



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
 GEMARKUNG UND : SCHWÄBISCH GMÜND
 FLUR
 PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN IN DEN FEHRLE-GÄRTEN“
 NR. : 152 FII

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| 1. | Bürger 01 13.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf einer nachvollziehbaren Daten-grundlage 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.</p> <p>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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u> Das Bebauungsplanareal „Fehrle“ weist eine Fläche von rund 15.000 m² auf.</p> | <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>Hier sollen 165 Wohneinheiten entstehen. Wir rechnen mit einem „Einwohnerzuwachs“ von rund 350-400 Personen.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss– Stadt-Verkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (OSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>Beteiligten (Bewohner der Stadt Schwäbisch Gmünd, Anwohner, Investor, ...) <u>ausgewogen</u> berücksichtigt.</p> <p>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 Bereich 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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>Grundsätzlich sollten Bebauungspläne auf eine 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.</p> <p>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 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 können.</p> <p>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?</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt, es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur De-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung</p> <p>Die geplante Bebauung mit bis zu 5 !!! stöckigen Gebäude zerstört mit seinen total überzogenen Dimensionen und dem zu erwartenden Menschenzustrom 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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u> 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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen leben.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u> 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.</p> <p>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</p> | <p>ckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>Die Geschossigkeit von fünf Geschossen findet sich nur punktuell an einem Gebäudeteil im Innenbereich des Quartiers. Im Talbereich der Kernstadt wurden in den letzten Jahren Baugebiete wie z.B. „Wohnen im Mörike-Park“ mit 200 EW/ha erschlossen und das Baurecht für Baugebiete wie z.B. „Änderung Eugen-Bolz-Straße“ (ca. 90WE, ca. 132 EW/ha) und der Bebauungsplan „Am Universitätspark“ (ca. 330 WE, ca. 160 EW/ha) geschaffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung.</u> 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.</p> <p>Laut Bebauungsplan Nr. 152 FII „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ vom 25.08.2020 wird die Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet auf 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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken Die bereits aufgezeigt erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350-400 Neubewohnern ergeben sich massive Auswirkungen auf den Verkehr:</p> <p>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</p> | <p>umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Parksituation ist bekanntermaßen nicht optimal, dies trifft aber auf viele Bereiche der Kernstadt zu. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der guten Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie den zusätzlichen geplanten Angeboten an Car-Sharing und Fahrrad-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>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 führen zu weiterem Verkehr. Für Besucher und diese Einrichtungen sollen extra Parkplätze in den Fehrle-Gärten berücksichtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Unser Fazit: Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke einverstanden, aber in den oben genannten Punkten nicht mit der vorgelegten Planung. Die Anzahl der Wohneinheiten muss dramatisch verringert werden. Dadurch lösen sich 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 Anwohner viel Geld für ihre Stellplätze bezahlen.) Der massive Parksuchverkehr wird gemäßigt. Der zusätzliche Verkehr durch die Anwohner wird niedriger. Die Lärmbelastung wird geringer. Es gibt mehr Platz und mehr Wohnqualität für alle.</p> | <p>Verleihstation wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (1 ST/WE) als ausreichend angesehen. Die Umsetzung der aufgeführten Mobilitätskriterien wird zwischen Stadt und LBG im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Außer an der Ostseite ist das gesamte Plangebiet für Autos nicht befahrbar. Der überwiegende Anteil der baurechtlich nachzuweisenden privaten Stellplätze befindet sich in der Tiefgarage, die ausschließlich von der Goethestraße angefahren wird. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurden entlang der Schwerzerallee, Goethestraße und der östlichen Grundstücksgrenze PKW-Außenstellplätze ermöglicht. Teile dieser Stellplätze können je nach Planung auch als Besucherstellplätze vorgesehen werden.</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>Das Projekt wird – wie in der Planung beschrieben – auch tatsächlich für die bisherigen Anwohner sozialer.</p> <p>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.</p> | | |
