

[Redacted]  
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
73525 SCHWÄBISCH GMÜND

Schwäbisch Gmünd, 22.03.21/[Redacted]

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans sehen wir uns in unserer täglichen Arbeit massivst beeinträchtigt. Als IT Systemhaus arbeiten wir sehr häufig an hochkomplexen Systemen unserer Kunden. Die erfordert höchste Konzentration und Ruhe, damit diese Aufgaben zuverlässig durchgeführt werden können. Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans, sowie die Ansiedlung des Interessenten Backhaus Schmid-Kuhn sehen wir aufgrund folgender Punkte wesentliche Einschränkungen in unserer täglichen Arbeit.

- Beeinträchtigung durch Lärmbelästigung, während und auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten von 8-18 Uhr z.B. durch Lieferverkehr, Be- und Entladung von Fahrzeugen und durch wesentlich höheres Verkehrsaufkommen
- Beeinträchtigung durch dauernd anhaltende Geruchsmissionen.

Wichtig zu wissen ist in diesem Zusammenhang, dass wir überwiegend mäßig bis starken Wind aus westlicher Richtung haben und somit Lärm und Geruchsmissionen unweigerlich direkt zu uns getragen werden!

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

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



Unwetter mit Starkregen nehmen immer mehr zu. Wir sind hier im Gewerbegebiet ebenfalls betroffen. Regenwasser, welches durch Starkregen verursacht und aus Richtung Rechberg herunterströmt, wurde bisher zu einem großen Teil auf dem Flurstück 1050/1 absorbiert. Doch der Graben am Feldweg entlang, wird in Zukunft nicht ausreichen, da jetzt schon immer große Wassermengen auf der Wiese sich stauen. Bei dem Starkregen im Jahr 2016 waren wir hier auch stark betroffen. Eine weitere Versiegelung der Fläche 1050/1 führt zu einer enormen Verschlechterung, so dass bei zukünftigen Ereignissen mit Sicherheit weitaus größere Schäden zu beklagen sind.

Maßgeblich und mit der Hauptgrund für die Standortauswahl von damals war, dass diese Fläche nicht zur Erweiterung des Gewerbegebiets Straßdorf Süd zur Disposition stand.

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

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

Mit einem Schreiben vom 27.11.2018 an die Stadt Schwäbisch Gmünd, haben sich schon frühzeitig die gewerbetreibende Betriebe von Straßdorf Süd 1 mit einer Unterschriftenliste gegen die geplante Erweiterung auf dem Flurstück 1050/1 ausgesprochen und Ihre Bedenken und Einwände geäußert.

Auch sehen wir hier eine extreme Ungleichbehandlung, was Auflagen wie z.B. die uns damals auferlegten Pflanzgebote, nicht bebaubare Bereiche der Randstücke (10m) etc. betrifft.

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

Von größtem Interesse wäre auch vorab die Einsicht der Baupläne für das geplante Bauprojekt Schmid-Kuhn auf dieser Fläche, das sich unserer Meinung nach nicht für eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet eignet, in dem nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sind. Ausgegangen werden muss jedoch bei dem geplanten Vorhaben von einem erheblich belästigenden Betrieb (Schichtbetrieb 24 x 7, Lieferverkehr 24 x 7, erhebliche Emissionen, Lärm, Geruch usw.).



Wir bitten unsere Bedenken im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sorgfältig zu prüfen und die genannten Belange im Wege der Abwägung zu würdigen und zu gewichten.

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd



Schwäbisch Gmünd, 22.03.21

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Vorgabe in der Begründung zu dem Bebauungsplan auf Seite 16 Ziffer 6.5, dass ein Gewerbegebiet entsprechend dem angrenzend bestehenden Gewerbegebiet geplant ist, kann mit der vorgesehenen Ansiedlung der Großbäckerei Schmid-Kuhn von vorneherein nicht eingehalten werden.

Die Vorgabe würde bedeuten, dass nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen werden dürfen, was mit der geplanten Großbäckerei nicht der Fall ist, wie wir bereits weiter oben begründet haben.

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

In der Stellungnahme zum Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1. Erweiterung steht geschrieben:

„Diese Erweiterung ist vor allem aus der Perspektive der L 1159 von hoher Wichtigkeit. Somit ist die Wertigkeit des Landschaftsbildes als hoch anzusehen.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selbst wenn die Stadt Schwäbisch Gmünd einzelne Schutzmaßnahmen vorsieht, um von der geplanten Großbäckerei ausgehende Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen versuchen zu minimieren, wird für unsere Mieterin, [REDACTED] nach Realisierung des geplanten Großprojektes ein konzentriertes, sorgfältiges und zuverlässiges Arbeiten an den hochkomplexen IT-Systemen nicht mehr möglich sein.

Auch die für uns als Familie notwendigen Erholungszeiten, nachts und am Wochenende, wären nicht mehr gegeben.

Vielmehr sehen wir uns konfrontiert mit:

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

-Beeinträchtigung durch dauernd anhaltende Geruchsimmissionen.

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

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

In dem Umweltbericht wird auf Seite 15 in Ziffer 2.3.2 ebenfalls davon ausgegangen, dass mit dem geplanten Gewerbegebiet eine Reduzierung der Kaltluftentstehungsflächen und Beeinträchtigung des Kaltluftstromes einhergeht.

Diesen erheblich negativen Auswirkungen kann keinesfalls mit der angedachten Durchgrünung (Einzelbäume, Hecken, Dach- und Fassadenbegrünung) entgegengewirkt werden.

Diese Maßnahmen hätten allenfalls eine optische Wirkung.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bitte nennen Sie uns zeitnah einen möglichen Termin.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Amt für Stadtentwicklung  
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

30.03.2021

Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr. A 12 DV Straßdorf Süd 3. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit vorliegendem Schreiben nehme ich Bezug auf die Pläne der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd zur Neuaufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Nr. A 12 DV „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“, Gemarkung Straßdorf, und der in diesem Zusammenhang möglichen Ansiedlung einer Großbäckerei.

Mit meinem Betrieb bin ich seit 1999 im Gewerbegebiet Straßdorf Süd ansässig und dort auch wohnhaft. Für zahlreiche Bauherren war die Verbindung von betrieblicher Tätigkeit und Wohnmöglichkeit innerhalb eines Gebäudes ein wichtiger Grund für ihre damalige Kaufentscheidung, und so auch im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der nun geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Straßdorf Süd 3. Erweiterung melde ich im Zusammenhang mit der inzwischen als wahrscheinlich geltenden Ansiedlung einer Großbäckerei meine Vorbehalte und meinen Einspruch gegen die Zulassung eines solchen Bauvorhabens an, da es meiner Ansicht nach dem Charakter einer Industrieansiedlung einschließlich der damit verbundenen Produktionsabläufe entspricht, und nicht im Einklang mit den im Gewerbegebiet bereits angesiedelten Betrieben gesehen werden kann – sowohl was die Rahmenbedingungen für die Ausübung beruflicher Tätigkeiten als auch die Lebensqualität der hier wohnenden Menschen betrifft.

Mit Schreiben vom 27.11.2018 haben die im Gewerbegebiet Straßdorf Süd ansässigen Betriebe frühzeitig im Rahmen einer Unterschriftenliste ihre diesbezüglichen Bedenken zur möglichen Ansiedlung einer Großbäckerei zum Ausdruck gebracht, sowie Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung gesucht und geführt.

Im Sinne eines weiter einvernehmlichen Zusammenlebens und - arbeitens im Gewerbegebiet Straßdorf Süd ersuche ich Sie darum, die Ihnen von verschiedenen Seiten zugetragenen Argumente bei der weiteren Entscheidungsfindung zur möglichen Ansiedlung einer Großbäckerei angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Per Mail [stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de](mailto:stadtentwicklung@schwaebisch-gmuend.de)

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

30.03.2021

### **Straßdorf Süd 3. Erweiterung**

Hiermit erhebe ich

## **Einwende**

**gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung**

**Sowie der örtlichen Bauvorschriften Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“, Gemarkung Straßdorf**

Vorweg, einer Erschließung der Freifläche die als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt wird bedarf es nicht.

Da es sich bei der zu erschließenden und zu bebauenden Fläche nicht um Gewerbefläche handelt, die den örtlichen Handwerkern zur Ansiedlung angeboten wird und diese sich darum bewerben können, sondern der Bauherr, die Firma Backhaus Schmid-Kuhn GmbH bereits fest steht, kann auch auf die geplante Ansiedlung konkret eingegangen werden.

Wenn die Stadt sich beklagt dass nahezu keine zu bebauende Gewerbeflächen in der Stadt vorhanden sind, so hat dies auch damit zu tun, dass unter Vetterwirtschaft eine Gmünder Arzt ein Gewerbebauplatz in Straßdorf zu geschustert wurde, der spekulativ nur mit Garagen bebaut wurde und die übrige Fläche als „Schandfleck“ vor sich hin gammelt.

Aus der Historie ist anzumerken. Die erste Planung für das Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1 sah bereits in der ersten Planung vor, dass jetzt unter Straßdorf 3 Ergänzung, bezeichnete Fläche mit einbezogen war und in westlicher Richtung direkt von der Donzdorfer Straße (L 1159) beginnen sollte.

Durch massiven Widerstand des dortigen Eigentümers [REDACTED] weil dieser sich bei einem späteren Verkauf ein höheren Verkaufspreis zu erzielen erhoffte, wurde diese Fläche mit Unterstützung von Parteifreunden (Vetternwirtschaft) ausgeklammert und die Grenze des Baugebiet in östliche Richtung verschoben. Das Gewerbegebiet Straßdorf Süd 1, fand mit dem Pflanzgebot 4 das in der Breite über den übliche Grenzabstand von 2,50m liegt in westlicher Richtung sein Abschluss. Was auch städteplanerisch dort so dann gewollt war.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den notariellen Kaufverträgen zu den Grundstücken Straßdorf Süd 1. Erweiterung, explizit unter Punkt 10 darauf hingewiesen wird:

„Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan **liegt ein Grünordnungsplan vor**. Die wesentlichen Aussagen dieses Grünordnungsplanes wurden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.  
Dem Erwerber ist der Inhalt dieses Grünordnungsplanes bekannt.“

An diese festgeschriebene Vereinbarung haben sich unumstößlich verbindlich **beide** Vertragspartner, der Erwerber wie die Stadt, zu halten. Ebenso an die Satzung die dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Der Grüngürtel, welcher das Baugebiet abschließt, sieht einen Grenzabstand von 10m zur Bebauung vor und wird mit dem **PFG 4** belegt, hierzu heißt es im Textteil zum Lageplan vom 30.03. und 30.06.1994:

#### Pflanzgebot 4

....Eine Unterpflanzung **hat zur freien Landschaft hin** flächendeckend mit Wiese und zum Baugebiet hin mit Gruppen heimischer Sträucher oder Feldgehölzen zu erfolgen.

Aus dem dazugehörigen Lageplan ist deutlich ersichtlich, dass das Baugebiet "Straßdorf Süd 1. Erweiterung" in westlicher Richtung mit einem sogenannten Grüngürtel, der einen Abstand zum Baufenster von 10m zwingend vorschreibt, endet. Die in jetzt als „Straßdorf Süd 3“ befindliche Fläche wird ausdrücklich im Grünordnungsplan als "**freie Landschaft**" bezeichnet und ist als solche auch zu erhalten.

Unter Beteiligung aller maßgeblichen Stellen wurde dem Bebauungsplan seinerzeit nur unter der Voraussetzung der Einhaltung des Grünordnungsplans, sowie einem Grenzabstand von der Baulinie von 10m zur freien Landschaft hin, zugestimmt.

Wie schon darauf hingewiesen, hat das Baufenster einen zwingend vorgeschriebenen Abstand von 10m zur Außengrenze im südlichen und dem betreffenden westlichen Teil. Dieser Grüngürtel würde dann bei Bebauung der Fläche außerhalb des Baugebietes **durch die Bebauung laufen** und würde seinen Sinn als äußere Begrenzung des Baugebietes verlieren. Dies spricht eindeutig gegen die Vorgaben der Satzung und des Grünordnungsplans. Schadensansprüche der betroffenen Angrenzer wären gerechtfertigt,

da sie gezwungen wurden, 10m Grenzabstand einzuhalten, wo nur 2,50m (wie innerhalb einer Bebauung üblich) nötig gewesen wären.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass es im Textteil zum Lageplan heißt:

11. Art der Baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § ( BauNVO § 1 (5 und 9) BauNVO **Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.**

Es dürfte unstrittig sein, dass alleine aus diesem Grund eine Großbäckerei mit **Verkaufsfläche** nicht angesiedelt werden darf.

