

16. September 2018

██████████
73529 Schwäbisch Gmünd
██████████

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 37

73525 Schwäbisch Gmünd

Einwände und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 560 EI „Strutfeld 2. Erweiterung“

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Schreiben möchten wir unsere Einwände und Anregungen zum Bebauungsplans des geplanten neuen Baugebiets „Strutfeld 2. Erweiterung“ zum Ausdruck bringen.

1. Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen

Laut Entwurf des Bebauungsplans sind sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Ausgleichsflächen noch im Verfahren bzw. in der Planung. Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn wir den aktuellen Stand dieser Grundvoraussetzungen für das neue Baugebiet mitgeteilt bekommen würden.

2. Entwässerung des neuen Baugebiets

Mit äußerst großer Besorgnis sehen wir die geplante Entwässerung des gesamten neuen Baugebiets sowie der riesigen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über die bestehende Kanalisation.

Begründung:

Unser Grundstück (██████████) liegt am tiefsten Punkt des Wohngebiets Strutfeld, angrenzend zum neuen geplanten Wohngebiet. Wir waren in den letzten zehn Jahren mehrfach von Hochwasserereignissen betroffen. Es bildete sich in solchen Fällen immer ein See hinter unserer Garage, da der dort liegende Ablauf nicht in der Lage war, das ankommende Oberflächenwasser abzuleiten. Der Starkregen im Frühjahr dieses Jahres war dann so heftig, dass sich das Wasser über einen halben Meter hoch anstaute, unseren Wasserschutzwall überspülte und das Wasser über die Lichtschächte ins Haus eindrang.

In den letzten zehn Jahren war es immer so, dass diese Probleme mit dem Stauwasser hinter unserer Garage nur bei Starkregen zu Beginn der Vegetationsperiode sowie während der Schneeschmelze auftraten. Ansonsten war das Speichervermögen der landwirtschaftlich be-

stellten Fläche immer ausreichend, um größere Schäden zu verhindern. Durch die Versiegelung dieser landwirtschaftlichen Fläche durch das Baugebiet wird dieses Speichervermögen nun nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Gegenteil – das Wasser wird nun unmittelbar in die Kanalisation eingeleitet bzw. spätestens bei deren Überlastung über die Straßen und Gehwege auf unser Grundstück zulaufen.

Wir sehen nun folgende Gefahren:

- Bei Überlastung des neuen geplanten Kanals wird sich noch mehr Wasser hinter unserer Garage ansammeln, da dort das gesamte gesammelte Wasser aus dem am tiefsten liegenden Gully hinter der Garage austreten wird. Ab einer Höhe von über 50 cm wird dieses Wasser unseren Hochwasserschutz überspülen und ins Haus laufen
- Sämtliches Oberflächenwasser welches nicht von der Kanalisation aufgenommen werden kann, wird sich wieder hinter unserer Garage in einem See sammeln. Im Bebauungsplan ist jedoch nicht ersichtlich, wie dieses Wasser abgeführt werden soll. Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass der vorhandene kleine Einlauf nicht in der Lage ist, anströmendes Wasser in ausreichendem Maße abzuleiten.
- Die neuesten Berechnungen von H. Jünger vom 15.08.18 zeigen auf, dass selbst in der besten Variante beim Endausbau des Baugebiets eine Kanalauslastung von 81% am Kanalpunkt 10097 auftreten wird. Dies ist die Berechnung für wiederkehrende dreijährige Ereignisse. Bei fünfjährigen Ereignissen ist bereits mit einer Überlastung der Entwässerung zu rechnen. Es wurde auch bestätigt, dass die Anwohner in diesem Fall eben mit monetären Schäden zu rechnen haben.

Da in Zukunft eher mit stärkeren und vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu rechnen ist, wird der Zeitraum zwischen diesen Ereignissen immer kürzer werden. Bei der aktuellen Auslastung von 53% hätte das Kanalsystem aber noch Reserven. Mit Anschluss des neuen Baugebiets an das bestehende Kanalsystem sind diese Reserven aber nahezu verbraucht; bei Überlastung des Kanals wird das Wasser des Kanalsystems am tiefsten Punkt hinter den Gebäuden „Am Gallengraben 17-19“, aus den Gullys an die Oberfläche treten und diese Grundstücke sowie die Keller wie schon beim Starkregenereignis 2016 überfluten. Weiterhin ist mit Rückstau im Kanalsystem zu rechnen, sodass auch die Gebäude im Bereich „Am Gallengraben 17 – 27“ betroffen sein werden.