| 3. | Bürger 03 13.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>wie sie auf dem Fehrle-Areal geplant sind und welchen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen die Stadt Schwäbisch Gmünd in den kommenden Jahren erwartet.</p> <p>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 vortragt. 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.</p> <p>2. Stellungnahmen-zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u> 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.</p> | <p>Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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 aufgelockert gestaltet werden sollte.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschosigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusätzlich werden die geplanten Einrichtungen wie Seniorennetzwerk, Kindergarten, Stiftung Lindenhof etc. nochmals weitere Verkehrsbelastungen mit sich bringen. Hier ist ein t 1 verkehrstechnisches Chaos mit ungeahnten Ausmaßen</p> | <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Das bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht mehr von der Dohle gefasst wird, hat weniger die Ursache darin, dass der Kanal überlastet ist, sondern liegt vielmehr daran, dass bei starken und extremen Regenereignissen das schnellfließende Wasser auf der Straße an den Straßenentwässerungen (Gullys) vorbeifließt. Hierauf hat das neue Baugebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ keinen Einfluss. Das ist eher der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen geschuldet</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| 4. | Bürger 04 12.10.2020 | <p>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.</p> <p>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 Fol-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>genden 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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instru-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u> 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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u> Die Höhe der bestehenden Wohnbebauungen im Siechenbergweg und in der</p> | <p>ment der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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</p> | <p>Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschosigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>auch eine fundierte Aussage zur zu erwartenden höheren Lärmbelastung tätigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Unser Fazit: Grundsätzlich sind wir mit einer Nutzung des Fehrle-Areals für Wohnzwecke</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – Stadtverkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt:</p> <p>„Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>Zusatz: Mit sehr vielen Punkten, der von uns allgemein (von uns zusammengetragenen Aussagen) stimme ich überein.</p> <p>Fragen: - Wo bleibt der Artenschutz? Es befinden sich definitiv Fledermäuse auf dem Areal, BUND einschalten ?????????</p> <p>- Wieso durfte sehr, sehr vorzeitig alles abgeholzt werden, obwohl bei allen</p> | <p><u>Artenschutz</u> Die ökologischen Funktionen des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzender Bereiche wurden im Jahr 2019 zunächst in einer Ortsbegehung zur Habitatpotentialanalyse (HPA) durch die Planungsgruppe Ökologie und Information naturschutzfachlich geprüft. Im Rahmen des Verfahrens erfolgten im Anschluss an die HPA in der Vegetationsperiode 2019 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde faunistische Untersuchungen auf mögliche Vorkommen der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien – Zauneidechse, Schmetterlinge und Holzbewohnende Käfer, deren Ergebnisse in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Stand 03.12.2019 eingeflossen sind.</p> <p>Fazit der saP: Das geplante Vorhaben zieht Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach sich. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen nicht gegeben. Das geplante Bauvorhaben ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren. Für die Durchführung der Maßnahmen wird jedoch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen.</p> <p>Weitere Details zu Artenschutz können der Begründung Kapitel 12, dem Textteil Kapitel 5.2 sowie der saP (Anlage des Bebauungsplans) entnommen werden.