Die Aufhebung einer Längenbeschränkung weicht vom bestehenden Baugebiet ab. Unter Städteplanerischem Gesichtspunkt ist dies in der Gesamtheit störend. Hier ist eine Ansiedlung auf dem Gügging wo auch der Immissionsschutz nicht die tragende Rolle spielt und noch ausreichend Fläche für großflächigere Gewerbegebäude zur Verfügung steht weit aus angebracht.

#### Zu der **Begründung**

Da es sich nicht um eine Neuansiedlung von Gewerbe handelt sondern um eine Umsiedlung von einem anderen Gewerbegebiet innerhalb der Stadt, gehen die Argumentation der Stadt,

„ Die Bevölkerung in Schwäbisch Gmünd ist am Wachsen und damit verbunden ist auch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Wesentlich für die Entwicklung von Gemeinden und Ortsteilen ist nicht nur die Bereitstellung von Flächen für den Wohnbedarf, sondern auch die Sicherung und der Ausbau des Gewerbes“

ins leere.

Unter Punkt 1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit heißt es,

„ Am neuen Standort sollen dann auch modernste Produktionsmethoden und energiesparende Techniken verstärkt eingesetzt werden.“

Somit ist anzunehmen das keine Weitere Arbeitsplätze durch die Umsiedlung geschaffen werden. In Gegenteil, es ist zu erwarten, dass durch die Modernisierung erfahrungsgemäß mit einem Stellenabbau zu rechnen ist.

#### Auch **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

geht an der Sache Vorbei. Durch die Umsiedlung gewinnt die Stadt kein weiteres Unternehmen, es fliesen hierdurch nicht mehr Gewerbesteuer in die Kassen.

#### **2.5 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten**

Die Behauptung dass in Plangebiet keine Wasserläufe für Oberflächenwasser vorhanden sind ist falsch. Dies ergeht so schon aus dem Planunterlagen. Hierzu werde ich später nochmal darauf eingehen.

### **Immissionsschutz**

Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um eine Großbäckerei. Zahlreiche Urteile haben sich in der Vergangenheit mit Bäckereien befasst. Durchweg wurde immer von den Gerichten eine erhöhte Immissionsbelastung durch Lärm und Geruch festgestellt.

Die Großbäckerei wird rund um die Uhr an 7 Tagen der Woche, Sonn- und Feiertagen arbeiten. Dies hat Einfluss auf den Erholungswert der hier ansässigen und lebenden Menschen. So wie auf die im angrenzenden Wald lebende Tierwelt.

### **Mit den Bäckereibetrieb ist mit erhöhtem Lärm, insbesondere zur Nacht- und Schlafenszeit zurechnen.**

Gerade in der Nachtzeit werden Lieferfahrzeuge im Außenbereich beladen was unwillkürlich Lärm verursacht und damit die angrenzende Nachbarschaft in Ihren Schlaf Stört.

Das Verwaltungsgerichts Koblenz hat in einer Eilentscheidung in einem Vergleichbaren Fall festgestellt, dass die behördliche Anordnung an einen Bäckereibetrieb, in der Nachtzeit gewisse Lärmpegel nicht zu überschreiten hat.

Das Gericht stellte in diesem Fall fest:

Dass eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch den nächtlichen Bäckereibetrieb auch offensichtlich ist. So könnten allein durch das Zuschlagen von Fahrzeugtüren Schalleistungspegel von bis zu 100 dB(A) erzeugt werden. Gleich hohe Emissionen entstünden etwa beim Start eines Lkw. Rechnet man zudem Geräusche wie etwa das Absetzen von Kisten, das Beladen von Fahrzeugen und Lärm durch Zurufe hinzu, sei es angesichts der Lage des Betriebs und der unmittelbar benachbarten Wohngebäude offensichtlich, dass es zwangsläufig zu unzulässigen Immissionen komme. Da zudem bei schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich eingeschritten werden müsse, könne auch nicht wegen wirtschaftlicher Auswirkungen für den Bäckereibetrieb von der Anordnung abgesehen werden.

In diesem Fall wurde eine immissionsschutzrechtliche Anordnung erlassen, dass in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr einen Lärmpegel von 45 dB(A) und kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) nicht zu überschreiten sind.

In einem weiteren Verfahren hat ein Gericht festgestellt, dass rechtlich der Geruch von Brötchen und der einer Nitroverdünnung gleichgestellt ist.

Bei der **Beurteilung von Geruchsmissionen** macht das Gesetz zunächst **keinen Unterschied zwischen dem Geruch von Backwaren** und frischem Kaffee, der von einer Bäckerei ausgeht, **und etwa dem Geruch von Nitroverdünnung aus einer Autolackiererei**. "Geruch ist Geschmackssache", so Lenz. "Wenn ein Geruch ständig anwesend ist und die Fenster nicht mehr geöffnet werden können, ohne diesen Geruch in die Wohnung zu lassen und der Geruch nicht unbedingt ortstypisch ist, dann kann er Anlass sein, sich belästigt zu fühlen."

Rein rechtlich gesehen ist die Sache ziemlich eindeutig:

Das Bundesimmissionsschutzgesetz untersagt erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft auch durch Gerüche. Und die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) legt entsprechende Grenzwerte in Form von Geruchseinheiten fest. Werden diese überschritten, muss der Verursacher bauliche Maßnahmen wie etwa den **Einbau einer Filteranlage** vornehmen, um die Geruchsbelästigung zu beseitigen.

Die geplanten Großbäckerei der Firma Backhaus Schmid-Kuhn GmbH, muss damit rechnen, dass sie zur Einhaltung des Immissionsschutz unter ständiger Beobachtung stehen wird.

### **Immission Beeinträchtigung der Fauna**

Erhebliche beeinträchtigen wird das beladen der Fahrzeuge auf die Tierwelt im angrenzenden Wald in südlicher Richtung haben, wo überdurchschnittlich viele Vögel angesiedelt sind.

Fledermäuse werden durch das Licht der in der Nacht an- und abfahrende Fahrzeuge sowie durch die Außenbeleuchtung welches zur Gefahrenabwehr in ausreichendem Masse beim Ladevorgang vorhanden sein muss beeinträchtigt.

Dass auch Großwild vorhanden ist, ergeht aus der Tatsache, dass die angrenzende Grünfläche regelmäßig bejagt wird.

### **Im Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf**

wird auf einen:

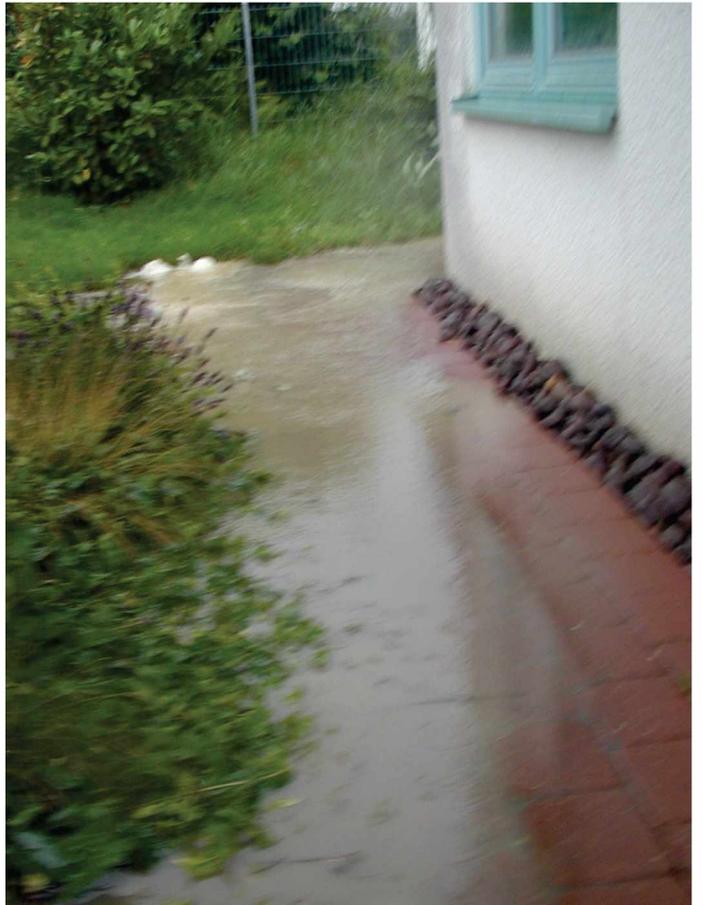
„Weitere Entwässerungsgräben ohne eine erkennbare Hochstaudenflur verlaufen entlang der Donzdorfer Straße. In diese münden auch einige Drainageleitungen aus der Wiese“

hingewiesen. Hierzu widersprüchlich heißt es unter 5.1 Allgemeine naturräumliche Gegebenheit, dass für das Oberflächenwasser keine Wasserläufe vorhanden sind.

### **Oberflächenwasser/Starkregen**

Die betreffende Grünfläche der Erweiterung Straßdorf 3, dient mit dem Graben entlang der Donzdorfer Straße zur aufnahmen von Oberflächenwasser das bei Starkregen, welches überwiegend aus dem angrenzenden Felder und dem in südlicher Richtung dahinter liegenden Wald mit ansteigendem Gelände kommt.

Mehrfach ist es in der Vergangenheit wie auf den nachfolgenden Bildern zu erkennen ist, zu enormen Wassermassen gekommen.



Welches dann „Sturzbachartig“ in die darunter liegenden Grundstücke und deren Gebäude läuft.

Sollte jetzt die Freifläche bebaut und damit versiegelt werden und der Graben zu Wasseraufnahme wegfallen. Würden die Gebaute Auf der Höhe 18 und 20 mit noch mehr Oberflächenwasser zu tun haben. In diesem Fall kündige ich heute schon an, dass ich die Stadt in Regress nehmen werde.



**Frey, Kathrin**

---

**Von:** Frey, Kathrin im Auftrag von Stadtentwicklung  
**Gesendet:** Mittwoch, 31. März 2021 11:44  
**An:** Kühnle, Hartmut; Pedoth, Birgit; Seitz, Jasmin  
**Betreff:** WG: Einreichung Bedenken zur Änderung Flächennutzungsplan /  
Bebauungsplan Straßdorf Süd 3. Erweiterung

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 31. März 2021 11:03  
**An:** Stadtentwicklung  
**Betreff:** Einreichung Bedenken zur Änderung Flächennutzungsplan / Bebauungsplan Straßdorf Süd 3. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir unsere Bedenken als Firma [REDACTED] und direkter Nachbar zur Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans Süd 3. Erweiterung wie folgt ein.

Unsere Bedenken zur Erweiterung des Gewerbegebiets und speziell die Ansiedlung des Backhaus Schmid-Kuhn sind:

- Wertverfall unserer Immobilie
- Lärm- und Immissionen quasi rund um die Uhr, auch am Wochenende
- rapide Zunahme von Schädlingen wie z.B. Ratten, Ungeziefer etc.
- starke Zunahme des Verkehrs und daraus resultierenden Lärm
- Ungleichbehandlung
- Öffentliche Parkflächen sind bereits ausgelastet (Konzept über Anzahl der Stellflächen)

Wir bitten um eine Prüfung dieser Punkte und um entsprechende Stellungnahme.

Freundliche Grüße / kind regards





AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Straßdorf, 28.03.2021

**Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie jeweils sechs verschiedene Einwände gegen die

**10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 D V „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“**

Wir haben unsere Widerrufe mit zahlreichen Bildern, Fragen und Ideen, Anregungen und Verbesserungsvorschlägen belegt und freuen uns, wenn diese gem. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße und schöne Osterfeiertage



Die Originalschreiben wurden per Post zugesandt, bitte bestätigen Sie uns den Eingang.

Vielen Dank.

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Straßdorf, 28.03.2021

EINWENDUNG GEGEN DIE 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 D V „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“

## Thema: Ausgelöster Verkehr

### Ist-Zustand

Im Gewerbegebiet Auf der Höhe sind zahlreiche Betriebe angesiedelt, die erheblich zur Verkehrsbelastung in Straßdorf und den umliegenden Gemeinden beitragen. Bei den meisten der angesiedelten Betriebe handelt es sich um Gewerbe die einen hohen Warenumschatz haben. Der ausgelöste Verkehr ist dabei als besonders störend einzustufen. Es handelt sich vorwiegend um lärmintensiven, häufig auch langsamen und den Verkehrsfluss störenden, Verkehr. Transporter, Lieferwagen, Schwerlastverkehr und Baustellenfahrzeuge sind unmittelbar den ansässigen Betrieben zuzuordnen. Hinzu kommt die Lkw- gebundene Andienung, der Transport und Umschlag von Gütern, sowie die zahlreichen PKW der im Gebiet Beschäftigten.