Wir verstehen die Notwendigkeit, dass die Stadt neue Baugebiete ausweisen möchte. Es kann und darf aber nicht sein, dass dies auf Kosten der alteingesessenen Anwohner geschieht! Die bestehende Infrastruktur wird durch das neue Baugebiet absolut und vorhersehbar überlastet werden. Zitat „Monetäre Schäden werden hinzunehmen sein“ (Herr J. Jünger am 19.03.2018). Dies ist für uns absolut inakzeptabel.

Aus den oben genannten Gründen möchten wir Ihnen deshalb folgende Anregungen zur Prüfung vorlegen:

- Vollständige Trennung von Oberflächen- und Brauchwasser innerhalb des Baugebiets. Wir verweisen hierzu auf das Wassergesetz Baden Württemberg wonach Oberflächenwasser ortsnah versickert oder in ein Oberflächengewässer abgeleitet

werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies sehen wir hier in nahezu idealer Weise mit der Nähe des Büchelesbach gegeben.

Somit könnte bereits für den ersten Erweiterungsabschnitt das Oberflächenwasser im geplanten Entwässerungsgraben gesammelt und im nordöstlichsten Punkt des Baugebiets, wie bisher geplant, der Kanalisation zugeführt werden. Bei Realisierung des zweiten Abschnitts zum Gesamtkonzept könnte dann dieses Regen-/oberflächenwasser Richtung Büchelesbach abgeleitet werden. Die damit freigewordenen Kapazitäten im Kanal könnten dann für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem zweiten Bauabschnitt genutzt werden. Die Gesamtauslastung des Kanals wäre damit sicher deutlich niedriger als die derzeit geplanten 81%.

- Beibehaltung des Hangeinlaufs beim Kanalschacht Nähe Flurstück 187/5. Oberflächenwasser welches sich hinter unserer Garage ansammelt, könnte dann mittels eines einfachen Grabens diesem Einlauf zugeführt werden.

3. Zufahrtsweg über Strasse „Am Gallengraben“

Im Entwurf des Bebauungsplans wird erwähnt, dass eine zweite Erschließung des Baugebiets nach Nordwesten über den Gallengraben erfolgen soll. Dies mit dem Zusatz, dass dies mit einer Einbahnstraßenregelung erfolgen **kann**.

Die Haupteerschließung soll über den Bucher Weg erfolgen. Da dieser Weg zur Hauptstrasse jedoch ein Weg mit vielen Kurven darstellt, ist anzunehmen dass der Großteil des Verkehrs über den Zugang zum Gallengraben laufen wird. Dies halten wir für nicht tragbar zumal dieser Weg mit 4,5 m ziemlich schmal ist und Verkehrsfläche und Fußgängerweg nicht getrennt sind. Unseres Erachtens sollte diese Strasse mit einem Pylon gesperrt sein. Sie würde somit aber trotzdem im Notfall zur Verfügung stehen. Als Alternative wäre denkbar, eine Spielstrasse mit Einbahnstraßenregelung zwingend vorzuschreiben. Dies mit dem Ziel, diesen Erschließungsweg für den normalen Verkehr unattraktiv zu gestalten.

4. Höhe und Art der Wohngebäude im geplanten Baugebiet im Bereich WA2

Für den Abschnitt WA2 ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 11m geplant. Dieser Haustyp Mehrfamilienhaus passt unserer Meinung nach überhaupt nicht zum Charakter der umliegenden Wohngebiete und auch des geplanten Baugebiets. Problematisch sind aus unserer Sicht jedoch vor allem die Lage und die Höhe dieses Hauses. Es wird in exponierter Lage auf dem höchsten Punkt im nord-östlichen Teil des geplanten Baugebiets platziert sein, und mit seiner maximalen Höhe von 11m alle angrenzenden Gebäude, auch die Industriegebäude, um mehrere Meter überragen.

Entgegen der Bewertung in *4.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung* in der Beschreibung der Umweltauswirkungen sind wir **nicht** der Ansicht, dass die störende Erscheinung des Gebäudes vor dem Horizont vermindert ist. Gerade durch seine gewaltige Höhe und exponierte Lage auf der obersten Höhenlinie wird dieses Gebäude aus Sicht von Heubach her, als auch aus Sicht vom bestehenden Wohngebiet Strutfeld her, zu einer maximal störenden Erscheinung werden. Selbst die umliegenden hohen Gewerbebetriebe sind deutlich kleiner als dieses geplante Wohnhaus. Die folgende grobe Skizze soll dies verdeutlichen. Das linke Gebäude hat eine Traufhöhe von ca. 8m und liegt mit seiner Vorderkante auf der gleichen Höhenlinie wie das geplante Gebäude



Auch wenn das Gebäude ca. 50 m entfernt ist, sehen wir unsere privaten Belange beeinträchtigt. Selbst auf diese Entfernung beeinträchtigt dieses Haus durch seine schiere Größe und den Charakter das Wohngefühl in meinem Haus. Hinzu kommt noch die Beeinträchtigung der Sicht in Richtung Osten sowie der höhenbedingte nicht zu verhindernde Blick auf ein Mehrfamilienhaus im Allgemeinen. Dies alles mindert natürlich auch den Wert meines Eigentums.