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>Bäumen, in Richtung Siechenbergweg definitiv keine morschen Stellen (Krankheiten) nachvollziehbar sind.</p> <p>- Wieso gibt es kein Verkehrskonzept trotz dieser sehr eklatanten Mehrbelastung?</p> <p>Allein bei dieser Fragestellung scheint mir die Vorgehensweise bei s.g. Vorzei-ge-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.</p> <p>Ist das wirklich im Sinne der Bürgerbeteiligung, im Sinne von Miteinander, Wertvoll und Nachhaltig?? Das trifft meiner Meinung nach nicht den Grundgedanken, der bei [REDACTED] mitschwang, als die Grundidee für die Verwirklichung einer Bebauung der Fehrle-Gärten entstand.</p> | <p><u>Baumfällung</u> Es konnten drei Bestandsbäume erhalten werden, die restlichen Bäume wurden innerhalb des naturschutzrechtlich vorgegeben Zeitraums gefällt. Diesbezüglich wurden auch seitens der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.12.2019 (Anlage des Bebauungsplans) keine weiteren, zwingenden Einschränkungen gemacht. Die In der saP geforderte CEF-Maßnahme „Anbringung von Nistkästen“ ist zudem im Vorfeld der Baumfällung umgesetzt worden. Somit bestehen gegen die Baumfällung aus naturschutzfachlicher Sicht keinerlei Einwände. Zudem war die untere Naturschutzbehörde des zuständigen Landratsamts über die Fällungen informiert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt und welches zu folgendem Ergebnis kommt: Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln.</p> <p>Bürgerbeteiligungen werden nicht bei allen Gebieten identisch durchgeführt. Auch beim Projekt „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ wurde die Öffentlichkeit frühzeitig und mehrfach über das gesetzlich vorgeschriebene Maß beteiligt. Bereits im Mai 2019 fand in der Weststadt die Vorstellung des Projektes statt. Die aktualisierte Planung wurde im Rathaus zusätzlich im Zeitraum von Mai bis Juni 2020 ausgehängt. Im Juni 2020 wurden die Pläne in einem Bürgerforum der interessierten Öffentlichkeit präsentiert, einige Hinweise und Anregungen wurden daraufhin eingearbeitet. Die Bürger hatten nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wiederum die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>Regenerativ, Nachhaltig, Miteinander, Umweltbewusst.....!</p> <p>Ganz persönlich: Herr Mihm, wo ist Ihr Respekt für die Bewohner der Weststadt??</p> <p>Es werden definitiv Wohnungen mit moderner, intakter Struktur gebraucht, auf dem Markt sind genug überbeuerte Objekte, die vieles nicht bieten.</p> <p>Aber es kann und darf nicht sein, dass alles zu Lasten der Bürger (Anwohner) abgewickelt wird. Dass es anders geht: siehe Schmiedgassen.</p> <p>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!</p> <p>Wo sind die Lösungen?</p> <p>Bei den immer wieder unangenehm (für manche Verkehrsteilnehmer ...) auftauchenden Überquerungshilfen? Ein wahrlich vorzüglicher Anblick (Witz).</p> <p>Bei der geballten Bebauung, Verkehrsdicht, und vor allem Kindern, die hier in</p> | <p>Die Gebäude werden im KfW 55-Standard geplant. Zudem strebt die LBG an, nachhaltige Baumaterialien wie Recyclingbeton, innengedämmtes Mauerwerk und Holzhybrid zu verwenden und auf Dämmstoffe wie Polysterol (Wärmedämmverbundsysteme) zu verzichten. Zudem ist geplant, ein zukunftsorientiertes und innovatives Energiekonzept umzusetzen.</p> <p>Nicht zuletzt aufgrund dieser Konzeption wurde das Vorhaben als „Teil des IBA`27-Netzes“ aufgenommen.</p> <p>Die Konzeption sieht für das Plangebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen Gärtnergeländes ein genossenschaftliches Wohnquartier (ausschließlich Mietobjekte) vor. Hierbei sollen verschiedene Wohnungstypen wie Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern, Maisonette- Wohnungen in Stadthäusern, Reihenhäuser sowie Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen ihre Berücksichtigung finden. Ein Quartier, das alle Generationen anspricht und bezahlbaren Wohnraum anbietet.</p> <p>Bei den Schmiedgassen einem Quartier in der Altstadt geht es nicht um eine Neubebauung, sondern darum, wie sich die Nutzungen in diesem Bereich entwickeln sollen oder können und wie der öffentliche Raum genutzt, entwickelt und gestaltet werden soll.</p> <p>Die Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgarage führen zu einer erhöhten Verdunstung und einem verlangsamten Regenwasserabfluss und wirken sich damit positiv auf das Lokalklima aus. Weiterhin wird dadurch die optische Erscheinung verbessert und die Vielfalt von Flora und Fauna im Plangebiet erhöht.</p> <p>Derzeit bestehen in der Eutighofer Straße und der Goethestraße</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>naher Zukunft vermehrt am Verkehr teilnehmen, muß die Eutighoferstrasse ab Orsteingang, über Goethestrasse bis zur Buchstrasse als 30er-Zone deklariert werden.</p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>Anregung!?</p> <p>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.</p> <p>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. ?????