Auch der Verkehr, der nicht direkt mit dem angesiedelten Gewerbe in Verbindung steht, aber durch das Gebiet ausgelöst wird trägt erheblich zur Belastung der Bevölkerung und der Infrastruktur bei. Schwerlastverkehr, Übernachtung von Fernfahrern, Nutzung als Lkw Rastplatz (WC, Müll etc.) und dergleichen verursachen Kosten für die Kommune, sind belastend und von keinem Nutzen für die Kommune.

Die Verkehrsbelastung, die durch die angesiedelten Betriebe ausgelöst wird, ist vor allem in den frühen Morgenstunden und zur Hauptverkehrszeit am Nachmittag erheblich. Jedoch finden Liefer-, Rangier- und Warenumschatzverkehr auch bis in die späten Abend- und Nachtstunden statt. Sie sind deshalb als erheblich störend einzustufen. Belastend kommt hinzu, dass weder der ausgelöste Verkehr, noch die Stell-, Park- und Rangierplätze von der Nachbarschaft außerhalb des Gewerbegebiets abgeschirmt sind.

Zu den bereits erwähnten schweren Lkw und Baufahrzeugen der Gewerbetreibenden kommt noch Schwerlastverkehr zur Anlieferung von Baumaterial (Schotter, Felsen, Findlinge und andere Baustoffe), Bagerüsten und sonstiger Güter. Außerdem kommt es saisonal zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, wenn z.B. Obst von Streuobstwiesen mit Anhängern und landwirtschaftlichen Fahrzeugen angeliefert werden.

Die durch das Gewerbegebiet hervorgerufene Verkehrsbelastung betrifft nicht nur die Bewohner von Straßdorf an der Donzdorfer- und der Einhornstraße. Auch die Rektor-Klaus-Straße und die Rechbergstraße sind dem Verkehr ausgesetzt, der über die Steigung des Straßdorfer Berg dorthin gelangt. Darüber hinaus sind Waldstetten, Bettringen, die Gemeinden an der L1075 nach Göppingen und L1159 über Rechberg nach Donzdorf sind vom ausgelösten Verkehr betroffen.

## Erwarteter Zustand

Eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung, mit allen bekannten Begleiterscheinungen, ist bei einer 3. Erweiterung des Gebiets zu erwarten. Insbesondere dann, wenn die angesiedelten Betriebe weiteren Lieferverkehr auslösen.

## Widerspruch

Der Ortsvorsteher und der Gemeinderat werden nicht müde, auf die Verkehrsbelastung hinzuweisen. Es kann also nur im Interesse der Bürger sein, mit aller Entschiedenheit gegen eine weitere Verkehrsbelastung für Straßdorf und die betroffenen Gebiete vorzugehen. Der Nutzen einer 3. Erweiterung des Gewerbegebiets, in dem Stil wie es in der 2. Erweiterung erfolgt ist, rechtfertigt in keiner Weise die zusätzliche Belastung der Bevölkerung. Es dürfen der Bevölkerung weder finanziell (Straßen-, Infrastruktur- und Folgekosten), noch gesundheitlich (Lärm, Verkehrsdichte) weiteren Nachteile zugemutet werden.

Eine Erweiterung wäre nur dann gerechtfertigt, wenn erwiesenermaßen neue Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung entstehen, so dass mit keinem großen Pendleraufkommen zu rechnen ist. Auf Grund der erheblichen Vorbelastung des Gebietes mit zugehörigem Verkehr ist jegliche Mehrbelastung durch Gewerbe mit hohem Liefer- und Verkehrsaufkommen auszuschließen. Keinesfalls ist eine Erweiterung gerechtfertigt, wenn es sich um die Umsiedlung eines Betriebes innerhalb der Kommune handelt.

Bilder, Dokumentation, Quellen:





Aus diesen Gründen widersprechen wir der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“.

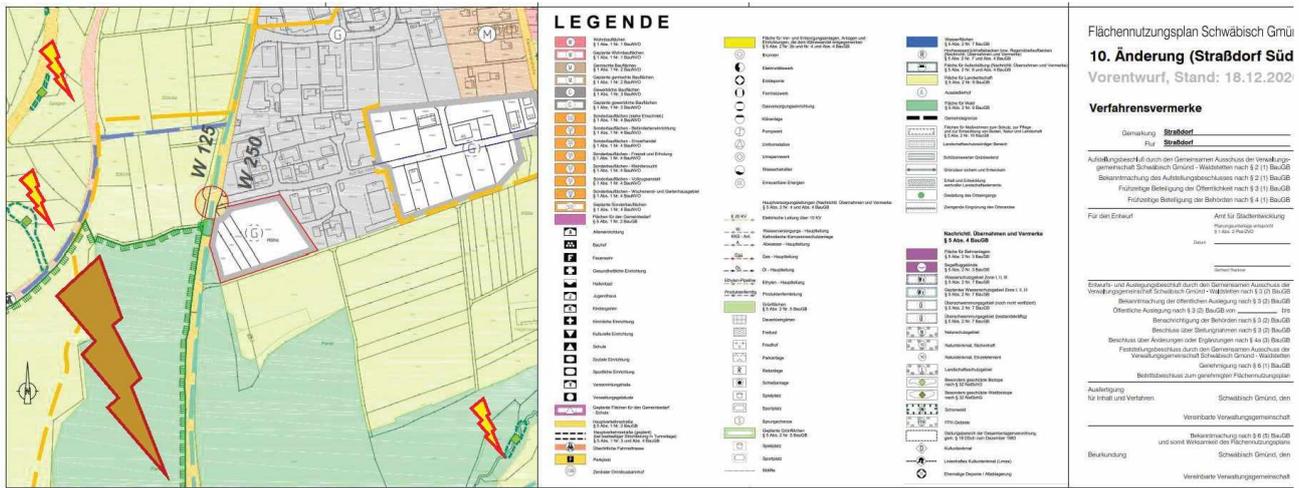


AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
 STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd

Straßdorf, 28.03.2021

EINWENDUNG GEGEN DIE 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN  
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVERFAHREN MIT DER  
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 DV „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“

Thema: Auswirkung auf angrenzende Biotope und Schutzgebiete



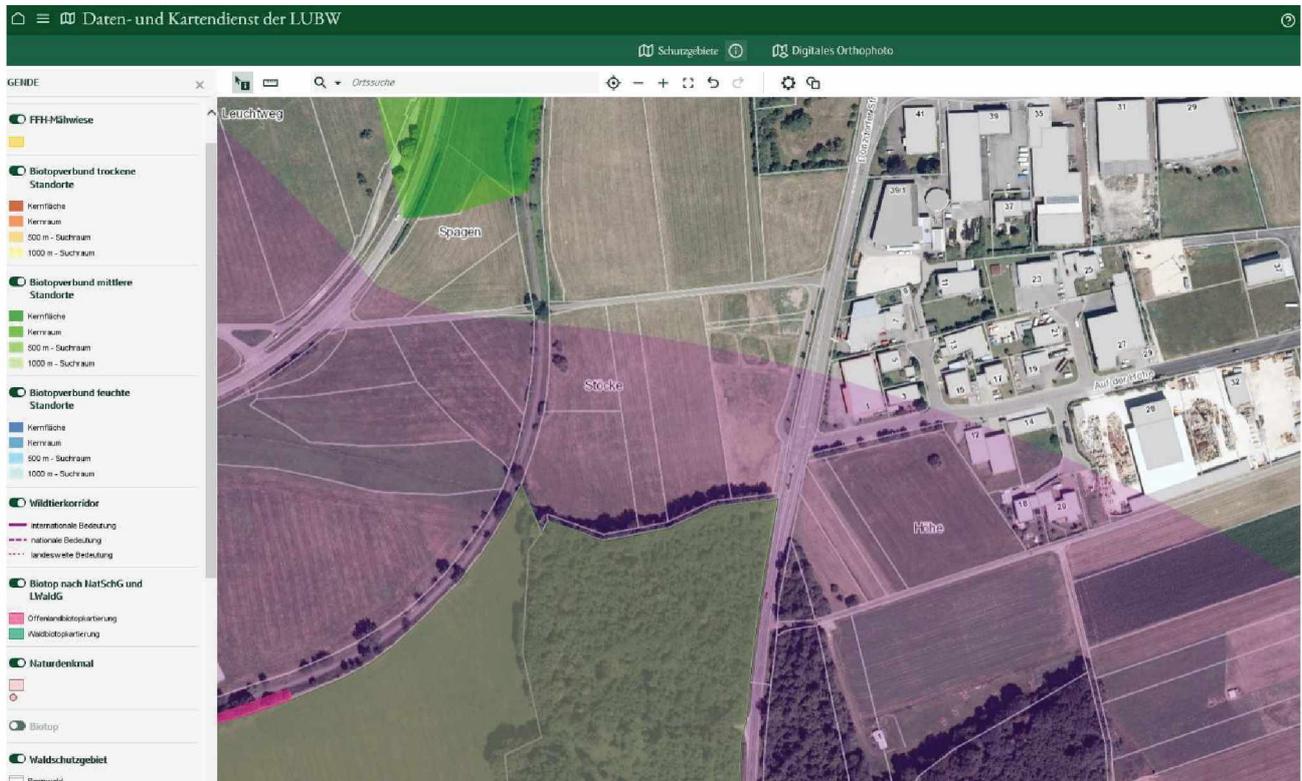
Im von der Stadt Schwäbisch Gmünd veröffentlichten Lageplan ist zu erkennen, dass sich in unmittelbarer Nähe zu der zur Disposition stehenden Fläche zahlreiche besonders zu schützenden Biotope befinden (  ).

Im Plan **nicht zu erkennen** ist, ob es sich bei der mit  gekennzeichneten Fläche um ein Naturschutzgebiet, ein Naturdenkmal oder ein Landschaftsschutzgebiet handelt. Auf jeden Fall handelt es sich um ein besonders schützenswertes Gebiet.

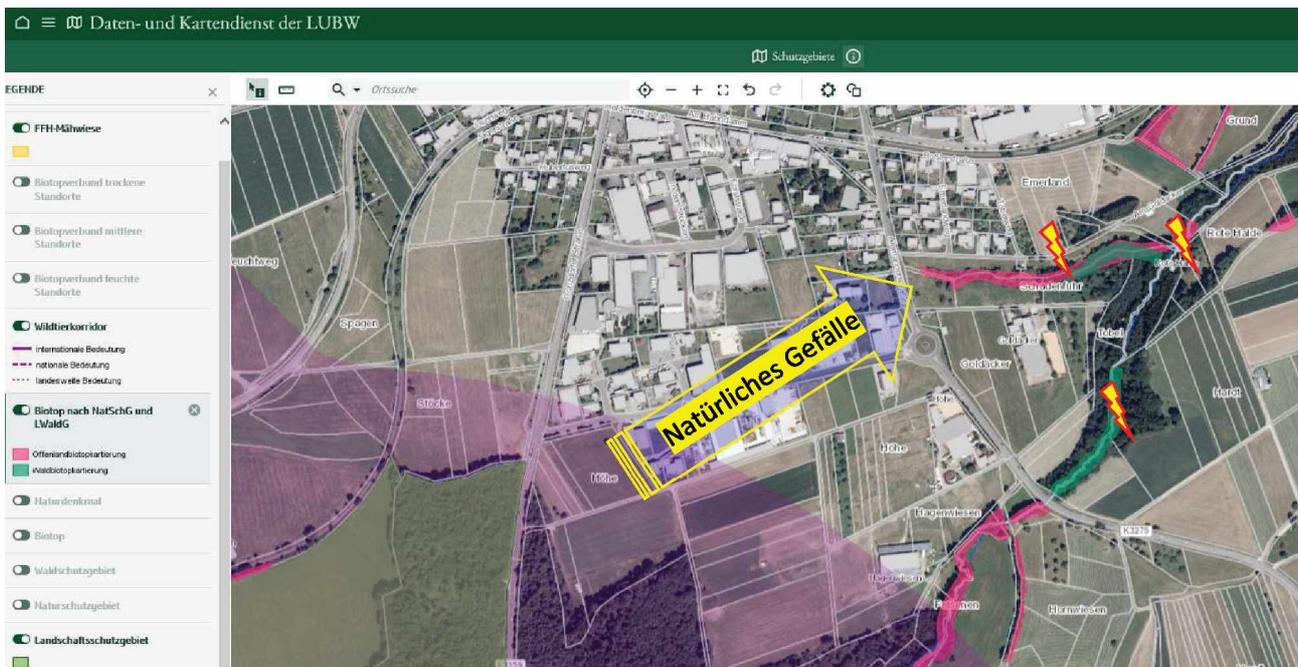
Die betroffenen Wiesen in Straßdorf (Gebiet Stöcke, insbesondere entlang des Waldrands, Flurstücke 1008/1, 1008/2, 1050, 1051, 1052) haben einen ökologischen Wert. In Mitteleuropa zählen Feuchtwiesen zu den artenreichsten Biotopen. Abhängig vom Wasserhaushalt, dem Nährstoffgehalt und dem Säuregrad des Bodens weisen sie zahlreiche verschiedene Arten auf. Auf Feuchtwiesen wachsen zum Beispiel Seggen, Binsen, Pfeifengras, Sumpfdotterblume, Kuckucks-Lichtnelke oder Wiesenschaumkraut.