5. Erforderlichkeit des neuen Baugebiets

Die Erforderlichkeit des neuen Baugebiets können wir nicht nachvollziehen. Vor allem für die nach uns folgenden Generationen sollte mit Bezug auf die Ökologie, Zersiedelung und Nachhaltigkeit die weitere Bebauung natürlicher Flächen minimiert werden. Somit müssen auch Strategieprozesse wie „Gmünd 2020“ sich zuerst einmal am realen Bedarf messen lassen. Wunschgedanken zu Stadtentwicklung sind unseres Erachtens nachrangig.

Wie unter Abschnitt 1.3 *Statistik und Zahlenmaterial der Begründung + Umweltbericht* nachzulesen ist, zeigt die Prognose der Einwohnerentwicklung dass die Zunahme der Einwohner bis zum Jahr 2022 stetig abnehmen wird. Unter Berücksichtigung des Demographiefaktors ist nach 2022 mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit einer sinkenden Anzahl von Einwohnern in Schwäbisch Gmünd zu rechnen.

Für Bargau selbst ist dies inzwischen Realität. In den Jahren 2012-2017 sank die Einwohnerzahl von 2749 auf 2666 Einwohner. Auch für Schwäbisch Gmünd sieht man laut der Tabellen bereits ein Sinken der Zunahme der Einwohnerzahlen seit 2015. Somit stehen ab 2022 vermutlich wieder mehr freie Wohngebäude und Wohnflächen in Schwäbisch Gmünd und Umgebung zur Verfügung. In Verbindung mit der aktuellen Tendenz der Bevölkerung, aus persönlichen und beruflichen Gründen den ländlichen Raum zu verlassen und in Großstädte abzuwandern, wird dies wahrscheinlich sogar zu Leerständen bestehender Gebäude in Bargau führen.

Im neuen Baugebiet könnten die ersten Häuser frühestens Ende 2019 wahrscheinlich jedoch erst 2020 bezugsfertig sein. Wenn man nun davon ausgeht, dass ab 2022 demographie- und abwanderungsbedingt wieder mehr und mehr Wohnraum zur Verfügung steht, kann die Abfederung eine Bedarfsspitze an Wohnraum für 3 Jahre (2020 – 2022) nicht die Begründung für ein neues Baugebiet mit den daraus resultierenden Belastungen für die Umwelt sein.

6. Gebot der Rücksichtnahme

Als wir das Flurstück [REDACTED] Jahr 2004 erworben haben, geschah dies mit dem Wissen und Vertrauen, ein Baugrundstück gefunden zu haben, welches eine Baulücke schließt, und gleichzeitig eine freizügige Sicht Richtung Osten gewährt. Auch im Flächennutzungsplan war der Bebauungsplanbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Vom damaligen Ortsvorsteher wurde ebenfalls versichert, dass hier nie ein Baugebiet zu erwarten sei.

Dies trifft nun alles nicht mehr zu. Anhand des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans können wir nun keinerlei Rücksichtnahme seitens der Planungsbehörden erkennen. Der derzeitige Planungsentwurf lässt, **insbesondere im Hinblick auf die geplanten Gebäudehöhen**, ein Maß an baulicher Nutzung zu, welche die gebotene Rücksichtnahme schlicht vermissen lässt.

Unserer Meinung erfüllt die Gemeinde gerade eben nicht, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden. Dies erkennt man unserer Meinung auch an der derzeitigen Planung der Entwässerung. Auch hier vermissen wir angesichts der schwierigen Topologie die gebotene Vorsicht und Rücksichtnahme auf bereits bestehende Gebäude. Spätestens seit dem Hochwasserereignis im Frühjahr waren allen Verantwortlichen die Schwierigkeiten im Bereich des geplanten Baugebiets bekannt. Von den damals von den Anwohnern vorgebrachten Lösungsvorschlägen (z.B. Ableitung des Oberflächenwassers Richtung Büchelesbach) ist im derzeitigen Planungsentwurf auser Absichtserklärungen leider nichts zu finden. Es bleibt leider weiterhin der Eindruck bestehen, dass hier wider besseres Wissen mit ziemlich hoher Risikobereitschaft zu Lasten der Anwohner geplant wird. Wir bitten Sie daher, die angesprochenen Belange zu bewerten und einen entsprechenden Interessenausgleich herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]