</p> <p>Dieses Schreiben geht natürlich nicht nur an Sie!!!!</p> | <p>auf Grund des dortigen DTV und der Funktion als Vorfahrtsstraße sowie als Bedarfsumleitung der B 29, nicht die Voraussetzungen für eine Tempo-30-Zone. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird die Entwicklung der Verkehrslage beobachtet, sollte Bedarf bestehen kann in einer Verkehrsschau geprüft werden, ob Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Der Bebauungsplan erfordert keine Änderung der Verkehrsführung. Die vorgeschlagenen Änderungen der Verkehrsführung betreffen das ganze Quartier und haben weitreichendere Auswirkungen. Sollte hier ein mehrheitlicher Wunsch der Anwohner bestehen kann dies unter bestimmten Voraussetzungen geprüft werden. Sinnvoll erscheint erst einmal abzuwarten, wie sich die Bebauung und die Verkehrsströme entwickeln, schließlich wurde die Tiefgarage des gesamten Baugebietes mit Ein- und Ausfahrt auf die Goethestraße ausgerichtet, um den Verkehr aus dem Sichenbergweg und der Schwerzerallee herauszuhalten. Besucherparkplätze sind eingeplant.</p> | |
| 5. | Bürger 05 12.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbe-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>bauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Neubebauung überragt die beste-</p> | <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>hende 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.</p> <p>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.</p> <p>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 aufgelockert gestaltet werden sollte.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:</p> <p>Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>Die aktuelle PKW-Dichte pro Einwohner betrug im Jahr 2019 in Baden-Württemberg 601 PKW pro 1000 Einwohner mit unverändert steigender Ten-</p> | <p>Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss –</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>denz (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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| 6. | Bürger 06 | Der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Gmünd hat in seiner öffentlichen | Kenntnisnahme | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | 13.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>Gmünd hier sachlich und rechnerisch nachvollziehbare Planungszahlen vorlegt. Ein Gesamtkonzept für Baugebiete in ganz Gmünd wäre unsren 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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u> 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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>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</p> | <p>sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>Missverhältnis zu erkennen.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>Durch die geplanten 165 Wohneinheiten mit daraus resultierenden 350- 400</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschosigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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_NOSS461.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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – Stadtverkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| 7. | Bürger 07 09.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld (Brücke-Areal und Römerkastell) zwei weitere Großprojekte bereits kurz vor der Real-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen,</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>sierung 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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m² Grundfläche</p> | <p>beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 aufgelockert gestaltet werden sollte.</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Unter-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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_N055461.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.</p> <p>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</p> | <p>geschosses, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. | |
| 8. | Bürger 08 09.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>Bedeutung zu, um die Basis für ein künftiges gutes Miteinander zu legen. Wenn zusätzliche Belastungen auftreten, sind diese gerecht und ausgewogen zu verteilen.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-</p> | <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>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 Bestands-</p> | <p>Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>grundstücke hinsichtlich Sonne/Schatten detailliert informiert und die Ergebnisse in ihre Bewertung aufnimmt. In jedem Fall wird der bestehende Wohnwert vermindert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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_N055461.