Man findet aber auch Orchideen wie Knabenkraut und Schachbrettblume, Scharfer Hahnenfuß oder Herbst-Zeitlose. Auf Feuchtwiesen leben neben rund 3000 Insektenarten auch Feuersalamander, Blindschleichen, Eidechsen, Kröten, Frösche und zahlreiche bedrohte Vogelarten wie zum Beispiel, das Braunkehlchen, der Kiebitz aber auch Enten und Reiher nutzen Feuchtwiesen häufig als Rastbiotop. Sie sind für den Artenschutz von hohem Belang.

Auf den von Schwäbisch Gmünd veröffentlichten Karten ist zudem nicht zu erkennen, dass das Gebiet inmitten eines Wildkorridor liegt. Eine Bebauung, auch eine Ausleuchtung wie sie z.B. für einen Kreisverkehr oder Nachtbetrieb erforderlich ist, würde diesen Korridor und die angrenzenden Schutzgebiete empfindlich stören.



Die Biotope nach NatSchG und LWaldG (🚧) leiden bereits jetzt unter der zunehmenden Ver trocknung. Verstärkt wird dieser Trend durch die Versiegelung der Flächen im Gebiet Auf der Höhe, wo die Wiesen als wertvoller Wasserspeicher entfallen. Stattdessen werden die Oberflächenwasser rasch abgeführt und sind für die Umwelt nutzlos. Des Weiteren werden die auf den Lehmschichten verlaufenden unterirdischen Wasserläufe abgegraben und versiegen. Diese entfallen den Quellen im Tobel und speisen nicht mehr die Bäche. Diese sind seit der Versiegelung des Gebiets zu kümmerlichen Rinnsalen verkommen, in denen kaum noch Leben stattfinden kann. Noch vor wenigen Jahren lebten hier zahlreiche Krebsarten, Fische Amphibien, Reptilien und Insektenarten. Zudem sind die Wälder im Tobel-Tal stark in Mitleidenschaft gezogen, obwohl in diesem Tal eigentlich genügend Wasser zur Verfügung stehen sollte.



Das Umweltbundesamt fordert zum Flächensparen auf: „Insgesamt sind die Inanspruchnahme immer neuer Flächen und die Zerstörung von Böden auf die Dauer nicht vertretbar und sollten beendet werden. Angesichts global begrenzter Landwirtschaftsflächen und fruchtbarer Böden sowie der wachsenden Weltbevölkerung ist der anhaltende Flächenverbrauch mit all seinen negativen Folgen unverantwortlich. Dies gilt auch und besonders mit Rücksicht auf künftige Generationen.“

Die betroffenen Flächen in Straßdorf haben einen ökologischen Wert. Im Plangebiet, unmittelbar angrenzend, oder von der Planung betroffen, liegen zahlreiche besonders schutzbedürftige Gebiete.

Aus diesen Gründen widersprechen wir der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“.



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Straßdorf, 28.03.2021

EINWENDUNG GEGEN DIE 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVERFAHREN MIT DER  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 D V „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“

## Thema: INNENENTWICKLUNG vor AUSSENENTWICKLUNG

Ausschnitt aus dem Internetauftritt von Schwäbisch Gmünd:

**Schwäbisch Gmünd**  
Zwischen Himmel und Erde

TOURISMUS + EINKAUFEN KULTUR + VERANSTALTUNGEN LEBEN IN GMÜND BILDUNG WIRTSCHAFT RATHAUS +

Schwäbisch Gmünd entdecken...

Home > Leben in Gmünd > Wohnen / Bauen / Stadtentwicklung > Stadtplanung + Stadtentwicklung > Innenentwicklung

## INNENENTWICKLUNG

Das Thema Innenentwicklung gewinnt seit den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung.

Insbesondere die Anforderungen und Hintergründe des demographischen Wandels, der Klimaveränderung und der Energiewende, sind Gründe für diese Entwicklung. Deshalb sind Städte und Gemeinden aufgefordert, im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, auf den Grundsatz „**Innen- vor Außenentwicklung**“ zu setzen.

Der Begriff Innenentwicklung beschreibt dabei neben der gezielten Nutzung von unbebauten Flächen (z.B. Baulücken innerhalb der Ortskerne) auch die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen. Diese Potenziale bestehen oftmals in der Möglichkeit, vorhandene Gebäude durch Aufstockungen oder Umbauten effizienter zu nutzen.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd widmet sich der Innenentwicklung unter anderem mit Hilfe des Förderprogramm „**Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)**“ des Landes Baden-Württemberg.

ELR zielt auf die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Gemeinden und Dörfer ab. Schwerpunktmäßig sollen Hilfen bei der Gebäudesanierung und -umnutzung im Ortskernbereich, bei der Sicherung der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen, bei der Schaffung von Arbeitsplätzen und beim Aufbau und Erhalt von gemeinschaftlichen Aktivitäten (z. B. Dorfgemeinschaftshäuser) angeboten werden. Projektträger und Zuwendungsempfänger können somit sowohl **Kommunen, als auch Vereine, Unternehmen und Privatpersonen** sein.

**AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, LIEGENSCHAFTEN, BODENMANAGEMENT UND BAUPLATZMANAGEMENT STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND**

Marktplatz 37  
73525 Schwäbisch Gmünd

[zur Adresseite](#)  
[vCard downloaden](#)

[stadtentwicklung@schwaebischgmueund.de](mailto:stadtentwicklung@schwaebischgmueund.de)

07171 603-2316  
07171 603-6299

**ÖFFNUNGSZEITEN**

Montag bis Mittwoch  
08:00 - 12:00 und 14:30 - 16:30

### Auszug Baugesetzbuch (BauGB)

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (...) Die **Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden**; dabei sollen **Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden**, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Um den Flächenentzug einzudämmen, muss die Prämisse Flächensparen bei Siedlungsmaßnahmen zum Beispiel durch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und bei Verkehrswegen zum Beispiel durch „Ausbau vor Neubau“ konsequent umgesetzt werden. Die Instrumente der Städtebau- und Eigenheimförderung müssen auf die Nutzung innerörtlicher Potenziale fokussiert werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen müssen für die Zukunft erhalten werden. Bislang wird der Flächenverbrauch oft unterschätzt. Dabei wächst auf einem einzelnen Hektar, also einer Fläche mit 100 mal 100 Meter, genug Getreide für 10.000 Laib Brot. Man könnte auf dieser Fläche auch Futter für fünf Kühe oder 35 Schweine anbauen oder ausreichend nachwachsende Rohstoffe, um fünf Haushalte ein Jahr lang mit Strom zu versorgen. Ein ‚Weiter so!‘ darf es beim Flächenentzug nicht geben. Nutzflächen müssten besser geschützt und notwendige Baumaßnahmen flächenschonend durchgeführt werden.

Die Folgen des Klimawandels sind noch nicht abzusehen, es ist nicht auszuschließen, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen in Deutschland zur Nahrungserzeugung wieder rentabel, wenn nicht sogar bittere Notwendigkeit wird.

Auszug aus Begründung und Umweltbericht:

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

... Dies und die Nähe zum Stadtzentrum macht Straßdorf **als Wohnstandort sehr interessant**. Entsprechend zur Siedlungsentwicklung gehört auch eine anteilige Entwicklung an Gewerbeflächen. Durch die Überplanung der kleineren landwirtschaftlichen Fläche zwischen Gewerbegebiet und L 1159 kann das bestehenden Gewerbegebiet Straßdorf Süd sinnvoll ergänzt werden und **Flächen für das örtliche Handwerk und Gewerbe zur Verfügung** gestellt werden. Oberstes Ziel ist eine am konkreten Bedarf ausgerichtete Schaffung von gewerblichen Bauflächen.

Im selben Dokument ist zu lesen:

### 1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit

Für die geplante Gewerbefläche gibt es bereits einen **konkreten Interessenten, die Firma Backhaus Schmid-Kuhn GmbH. Diese hat derzeit ihren Hauptsitz in einem anderen Stadtteil**, welcher nicht mehr ausreichend und zukunftsfähig ist. Daher plant der Betrieb den Standort zu verändern. Am neuen Standort sollen dann auch modernste Produktionsmethoden und energiesparende Techniken verstärkt eingesetzt werden.

- Es widerspricht dem Ziel, **Flächen für das örtliche Handwerk und Gewerbe zur Verfügung** zu stellen, wenn die Fläche schon einem Gewerbe aus einem anderen Stadtteil zur Verfügung gestellt wurde.
- Gleichzeitig widerspricht es dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Es handelt sich also um einen Umzug innerhalb des Stadtgebiets, wofür ökologisch und klimatisch relevante Flächen (siehe Kapitel: Bedeutung der Klimafunktion des Gebietes) geopfert werden und somit für immer verloren sind. Es entstehen per Saldo weder neue Arbeitsplätze in nennenswerter Anzahl, noch zusätzliche Steuereinnahmen.

Kosten für die Erschließung, sowie den Unterhalt der Infrastruktur trägt also de facto der Steuerzahler. Ein konkreter Nutzen ergibt sich für den Ort keiner. Im Gegenteil, die Belastung für Straßdorf, und Alle, vom zusätzlichen Verkehr und den Emissionen betroffenen Anrainer, wird noch weiter zunehmen.

In Zeiten des technologischen Umbruchs, vor allem in der Automobilindustrie und in anderen produzierenden Gewerben, stehen Veränderungen in der Nutzung bisheriger Gewerbeflächen an. Die zur Produktion benötigte Flächen werden kleiner, so dass damit zu rechnen ist, dass zahlreiche Gewerbeflächen in naher Zukunft frei werden. Dazu trägt auch der Trend zum Home-Office bei. Zusätzlich verstärkt sich die Tatsache, dass es für zahlreiche Handwerksbetriebe keine Nachfolger gibt, so dass auch hier zahlreiche Immobilien auf den Markt kommen. Natürlich gibt es auch noch die normale Fluktuation durch Betriebsaufgaben und Insolvenzen, die fortlaufend für freie Gewerbestandorte sorgt.

