den vorhandenen Recourcen sollte schonend umgegangen werden, damit auch für die Zukunft noch eine Lebensqualität vorhanden ist.

Dies alles sollte nicht zu Gunsten der Neuansiedlung einer Großbäckerei zunichte gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]