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</p> | <p>Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss– Stadtverkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| 9. | Bürger 09 13.10.2020 | 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 | Kenntnisnahme | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>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 Erach-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>tens 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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m²Grundfläche 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.</p> | <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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_N055461.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.</p> <p>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 Gefähr-</p> | <p>geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>dungslage 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Das bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht mehr von der Dohle gefasst wird, hat weniger die Ursache darin, dass der Kanal überlastet ist, sondern liegt vielmehr daran, dass bei starken und extremen Regenereignissen das schnellfließende Wasser auf der Straße an den Straßenentwässerungen (Gullys) vorbeifließt. Hierauf hat das neue Baugebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ keinen Einfluss. Das ist eher der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen geschuldet</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| 10. | Bürger 10 13.10.2020 | <p>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.</p> <p>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, ...)</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>ausgewogen berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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 Bauwei-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>se 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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m²Grundfläche 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vor-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 aufgelockert gestaltet werden sollte.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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_N055461.html). Da macht auch die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Ausnahme. Die</p> | <p>gebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> <p>Das bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht mehr von der Dohle gefasst wird, hat weniger die Ursache darin, dass der Kanal überlastet ist, sondern liegt vielmehr daran, dass bei starken und extremen Regenereignissen das schnellfließende Wasser auf der Straße an den Straßenentwässerungen (Gullys) vorbeifließt. Hierauf hat das neue Baugebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ keinen Einfluss. Das ist eher der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen geschuldet</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> | | |
| 11. | Bürger 11 14.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> | <p>Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 über-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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_N055461.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 Verkehrshinderungen. Nicht daran zu denken, wenn einmal Fahrzeuge des Rettungsdienstes aufgrund des Verkehrs und/oder Parkaufkommens im Durchkommen behindert sind.</p> <p>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</p> | <p>schrritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir befürchten nun, wenn ein deutlicher Anstieg der Bewohnerzahl erfolgt und das Abwassersystem eh schon überlastet ist, sich diese Vorkommnisse mehreren werden.</p> <p>Zusätzlich fallen Grünflächen mit gewachsenen Böden weg, die seither eben-</p> | <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht mehr von der Dohle gefasst wird, hat weniger die Ursache darin, dass der Kanal überlastet ist, sondern liegt vielmehr daran, dass bei starken und extremen Regenereignissen das schnellfließende Wasser auf der Straße an den Straßenentwässerungen (Gullys) vorbeifließt. Hierauf hat das neue Baugebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ keinen Einfluss. Das ist eher der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen geschuldet. Im Hinblick auf §5 Abs. 2 WHG „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter: https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregen-und-hochwasser-vorsorge.html und https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html</p> <p>Das Schmutz- und Mischwasser der vorgesehenen Bebauung</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>falls 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.</p> <p>Der Wasseranfall der Dachflächen ist ebenfalls nicht zu unterschätzen.</p> <p>Bitte setzen Sie sich mit diesem Thema auseinander und geben Sie uns eine Rückmeldung, wie Sie die Situation einschätzen.