Hierzu Fragen, auf die eine konkrete Antwort erwartet wird:

1. Aus welchem Grund ist der gegenwärtige Standort für das Backhaus Schmid Kuhn nicht mehr ausreichend und zukunftsfähig?
2. Was spricht gegen eine Anpassung des aktuellen Standorts an künftige Bedürfnisse?
3. Ist es unmöglich, den aktuellen Standort anzupassen?
4. Können nicht auch am aktuellen Standort modernste Produktionsmethoden und energiesparende Techniken verstärkt eingesetzt werden?
5. Scheitert eine Anpassung an den Kosten? Oder an kreativen Ideen?
6. Warum wird so offensichtlich gegen die Grundsätze der Innenentwicklung verstoßen?
7. Der Preis, Fläche mit klimarelevanter Funktion am Rande eines Landschaftsschutzgebiets zu opfern ist viel zu hoch. Wie ist die Argumentation der Stadtplaner zu dieser Problematik und den verheerenden Ausmaßen?
8. Welche konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind geplant, um die Umweltauflagen einzuhalten?
9. Was kosten die Ausgleichsmaßnahmen?
10. Welche konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen, um die für die örtliche Bevölkerung entstehenden Nachteile auszugleichen?
11. Wie soll z. B. die Maßnahme aus dem *Bebauungsplan und Bauvorschriften Nr. 12 A DV*, vgl. Seiten 8 und 9 - *Ausleuchtungsverzicht am Waldrand, Vermeidung von Störung durch Licht - bei einer 24-Stunden-Fabrik umgesetzt werden, wenn die Arbeitsstättenverordnung einzuhalten ist (Ausleuchtung von Verkehrswegen, Parkplätzen, Umschlagflächen, Verladestellen, Lagerflächen) bei einem Betrieb der vorwiegend nachts aktiv ist?*
12. Ist es für die Bürger und die Entwicklung Straßdorfs tatsächlich Wert, dass Straßdorf kein Vorteil entsteht, sondern eine noch höhere Verkehrsbelastung in Kauf genommen wird?
13. Der Preis ist sehr hoch, die öffentlichen und knappen Kassen der Stadt Schwäbisch Gmünd durch die Unterstützung eines innerstädtischen Umzugs für die komplette Infrastruktur noch weiter zu belasten. Gibt es eine Kalkulation, um die entstehenden Kosten abzuschätzen, zumindest die finanziellen? Die ökologischen Folgen bezahlen die nächsten Generationen.
14. Wie hoch ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen, durch die Umsiedlung der Firma Schmid Kuhn aus einem anderen Stadtteil?
  - a. Wie verteilt sich der Verkehr, tagsüber?
  - b. Wie verteilt sich der Verkehr, nachts?
  - c. Mit wieviel Lieferverkehr ist zu rechnen, im Sinne von Anlieferung von Rohstoffen (Mehl, Zucker, Milch, Eier etc.)?
  - d. Mit wieviel Lieferverkehr ist zu rechnen, im Sinne von Auslieferung von Backwaren?
  - e. Wann und wie häufig erfolgt die Auslieferung?
  - f. Mit wieviel Verkehr ist zu rechnen, im Sinne von Mitarbeitern?
  - g. Wann und wie häufig erfolgen Schichtwechsel, bzw. wie sind die Arbeitszeiten?
15. Wurden alternative Standorte geprüft, die besser die Anforderungen des Betriebs an die Infrastruktur erfüllen und die Bürgerschaft als auch die Umwelt weniger belasten?
  - a. Wie wurden alternative Standorte bewertet?
  - b. Wären Standorte wie Gügling oder Krähe mit direkter Anbindung an die B29 nicht besser geeignet?
  - c. Auch hier gibt es laufend neue Leerstände z. B.: aktuelle Verkleinerung und Insolvenzen
16. Laut Pressebericht gab es Bedenken im Ortschaftsrat gegen die Ansiedlung der Großbäckerei.
  - a. Was waren konkret die Bedenken?
  - b. Welche Argumente gibt es gegen die Bedenken?
17. Wurde der Einfluss auf die Verkehrssituation in Straßdorf bewertet?
  - a. Wie lautet das Fazit?

- b. Der innerörtliche Verkehr in der Einhorn Straße, Donzdorfer Str., Alemannenstraße Straßdorfer Berg, Rektor-Klaus-Straße, Rechberg Straße, „Auf der Höhe“ wird definitiv zunehmen. Selbst, wenn in Zukunft mit einer „Südtangente“ argumentiert wird: Diese entlastet die genannten Straßen und deren Anwohner nicht! Was rechtfertigt die Mehrbelastung?

Unserer Ansicht nach, sollten wir uns für einen überregionalen Plan stark machen, der die bestehende Infrastruktur optimal ausnutzt anstatt sie zu belasten indem verkehrsintensive Betriebe die Ortsdurchfahrten belasten. So könnten die Gemeinden von einem Aufbau wohnenswerter Infrastruktur profitieren und die Bürger die letzten Grün- und Waldflächen in Straßdorf erhalten. Die Gewerbe würden von einer günstigen Verkehrsanbindung ebenso profitieren und müssten sich nicht die Straßen der Gemeinden und Vorstädte nutzen.

Flächen wachsen nicht nach und wir erwarten von Ihnen eine ausgewogene Planung auch hinsichtlich freier Flächen im gesamten Stadtgebiet. Die Planungshoheit der Gemeinden darf nicht als Grundrecht zum Landverbrauch missverstanden werden, sondern als Grundverpflichtung zur Erhaltung des Landes für nachfolgende Generationen. Die Planung darf nicht zu einer weiteren nennenswerten Belastung für die Bevölkerung werden.

Aus diesen Gründen widersprechen wir der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“.



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Straßdorf, 28.03.2021

EINWENDUNG GEGEN DIE 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVERFAHREN MIT DER  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 D V „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“

Thema: Die Klimafunktion des Gebietes ist bedeutsam und für die Einwohner zu erhalten.

Es wäre es extrem kurzfristig, eine Fläche nicht zu schützen, die erhebliche Klimafunktion hat. Die kühlende Wirkung dieser Fläche entsteht durch Verdunstung, aber auch durch den Boden, der große Mengen Wasser speichern und auch wieder verdunsten lassen kann. Dieser Bereich ist nachweislich als Feuchtgebiet einzustufen. Eine nachträglich gestaltete Grünanlage kann von der Bodenstruktur niemals an natürlich gewachsenen Boden heranreichen. Bäume mit nennenswerter Klimafunktion brauchen mindestens 40 Jahre zum Wachsen.

Die Stadt hat in ihrem Stadtklimagutachten<sup>[1]</sup> sehr gut die Auswirkungen von Grünflächen auf die nächtliche Abkühlung im Sommer untersucht, und die große Bedeutung davon erkannt! Das Gebiet ist relevant für das Stadtklima und damit für die Lebensqualität. Auf den Graphiken auf Seiten<sup>[1]</sup> 147, 180, 181 ist das Plangebiet erkennbar. Das Gebiet ist von Gebieten sehr hoher bioklimatischer Bedeutung umgeben. Diese wurden teilweise bereits mit Gewerbe bebaut (2. Erweiterung), wobei die Empfehlung im Gutachten lautet: **Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden werden**. Des Weiteren ist das Gebiet mitten in einer **Kaltluftleitbahn** gelegen und hat **wichtige flächenhafte Kaltluftabflussfunktion**. Diese Funktion wird durch die Bebauung zerstört. Mehr noch: Sämtliche Emissionen, vor allem Lärm, Gase und Gerüche, die im Gebiet entstehen, werden in die nördlichen Wohngebiete getragen. Auch das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird von den Baumaßnahmen betroffen sein.

Laut Landesentwicklungsplan 1.3 sollen „klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“ Das Plangebiet ist klimarelevant, denn laut der Studie von 2018 (Moss, Doik „Influence of evaporative cooling by urban forests on cooling demand in cities“) zum Einfluss von Grünflächen auf die nächtlichen Temperaturen macht sich ab der Fläche von 0,8 Hektar die Kühlwirkung auch deutlich in den umliegenden Wohngebieten bemerkbar.

An vielen Orten wird das Problem der hohen Nachttemperaturen immer bedeutsamer und große Anstrengungen werden zur Lösung unternommen. In einer Zeit, in der die klimatischen Veränderungen noch gar nicht vollständig abzusehen sind, wäre das Bebauen ein Fehler, der nicht mehr wiedergutzumachen wäre.

Wie erwähnt, wird in der Dokumentation „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ auf die hohe Bedeutung des Gebietes hingewiesen. Eine Entwicklung der Flächen der Kategorien 2 und 3 kann nur dann als stadtklimatisch vertretbar eingestuft werden, wenn im Rahmen des B-Planverfahrens optimierende Maßnahmen ergriffen werden. Eine Entwicklung der Fläche ist nur mit erheblich optimierenden Maßnahmen vertretbar.

Fragen:

Welche erheblichen optimierenden Maßnahmen sind vorgesehen, die eine Entwicklung der Fläche ökologisch vertretbar machen, abgesehen davon, dass eine vollständige Kompensation überhaupt nicht möglich ist?

Mit welchen finanziellen Belastungen für die Kommune ist zu rechnen, wenn diese Maßnahmen umgesetzt werden?

Wie sieht die Wirtschaftlichkeitsrechnung aus, die der Planung zu Grunde liegt und sämtliche zu erwartenden Folgekosten berücksichtigt?

Fazit:

Auf Grund der hohen ökologischen Bedeutung und der erheblichen Auswirkung auf die klimatischen Gegebenheiten ist von einer weiteren Erschließung des Gebiets abzusehen.

Bilder, Dokumentation, Quellen:

[1] Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd

Erstellt von: berchtoldkrass space&options, Karlsruhe; GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover

Veröffentlichung: Oktober 2019

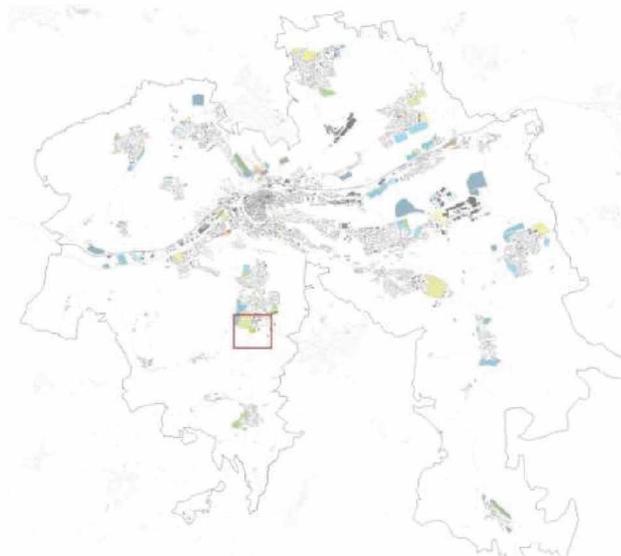
## ERWEITERUNG STRASSDORF SÜD 3.A „Klimagerechtes Flächenmanagement“ Schwäbisch Gmünd Anhang zu Kapitel 4.3 Steckbriefe

Ort: Straßdorf

Größe: 1,1 ha

Nutzungsart: GE

Flächenart: Perspektivfläche



Verortung innerhalb der Gesamtstadt 🕒



Stadträumlicher Kontext

### KLIMAÖKOLOGISCHE BEWERTUNG: 3

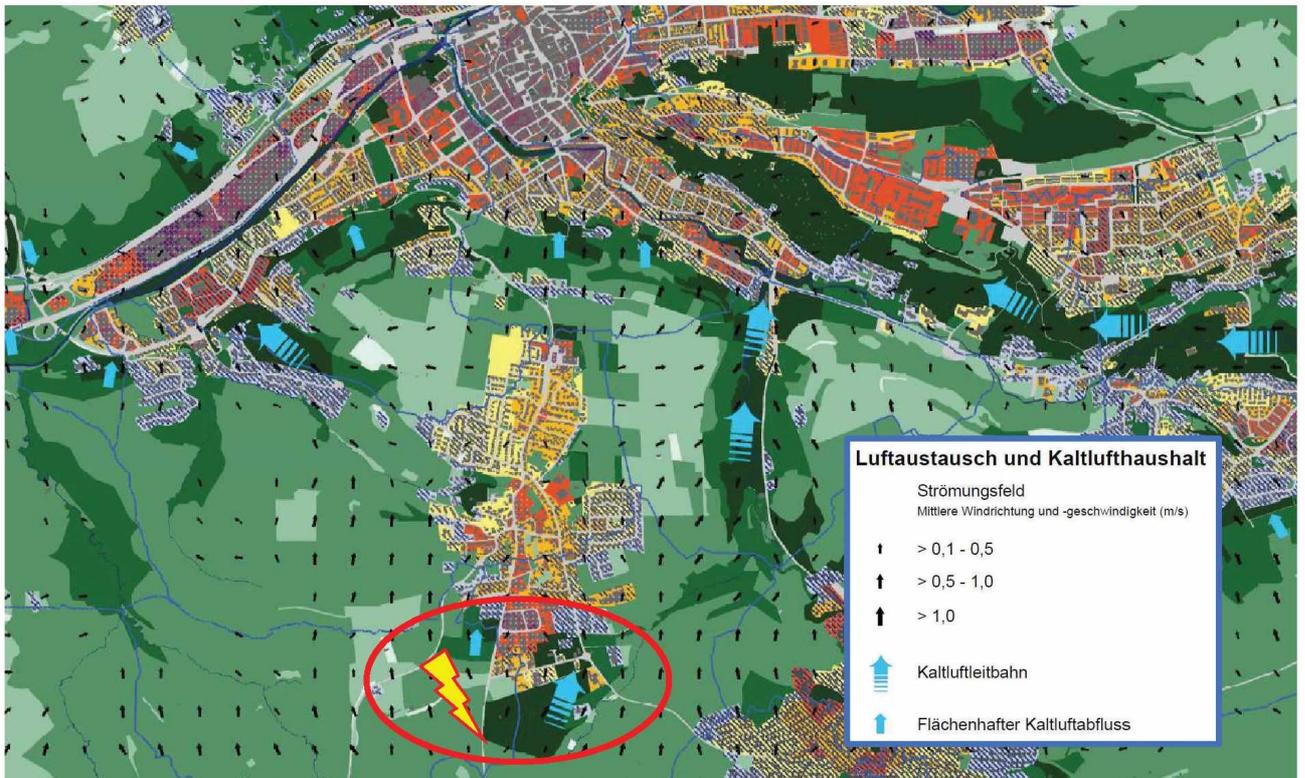
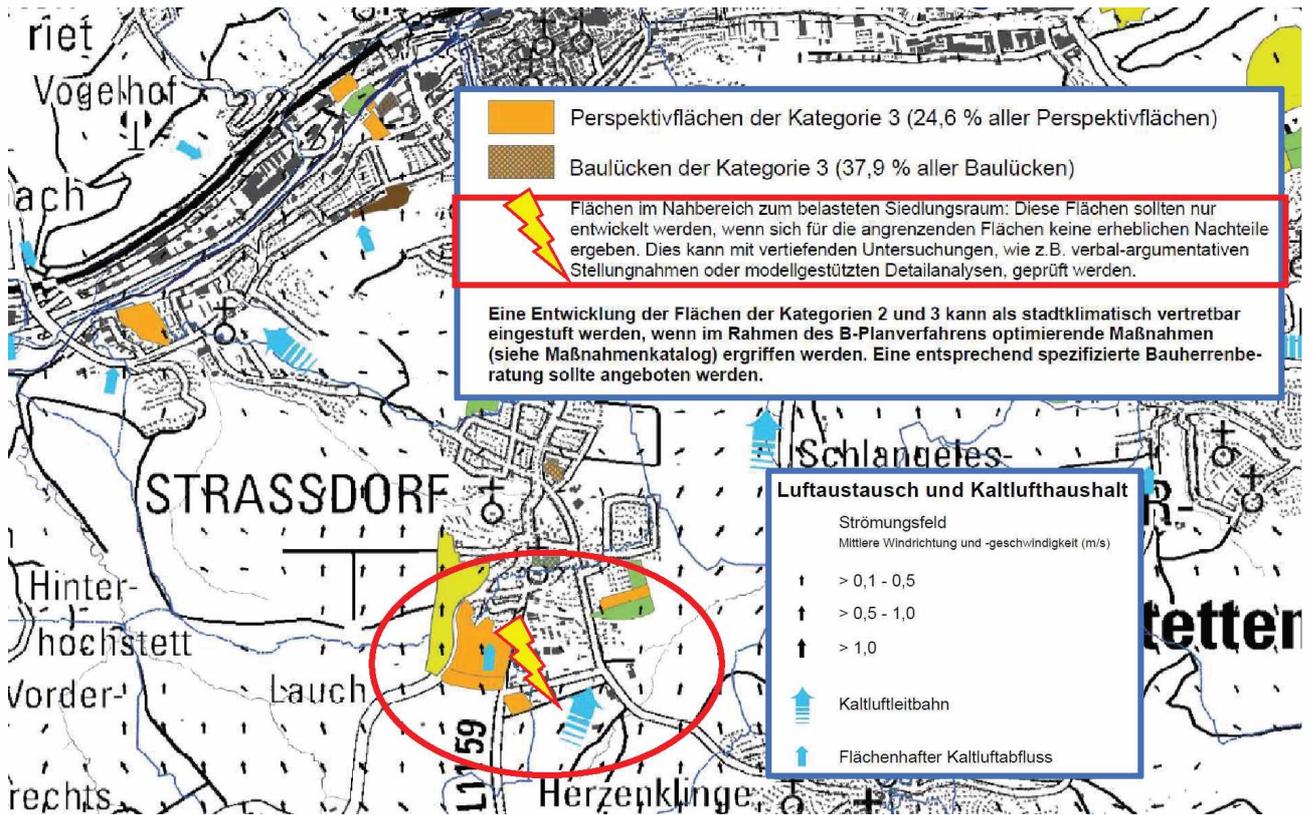
1 2 3 4

Eine Entwicklung der Fläche ist mit erheblich optimierenden Maßnahmen vertretbar.

### BEWERTUNG PLANERISCHER KRITERIEN: A

A B C

Städtebaulich und landschaftlich günstig zu entwickelnde Fläche.



Aus diesen Gründen widersprechen wir der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“.



EINWENDUNG GEGEN DIE 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVERFAHREN MIT DER  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 D V „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“

## Thema: Parken, Andienung, Transport und Umschlag von Gütern

### Ist-Zustand

- Der Parkstreifen entlang der Straße „Auf der Höhe“ ist bereits jetzt voll ausgelastet, dabei ist das Gebiet in der 2. Erweiterung noch nicht vollständig bebaut. Durch die Ansiedlung weiterer Betriebe in der 2. Erweiterung ist von einer weiteren Verschlechterung der Parksituation auszugehen, da die Erschließung der Gewerbe über den Parkstreifen erfolgen muss.
- Mitarbeiter der ansässigen Betriebe belegen täglich einen Großteil der Parkplätze. Andere Teile des Gewerbegebiets sind zweckentfremdet mit Garagen zugebaut worden, so dass einige Parkplätze nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Bei saisonalen Ereignissen, wie z.B.: Weihnachtsbaumverkäufe, Abgabe von Streuobst, etc. reichen die Parkmöglichkeiten bei Weitem nicht aus. In der Folge werden Gehwege zugeparkt, es kommt zu Verkehrsbehinderungen mit den üblichen Begleiterscheinungen wie stockender bzw. stauender Verkehr und Hupen. Fußgänger müssen auf die Straße ausweichen und für Fahrradfahrer entstehen oft gefährliche Situationen. (Empfehlung: Akteneinsicht der Unfälle)
- Außerdem wird der Parkstreifen, und der Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite, benutzt:
  1. von Fernfahrern im Schwerlastverkehr, zum Einhalten von Pausenzeiten und als Übernachtungsquartier (Fäkalien, Toilette, WC, Müll)
  2. von Spediteuren zum Zwischenparken von Anhängern bei Lieferfahrten (z.B. Öl-Tank-LKW, Lebensmittel für umliegende Supermärkte, Anhänger für Bauschuttcontainer)
  3. von Spediteuren zum Umpumpen von Heizöl
  4. von Linienbussen in Pausenzeiten und zum Abstellen außerhalb der Dienstzeit
  5. von Lieferanten, zum Beliefern der ansässigen Betriebe, weil auf den Betriebsgeländen kein hinreichender Platz für Warenumschlag eingeplant ist
- Obwohl bei der Erschließung darauf geachtet werden muss, sind weder der ausgelöste Verkehr für Transport und Umschlag von Gütern noch die Erschließungswege und Stellplätze von der Nachbarschaft außerhalb des Gebiets abgeschirmt <sup>[1]</sup>.

Dies sind exemplarisch nur einige wenige Beispiele zum aktuellen Zustand der Verkehrs- und Parkplatzsituation, im noch nicht einmal vollständig belegten Gewerbegebiet und trotz Verkehrsschild VZ 315-65.

<sup>[1]</sup> Quelle: Lärmschutz in der kommunalen Planung, MVI-BW

### Erwarteter Zustand

Mit einer weiteren Zunahme des Liefer- und Parkverkehr, mit allen bekannten Begleiterscheinungen, ist zu rechnen. Durch die Lage des Gebiets, an der obersten Stelle des Orts (Auf der Höhe) ist die Belastung der unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Wohnbebauungen erheblich. Weiterer Park- und Lieferverkehr ist für Anwohner, Fußgänger, Radfahrer und auch nicht für den Durchgangsverkehr zumutbar.

Diese Straße "Auf der Höhe" wird als Umgehungsstraße propagiert. Da es sich jedoch nicht um eine solche handelt, sondern eine innerörtliche Verbindungsstraße wird sie vorsorglich als Südtangente bezeichnet. Diese Südtangente verträgt in der jetzigen Ausführung keine weitere Belastung.

### Widerspruch

Die bestehende Infrastruktur für ruhenden, sowie für Liefer- und Durchgangsverkehr im Gewerbegebiet ist für Erweiterungen und die damit einhergehende weitere Ansiedlung von verkehrsintensiven Gewerbebetrieben nicht geeignet. Eine Verbesserung, falls überhaupt sinnvoll darstellbar, wäre mit erheblichen Kosten und somit finanzieller Belastung für die Kommune und die Bürgerschaft verbunden und steht in keinem Verhältnis zum Nutzen für die Allgemeinheit. Die erwartete zusätzlich benötigte Kapazität für Park-, Rangier- und Durchgangsverkehr im betroffenen Gebiet ist zu quantifizieren und offen zu legen.



Bilder, Dokumentation, Quellen

Aus diesen Gründen widersprechen wir der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“.





AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Straßdorf, 28.03.2021

EINWENDUNG GEGEN DIE 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH GMÜND-WALDSTETTEN IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 12 D V „STRAßDORF SÜD 3. ERWEITERUNG“

### Thema: Wohnenswertes Straßdorf

Straßdorf wird in der städtebaulichen Begründung und Erforderlichkeit **als Wohnstandort sehr interessant** bewertet. Durch die fortschreitende Erweiterung des Gewerbegebiets in südlicher Ortsrandlage, mit allen für die Anwohner negativen Konsequenzen, wird der Wohnstandort zunehmend entwertet. Der einst wohnenswerte, ländlich geprägte Ort wandelt sich in einen städtischen Gewerbeort. Viele Bürger, die hier aufgewachsen sind können sich schon jetzt nicht mehr mit dem Ort identifizieren. Mitbürger, die im Laufe der Jahre zugezogen sind, sind genau wegen dem ländlichen Charakter hergezogen. Deren Erwartungen werden zunehmend zerstört. Es wächst die Anzahl der Stimmen, die sich gegen das Wachstum wenden. Wahrscheinlich ist mittlerweile die Mehrheit der Bürger gegen die dieses beschleunigte Wachstum. Wir haben jedenfalls noch keinen Straßdorfer gesprochen, der sich für das Wachstum einsetzt. Viele Stimmen haben wir aber gehört, die sich eindeutig dagegen aussprechen, die Entscheidungen der Stadt nicht verstehen und vom Ortschaftsrat enttäuscht sind.

Nun wird unser Dorf zunehmend zersiedelt und mit immer neuem Verkehr belastet. Das Wachstum wird in einem Maße beschleunigt, wie es für ein Dorf nicht verträglich ist. Gewachsene Strukturen werden zerstört und haben keine Zeit, sich neu zu bilden. Die Infrastruktur kann nicht mithalten. Naherholungsgebiete werden in den Umweltberichten als bedeutungslos abgetan und entfallen ersatzlos. Ein kurzer Spaziergang in die Natur ist für viele nicht mehr möglich, selbst zum Laufen mit dem Hund steigen viele Mitbürger mittlerweile ins Auto und fahren aus dem Dorf ins Grüne. Kinder auf den Wiesen und Feldern toben lassen ... zunehmend unmöglich. Selbst Bewohner der Stadt haben häufig bereits kürzere Wege in die Natur, seien es städtische Parks und Grünanlagen oder umliegende Naherholungsgebiete, als die Bewohner von Straßdorf.

Viele Mitbürger empfinden eine Zunahme des Verkehrs und den zunehmenden Flächenverbrauch in Straßdorf für eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der Lebensqualität.

Aus diesen Gründen widersprechen wir der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“.



Amt für Stadtentwicklung  
 Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd									
Eingang 31. März 2021									
	1			2			3		
10	150	153	156	159	41	60	27	20	40
13	151	154	157	160	43	65	28	30	42
14	152	155	158	161	45	66		44	50

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang:						
31. MRZ 2021						
An: H. Kuhnle / Fr. Pedatz						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zVH	zRÜ	zDA	WV:			

26.03.2021

Fr. Seitz  
/el.

Einwendungen gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A12 D V "Straßdorf Süd – 3. Erweiterung" Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohner des Teilorts Straßdorf erhebe ich gegen die Änderung des 10. Flächennutzungsplans Nr. **A12 D V Straßdorf Süd** folgende Einwendung:

Die Ausweisung von zusätzlicher Gewerbefläche ist vom plausiblen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung abhängig zu machen. Eine Prognose muss zumindest methodisch unbedenklich und insgesamt plausibel sein. Bei der Erstellung einer Bedarfsprognose ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang gebrauchte Gewerbeflächen zur Deckung eines etwaigen Bedarfs der ortsansässigen Bürger von Straßdorf künftig zur Verfügung stehen werden.