</p> | <p>wird nach Norden, zur Schwerzerallee hin, an einen großen Sammelkanal angeschlossen, der über ausreichend Kapazität verfügt.</p> <p>Die Dachwässer der mit min. 10 cm extensiver Dachbegrünung begrünter Gebäudedächer werden über einen Pufferspeicher zurückgehalten und zeitversetzt über eine Regenwasserleitung (gem. geltendem Wasserrecht) in die Rems abgeleitet, sodass der Sammelkanal in der Schwerzerallee künftig nur das behandlungsbedürftige Wasser aus dem Baugebiet ableiten muss.</p> <p>Es ist geplant einen Oberflächenwasserkanal, der das Hangwasser vom Siechenberg fasst und bis jetzt bei Goethestraße 97 in den Mischwasserkanal mündet, durch das Baugebiet in Richtung Rems zu führen. Dieses Hangwasser belastet somit künftig nicht mehr den Kanal an dem Sie anschließen. Ohne die Aufgabe der Gärtnerei wäre der Umschluss dieses Oberflächenwasserkanals nicht möglich.</p> <p>Die geplante Bebauung hat also keine Auswirkungen auf die von Ihnen genutzten Entwässerungseinrichtungen und wenn, dann eher positive.</p> <p>In der Entwurfsphase wurde durch den Fachingenieur Entwässerung ein Überflutungsnachweis geführt. Von der neuen Bebauung und den Freianlagen ist rechnerisch kein zusätzliches Rückhaltevolumen erforderlich. In den Freianlagen werden versicherungsfähige Beläge verwendet und durch Geländemodulationen in den Belags- und Vegetationsflächen Stauflächen zur kurzfristigen Rückhaltung von Starkregenereignissen ausgebildet. Die Aufbauhöhen der Vegetationsschichten auf den Tiefgargen sind mit 60 cm im Mittel festgelegt, s. auch Textteil B-Plan Punkt 4.1.3 Tiefgaragen.</p> | |
| 12. | Bürger 12 08.10.2020 | 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. | Kenntnisnahme | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>1. Grundsatzfrage: Sinn des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Ge-</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>Gmünd beitragen kann.</p> <p>2. Stellungnahmen zur Gestaltung der geplanten Grundstücksbebauung und zur Dichte der Bebauung:</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>schossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen.</p> <p>Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|---|-------------|
| | | <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken: Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> | <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschosigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|--|-------------|
| | | <p>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.</p> <p>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_N055461.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.</p> <p>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.</p> <p>Auch dieses Problem wäre durch eine weniger dichte Bebauung zahlentechnisch in den Griff zu bekommen: $160 + 34 = 194$ Stellplätze bei nur 100 WE</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss – StadtVerkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt:</p> <p>„Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>läge in etwa bei den Werten, die auch für andere private Bauvorhaben von den Bauherren gefordert wird.</p> <p>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).</p> | <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich hier um ein Gebiet mit hauptsächlich Doppelhäusern und einigen Reihenhäuser und Einzelhäuser. Hier wurde kein neuer Bebauungsplan aufgestellt, sondern auf Grundlage eines Baulinienplanes und nach § 34 genehmigt. Es gibt keine Tiefgarage, die Parkierung erfolgt oberirdisch auf den einzelnen Grundstücken.</p> | |
| 13. | Bürger 13 13.10.2020 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p>zu verteilen.</p> <p>Um eine gute Entscheidungsfindung und Meinungsbildung zu ermöglichen kommen wir nun zu den Details unserer Stellungnahme:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Der Stadtverwaltung und allen beteiligten Ämtern (z.B. Wohnungsnotfallhilfe, Sozialamt) ist der Druck auf dem Wohnungsmarkt bekannt, es herrscht großer Bedarf an unterschiedlichem Wohnraum im Stadtgebiet Schwäbisch Gmünd. Auch nach Rückmeldung der örtlichen Baugenossenschaften besteht eine große Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen sowohl im Mietbereich als auch im Eigentumssektor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um genehmigte Bauvorhaben. Beim Areal Brücke hat der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen, beim Römerkastell ist noch kein Baubeginn erfolgt. Es handelt sich hier um Investorenprojekte und nicht um einen Verein oder eine Genossenschaft.</p> <p>Für den Bereich Brücke-Areal und Römerkastell wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt (Nr. 145 AIV „Änderung Eugen-Bolz-Straße“). Als Grundflächenzahl ist hier durchgängig 0,4 festgesetzt, im Bereich Brücke 2,2 und 1,2 als Geschossflächenzahl und im Bereich Römerkastell 1,6 als Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Instrument der Innenentwicklung der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt wird, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Um den Flächenverbrauch zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu reduzieren sind somit vorrangig innerstädtische Potentiale auszuschöpfen.</p> <p>In diesem Sinne ist es nicht ungewöhnlich, dass innerhalb eines Gebietes einzelne Quartiere unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung entstehen. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|--|--|-------------|