Dabei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen, die Nutzung leerstehende Bausubstanz zu berücksichtigen. (Bestandsimmobilien von alten und brachliegenden Gebieten wie in der Forststraße).

Vor einer weiteren Ausdehnung der Gewerbeflächen in den unbebauten Freiraum wird des Weiteren zu prüfen sein, ob für eine Nachverdichtung geeignete Flächen den Ortsansässigen zur Bebauung angeboten werden können.

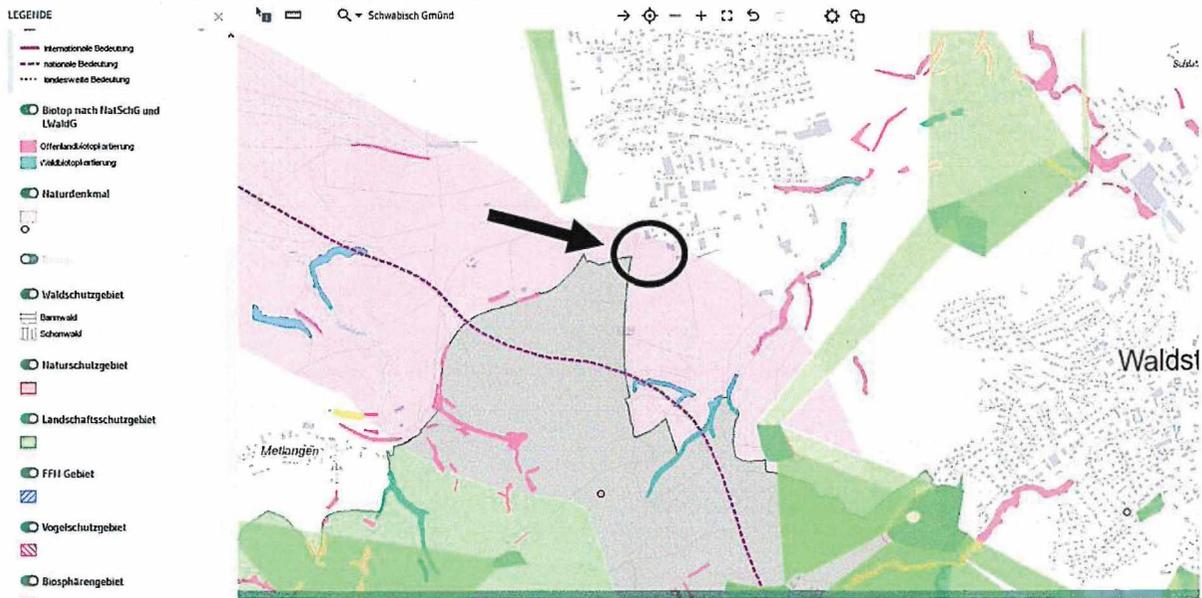
Es ist schön, dass klimaneutrale Substanzen und Technologien zur CO<sup>2</sup>-Einsparung zum Einsatz kommen sollen, aber in erster Linie geht es darum die Ressource BODEN zu schützen und schonen.

Schon bisher bestand die gesetzliche Verpflichtung der Kommunen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB).

Das oberste Ziel im Bebauungsplan ist eine am konkreten örtlichen Bedarf ausgerichtete Schaffung von Bauflächen. Auf den nächsten Seiten kann man lesen, dass bereits eine konkrete Anfrage von einer Großbäckerei Schmid Kund besteht. Diese ist aber nicht ortsansässig, sondern hat bereits in einem andern Ortsteil Schwäbisch Gmünd - Lindenfeld ihr Unternehmen. Es entsteht der Eindruck, Gewerbetreibende können sich in Schwäbisch Gmünd nur ihre Grundstücke frei auswählen, noch dazu in Gebieten, die bisher nicht im Flächennutzungsplan hierfür bestimmt waren.

Im Gegenteil hierzu seit bemerkt, dass sich das Gebiet direkt am Fuße des Rechbergs befindet, und noch dazu in der Kernzone eins von vier schützenswerten Wildtierkorridore in Deutschland die von

nationaler Bedeutung sind. (siehe Karte) –



Da bereits nur von einem konkreten Interessenten die Rede ist (Backhaus Schmid Kuhn) und diese auch so in Presse und im Ortsteil bekanntgegeben wird, sind natürlich auch wesentlich Fragen hierzu von elementarer Bedeutung.

Fragen:

1. Warum wird vom obersten Ziel im Bebauungsplan „eine am **konkreten örtlichen Bedarf** ausgerichtete Schaffung von Bauflächen“ komplett abgewichen?
2. Warum wird eine neugeschaffene Fläche von ins. 1,5 ha für nur einen einzigen externen Interessenten (Schmid&Kuhn) verbraucht der nicht mal vom Ort ist?
3. Warum wird eine Fläche von ca. 1 ha versiegelt und bebaut die in der Kernzone eines schützenswerten Wildtierkorridor von Deutschland verläuft?
4. Warum wird eine Fabrik mit Schichtbetrieb (24 -Stunden/ sonn- und feiertags) am Waldrand in unmittelbarer Nähe zum Wohnbereich angesiedelt? Die Bäckereifabrik wäre auf dem Gügling besser anzusiedeln.
5. Die Backfabrik soll automatisiert werden, d. h. die Arbeitsplätze werden eher reduziert statt aufgestockt. Nur einen neuen moderneren Firmenstandort ebenfalls im Gemarkungsbereich Schwäbisch Gmünd d.h. die Gewerbesteuererinnahmen fließen bereits vollumfänglich in die Kommune GD. Wo ist der wirtschaftliche Nutzen der Kommune?
6. Können nachvollziehbare Planrechnungen der Stadt Schwäbisch Gmünd vorgelegt werden?
7. Wurde die zusätzliche Verkehrsbelastung im Ort Straßdorf sowie in der Stadt (Rechbergstr. Kreisverkehr Canisiuschule, Bergschlösschen, Rektor-Klaus-Str., Goethe Str, Waldstetten) berücksichtigt?
8. Das aktuelle Geschäftsgebiet der Backfabrik mit ca.27 Filiale, ist mit ca. 14 Filialen in der Kernstadt und nördlich der Rems bis nach Plüderhausen angesiedelt. Weitere ca. 11 Filialen sind in Richtung Waldstetten über Heubach, Essingen bis Aalen verteilt. Lediglich zwei Filialen sind in

Göppingen. Die jetzige Produktionsstätte im Lindenfeld liegt viel Zentraler im Geschäftsgebiet als in Straßdorf, und schont den Flächenverbrauch. (§1a Abs. 2 BauGB – Verpflichtung der Kommunen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden)

- 8.1 Fand eine vollumfängliche Prüfung bezgl. Umbau, Aufstockung, Leerstände im Gewerbegebiet Lindenfeld, auch in Folge von Insolvenzen durch die Corona Krise statt?
- 8.2 Wie sahen die kreativen Lösungen bezüglich der Standortsuche innerhalb des bestehenden Gebiets aus?

Soweit die beabsichtigte Entwicklung/ Ansiedlung des Betriebs Schmid/Kuhn nicht oder nicht in vollem Umfang auf den ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen



Amt für Stadtentwicklung

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd

Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd									
Eingang		31. März 2021							
1					2				
10	150	153	156	159	41	60	67	20	40
13	151	154	157	160	10	65	66	30	42
14	152	155	158	161		68		44	60

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
31. MRZ. 2021						
An: <u>H. Kuhnle</u> / <u>J. Redolle</u>						
<input checked="" type="checkbox"/> 60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
<input checked="" type="checkbox"/> AE	zU	zSt				
<input checked="" type="checkbox"/> zRH	zRÜ	zDA	WV:			

Einwendung gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. A12 D V "Straßdorf Süd – 3. Erweiterung" Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

21.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich [REDACTED] als Bürger der Stadt Schwäbisch Gmünd/ Straßdorf, erhebe ich gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. A12 D V "Straßdorf Süd – 3. Erweiterung"

folgende Einwendung:

Die Ausweisung neuer Bauflächen ohne Bedarfsanalyse und Abwägung der Alternativen widerspricht dem § 1a Baugesetzbuch (BauGB). Hier der entsprechende Auszug: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.“ Im Gewerbegebiet Forststraße „sind Leerstände und Teilleerstände zu verzeichnen, Gebäude entsprechen nicht mehr der ursprünglichen Nutzung im Gewerbegebiet. Es gibt dort Brachflächen und Baulücken. In erster Linie gilt es das alte Gebiet aufzuwerten und fehlgenutzte

Gewerbegebäude effektiver auszulasten. Wie es auch die im Ministerium für Verkehr und Infrastruktur vorgeschrieben ist. (LUBW)

Ich möchte, dass die Kommunen ihrer Grundverpflichtung zur Erhaltung der Fläche für nachfolgende Generationen nachkommen. Flächen wachsen nicht nach, einmal zerstörte Natur ist für immer verloren.

Seit meiner Kindheit weiß ich, dass dieses Gebiet unter dem Rechberg von besonders schützenswerter Art ist. Und ich bin mittlerweile über 70 Jahre alt.

Die betroffenen Feuchtwiesen entlang des Waldrands zählen sogar in Mitteleuropa zu den artenreichsten Biotopen. Sie speichern Grundwasser, Nährstoffe und regulieren dem Säuregrad des Bodens deshalb haben sie einen hohen ökologischen Wert. Zahlreiche verschiedene Arten von Insekten haben hier ihre Heimat, auch Feuersalamander, Eidechsen und Blindschleichen leben hier. Ebenso bedrohte Großvogelarten, Wildenten und Fischreiher nutzen diese Wiesen zu bestimmten Jahreszeiten zur Nahrungsaufnahme. Auch viele diverse seltene Blumen wachsen hier wie das Knabenkraut, eine fliederfarbene schwäbische Orchideenart.

Bitte entscheiden Sie sich gegen den Flächenverbrauch und schützen Sie diese schöne Natur am Rande des Landschaftsschutzgebiets Hohenstaufen, Rechberg, Stuifen mit Aasrücken und Rehgebirge. Die Kaiserberge sind bedeutsam durch ihre historische Vergangenheit und ein beliebtes Naherholungsgebiet mit überregionaler Bedeutung. Die Generationen nach Ihnen werden es danken.

Mit freundlichen Grüßen



Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd									
Eingang		31. März 2021							
	1								
10	150	153	156	159	41	60	67	70	73
13	151	154	157	160	43	65	68	71	74
14	152	155	158	161	44	66	69	72	75

Straßdorf, den 29.3.2021

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang:		31. MRZ. 2021				
An:	H. Künzle / H. Redolt					
<input checked="" type="checkbox"/> 60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
<input checked="" type="checkbox"/> zW	zRü	zDA	WV:			

OTV Seitz  
et.

An die Stadt Schwäbisch Gmünd  
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

### Einwendung gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplans Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohner von Straßdorf erheben wir gegen die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Einwendung:

Bei einer so deutlichen Vergrößerung der Baufläche mit der geplanten Ansiedelung von Gewerbe mit hohem Lieferverkehr würde der Verkehr in Straßdorf deutlich zunehmen. Bereits jetzt ist im Bereich des Kindergartens St. Elisabeth an der Donzdorfer Straße und am Kindergarten Emerland in der Alemannenstraße ein hohes Verkehrsaufkommen. Durch die fehlende Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 an diesen Stellen ist die Situation zusätzlich verschärft.

Auch die Anwohner an den genannten Straßen leiden bereits jetzt unter dem Lärm. Immer wieder kommt es durch die Querung des Radwegs „Klepperlestrasse“ zusätzlich zu brenzligen Situationen.

Für Kinder aus dem südlichen und südwestlichen Ortsteil gibt es keine Querungshilfen in der Alemannenstraße um in die Schule zu kommen. Durch die Zunahme des Lieferverkehrs in den frühen Morgenstunden würde sich die Situation für Schulkinder noch verschlechtern.

Wollen wir wirklich die Situation, dass sich Vorschul- und Schulkinder nicht mehr alleine im Ort bewegen können, weil es die Verkehrssituation nicht zulässt? Wollen wir einen Ort, indem die Kinder ausschließlich mit dem Auto in die Schule bzw. in den Kindergarten gebracht werden (müssen)?