| | | <p><u>Folgende Zahlen verdeutlichen dies:</u></p> <p>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.</p> <p>Die Bestandsbebauung rund um das Bebauungsplangebiet, das begrenzt wird durch Goethestraße, Siechenbergweg sowie Schwerzerallee liegt auf einer Fläche von rund 23.000 m² weist rund 50 Wohngebäude auf, in denen ca. 250 Menschen wohnen.</p> <p>Damit stehen einem Bewohner in der Bestandsbebauung 92 m²Grundfläche 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dieses Missverhältnis äußert sich konkret an vielen Stellen:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese geplante massive Bebauung ist einer der Hauptkritikpunkte der Planung. Die neue Bebauung sollte sich vielmehr dem bestehenden Charakter des</p> | <p>2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung angepasst. Aufgrund der Hinweise wurden die geplanten Gebäudehöhen am östlichen Grundstücksrand reduziert und somit mehr Rücksicht auf die bestehende kleinteilige und niedrige Bebauung genommen.</p> <p>Die geplante Bebauung bleibt im Übrigen unter einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass mit der Neubebauung ein in Höhe und Volumen stimmiges Quartier entsteht. Die Geschossigkeit wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Durch die Anregungen, die im Zuge des Bürgerforums im Juni 2020 vorgebracht wurden, wurde die städtebauliche Figur und Gebäudeplanung wie oben erwähnt bereits weiter angepasst. Zudem ist anzumerken, dass die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für ein Allgemeines Wohngebiet zu den Nachbarn eingehalten werden.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>Wohnviertels (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) anpassen. Der Vorortcharakter soll erhalten bleiben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Stellungnahmen zum Thema Infrastruktur/Verkehr/Parken:</p> <p>Die bereits aufgezeigte erhebliche Wohnverdichtung wird bei gleichbleibender Verkehrsinfrastruktur massive negative Folgen haben:</p> <p>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.</p> <p>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_N055461.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 Situa-</p> | <p>Die Fläche befand sich bisher in Privatbesitz, die „Grünanlage“ war nicht öffentlich zugänglich. Auch im neu geplanten Quartier werden attraktive Freiflächen für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Nur die genannten 45 % der Fläche (GRZ = 0,45) dürfen tatsächlich mit „aufgehenden“, sichtbaren Gebäuden überbaut werden. Die GRZ darf bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Dies gemäß Festsetzung allerdings nur durch die in §19 Abs. 4 genannten Anlagen wie erdüberdeckte Untergeschosse, sowie wasserdurchlässige Beläge, Stellplätze und Wege. Hiermit wird dem Ansatz Rechnung getragen, dass es ein möglichst autoarmes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität geben soll und die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss untergebracht werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro Schönfuss– Stadtverkehr, Stuttgart vom 20.08.2020 erstellt, welche zu folgendem Ergebnis kommt:</p> <p>„Auf Basis der Grundbelastungen der Goethestraße und des abgeschätzten Kfz-Verkehrsaufkommens des Wohngebietes „Wohnen in den Fehrle Gärten“ entsteht keine Überlastung des Straßenraumes. Sowohl für die nachmittägliche als auch für die vormittägliche Spitzenstunde ist die ermittelte Qualitätsstufe (QSV) B, das heißt auf der Goethestraße und am Tiefgaragenanschluss lässt sich ein nahezu freier Verkehrsfluss ermitteln“.</p> | |

| NR. | Stellungnahme vom / DATUM | STELLUNGNAHMEN - Inhalt | ABWÄGUNGSVORSCHLAG | BEMERKUNGEN |
|-----|---------------------------|---|---|-------------|
| | | <p>tion. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Das bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht mehr von der Dohle gefasst wird, hat weniger die Ursache darin, dass der Kanal überlastet ist, sondern liegt vielmehr daran, dass bei starken und extremen Regenereignissen das schnellfließende Wasser auf der Straße an den Straßenentwässerungen (Gullys) vorbeifließt. Hierauf hat das neue Baugebiet „Wohnen in den Fehrle-Gärten“ keinen Einfluss. Das ist eher der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen geschuldet</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> | |