Wir empfinden die Zunahme des Verkehrs in Straßdorf für eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der Lebensqualität und lehnen hiermit die Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

Mit freundlichen Grüßen

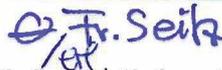
Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd										
Eingang 31. März 2021										
						2		3		
10	150	153	156	159	41	60	67	20	40	
13	151	154	157	160	43	65	68	30	42	
14	152	155	158	161	45	66	69	14	50	

An die  
Stadtverwaltung in  
Schwäbisch Gmünd  
- Amt für Stadtentwicklung -

Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
31. MRZ. 2021						
An: H. Künzle / F. Peckel						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AE	zU	zSt				
zA	zRü	zDA	WV:			

29. 03. 2021

  
Fr. Seik

Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften  
Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“, Gemarkung Straßdorf  
- Amtliche Bekanntmachungen -

Sehr geehrte Damen und Herren,

derr Ortsteil Straßdorf wurde zum Siedlungsschwerpunkt erklärt. Dafür wurden in den vergangenen Jahren mehrere sehr große landwirtschaftliche Flächen bebaut. In Ihrer o.a. Ausschreibung erklären Sie, dass „der Ortsteil über eine sehr gute Infrastruktur (Lebensmittelversorgung, Schule, Kindergarten) verfügt“.

Nicht wird dabei erwähnt, dass dazu auch die Verkehrswege gehören müssen, denn nicht nur der Durchgangs-, sondern auch der innerörtliche Verkehr hat in den vergangenen Jahren in einen unerträglichem Maße zugenommen.

Von sehr vielen Anwohnern wird die Belastung durch den Straßenverkehr als unerträglich empfunden. Er steht phasenweise vor dem Kollaps, sodaß die Lebensqualität vieler Bewohner sehr belastet wird.

Dazu kommt, dass sich die sehr stark befahrene Ortsdurchfahrt in sehr schlechtem Zustand befindet, was zu zusätzlichen Belastungen führt.

Ich erhebe deshalb Einspruch gegen die Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplanes, weil sie zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensqualität für sehr viele Straßdorfer Bürgerinnen und Bürger führen muss.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Stadtentwicklung					
Eingang: 					
30. MRZ 2021					
					
60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
zU	zSt				
zWbH	zRÜ	zDA	WV:		

Bürgermeisteramt Schwäbisch Gmünd									
Eingang 29. März 2021									
					1		2		3
10	150	153	156	159	41	60	67	20	40
13	151	154	157	160	43	65	68	30	42
14	152	155	158	16	45	66		44	50

Schwäbisch Gmünd, 28.03.20

*Handwritten: 01, 2, 60 z.k. 1250*

Stadt Schwäbisch Gmünd  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Einwendung gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A12 D V "Straßdorf Süd – 3. Erweiterung" Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgerin von Schwäbisch Gmünd erhebe ich gegen die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. Nr. A12 D V Straßdorf Süd – 3. Erweiterung die folgenden zwei Einwendungen:

**1. Neubau bedeutet erheblichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und würde das Stadtklima voraussichtlich mit einer weiteren Wärmeinsel belasten.**

Ein Neubau anstatt einer Erweiterungslösung am jetzigen Standort verursacht einen erheblichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und passt nicht zu einer „Gut fürs Klima“-Stadt. Darüber hinaus würde durch einen Neubau direkt angrenzend an ein Gewerbe-Mischgebiet mit Wohnbebauung voraussichtlich eine weitere Wärmeinsel entstehen, die in den immer häufigeren Hitzesommern insbesondere nachts Wärme abstrahlen würde. Das würde sich erheblich negativ auf die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der BewohnerInnen und der dort lebenden Kinder auswirken. Es sollte deshalb zunächst gewissenhaft nach Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort gesucht werden, um die Wohnbevölkerung dieser Belastung nicht unnötig auszusetzen.

**2. Das für die Errichtung der Großbäckerei gewünschte Grundstück ist nur durch Wohngebiete mit zum Teil engen Kreisverkehren zu erreichen.**

Eine Großbäckerei bedeutet eine erhebliche, zusätzliche Belastung durch Anlieferverkehr der Backzutaten und durch den Auslieferverkehr. Noch mehr das Wohngebiet verstopfender LKW-Verkehr wirkt sich deutlich negativ auf das Image Schwäbisch Gmünds aus und könnte die Vermietung und den Verkauf an private Anleger der jetzt schon im Bau befindlichen Wohnimmobilien noch weiter erschweren.

**2.1. Schwäbisch Gmünd kämpft schon jetzt mit einem negativen Image. Das erschwert erheblich die Immobilienvermietung an Auswärtige und den Immobilienkauf von Seiten Auswärtiger für den eigenen Bedarf.**

Schwäbisch Gmünd ist bundesweit bekannt für ein Superspreader-Ereignis während der Corona-Pandemie im Sommer 2020. Die Querdenker-Demonstranten von Schwäbisch Gmünd schafften es am 21.01.2021 als „Aufdringliche Impfgegner“ ins FAZ-Net und auch in die gedruckte Ausgabe der FAZ. Die Rattenplage bei der Gmünder Feuerwehr war sofort in SWR aktuell. Ein Screenshot liegt bei (Anlage 1).

Zu Zeiten der sozialen Netzwerke verbreiten sich Bilder von Lastkraftwagen in dafür zu engen Kreisverkehren und Wohngebieten auch ohne böse Absicht derer, die sie einstellen, rasend schnell. Das schreckt Menschen von außerhalb zusätzlich davon ab, sich in Schwäbisch Gmünd niederzulassen. Wenn Schwäbisch Gmünd weitere Einwohner anziehen möchte, dann sollte die Stadt mit den vorhandenen Einwohner pfleglich umgehen und insbesondere die Dinge unterlassen, die dem Image Schwäbisch Gmünds als lebenswerte Wohnstadt entgegenwirken.

## 2.2. Es scheint Anzeichen dafür zu geben, dass neu gebaute, hochpreisige Eigentumswohnungen in Schwäbisch Gmünd sich möglicherweise schon jetzt schwer verkaufen oder vermieten lassen.

Am 27.03.2021 berichtete die „Gmünder Tagespost“, dass auf dem ehemaligen Brücke-Areal nicht wie geplant Wohneigentum errichtet werde, sondern Mietwohnungen. Als Grund dafür wurde angegeben, dass die Wohnungen sich nicht verkaufen ließen. Aber auch bereits fertig gestellte Neubau-Wohnungen für über 1000 € pro Monatsmiete scheinen weder von den BürgerInnen Schwäbisch Gmünds noch von Auswärtigen ausreichend nachgefragt zu werden. Als nur ein Beispiel dafür möchte ich Ihren Blick auf das „Wohnen am Königsturm“ lenken. Die Gesamtfertigstellung erfolgte am 30.06.2020.<sup>1</sup> Zu der Zeit war der

1. Lockdown gerade beendet. Trotz der Corona-Pandemie fand bis in den Dezember hinein ein weitgehend normales Leben statt. Am 24.03.2021 waren trotzdem noch

4 Wohnungen nicht verkauft (laut bis zum 31.03.2021 gültiger Preisliste, die ich mir am 24.03.2021 von [REDACTED] habe schicken lassen (Anlage 2). Auch zur Miete fanden innerhalb von ca. 2 Monaten nur im einstelligen Bereich Kontaktaufnahmen statt (Anlage 3) Auch verkaufte Wohnungen in Schwäbisch Gmünd haben möglicherweise nicht zwangsläufig auch BewohnerInnen. Immobilien werden intensiv als sichere Geldanlage mit hoher Rendite angepriesen (Anlage 4) und sind als Steuerspar-Modell beliebt.

Das „Wohnen am Königsturm“ scheint, wie es aussieht, nur ein Beispiel für die zum Teil schwierige Vermarktung und Vermietung von hochpreisigen Wohnungen in Schwäbisch Gmünd zu sein. Ich empfehle der Stadt, zur eigenen Recherche für 3 Monate in ein Plus-Abo bei Immoscout zu investieren. Dann sieht man auch, seit wann die Immobilie zur Vermietung oder zum Verkauf im Netz ist. Außerdem sieht man, wie viele sich seitdem für die Immobilie interessiert haben und kann das mit dem Interesse an günstigem Wohnraum vergleichen. Zum Teil werden Immobilien immer wieder von der Seite genommen, um sie erneut einstellen zu können und es nicht zu offensichtlich werden zu lassen, wie lange die Wohnung bereits auf dem Markt ist. Der Vergleich des Fertigstellungsdatums einer Immobilie mit dem Datum der Einstellung bei Immoscout ist von daher sehr aussagekräftig. Das Sammeln dieser Daten bewältigt mit Sicherheit ein Praktikant.

- ➔ Es scheint Anzeichen zu geben, dass sich selbst 3-Zimmerwohnungen in Schwäbisch Gmünd nur mühsam vermieten lassen, sobald die Monatsmiete bei über 1000 € liegt.
- ➔ In dieser schwierigen Situation sollte alles vermieden werden, was dem Image der Stadt weiter schadet und den Verkauf bzw. die Vermietung der bereits gebauten, hochpreisigen Eigentumswohnungen noch weiter erschwert.
- ➔ Die Ansiedlung einer Großbäckerei direkt neben einem Gewerbemischgebiet und damit direkt neben Anwohnern sollte schon aus Imagegründen unbedingt vermieden werden, ebenso wie eine zusätzliche Versiegelung von Grünflächen und das Entstehen einer weiteren Wärmeinsel.

Mit freundlichen Grüßen

4 Anlagen

<sup>1</sup> <https://issuu.com/freitagundhaeussermann/docs/gg20-gesamt-pdf-issuu-ohne-kontur-korr/s/11166666>, Text zu dem Objekt: SCHATZ Wohnbau GmbH, abgerufen am 28.03.2021.

Anlage 1

# KURZNACHRICHTEN

SCHWÄBISCH GMÜND

**Feuerwehr-Einsatzzentrale wegen Ratten evakuiert**

STUTTGART

**Rathaus entfernt Gedenktafel für Opfer von Hanau**

MENZENSCHWAND



# Anlage 2

## PREISLISTE

### „WOHNEN AM KÖNIGSTURM“

Schwäbisch Gmünd,

Rinderbacher Gasse 8/1, 8/2, 8/3, Rosenstraße 2+4

#### Haus 1 - Rinderbacher Gasse 8/3

Wohnung <b>W01, EG</b>	3 Zimmer	88,62 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Gartenanteil (SNR W01) ca.65 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W02, EG</b>	4 Zimmer	104,86 m <sup>2</sup>	<b>€ 451.500,--</b>
mit Gartenanteil (SNR W02) ca.48 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W03, 1. OG</b>	3 Zimmer	88,62 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W04, 1. OG</b>	4 Zimmer	105,93 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W05, 1. DG</b>	3 Zimmer	87,03 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Bühnenraum im 2. DG (SNR W05) ca. 40 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W06, 1. DG</b>	4 Zimmer	102,90 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Bühnenraum im 2. DG (SNR W06) ca. 50 m <sup>2</sup>			

#### Haus 2 - Rinderbacher Gasse 8/2

Wohnung <b>W07, EG</b>	2 Zimmer	76,08 m <sup>2</sup>	<b>€ 333.500,--</b>
mit verglastem Balkon + 2 Balkonen			
Wohnung <b>W08, EG</b>	3 Zimmer	85,20 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Gartenanteil (SNR W08) 25 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W09, 1.OG</b>	2 Zimmer	76,08 m <sup>2</sup>	<b>€ 337.200,--</b>
mit verglastem Balkon + 2 Balkonen			
Wohnung <b>W10, 1.OG</b>	3 Zimmer	85,42 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W11, 1. DG</b>	2 Zimmer	71,80 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit verglastem Balkon + 2 Balkonen und Bühnenraum im 2. DG (SNR W11) ca. 42 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W12, 1. DG</b>	2 Zimmer	83,97 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Bühnenraum im 2. DG (SNR W12) ca. 53 m <sup>2</sup>			

## PREISLISTE

# „WOHNEN AM KÖNIGSTURM“

Schwäbisch Gmünd,

Rinderbacher Gasse 8/1, 8/2, 8/3, Rosenstraße 2+4

### Haus 3 - Rinderbacher Gasse 8/1

Wohnung <b>W13, EG</b>	3 Zimmer	83,04 m <sup>2</sup> mit Gartenanteil (SNR W13) ca. 144 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W14, EG</b>	3 Zimmer	82,71 m <sup>2</sup> mit Gartenanteil (SNR W14) ca. 22 m <sup>2</sup>	<b>€ 356.300,-- res</b>
Wohnung <b>W15, 1.OG</b>	3 Zimmer	83,04 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W16, 1.OG</b>	3 Zimmer	82,46 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W17, 1.DG</b>	3 Zimmer	79,08 m <sup>2</sup> mit Bühnenraum im 2. DG (SNR W17) ca. 39 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W18, 1.DG</b>	3 Zimmer	77,67 m <sup>2</sup> mit Bühnenraum im 2. DG (SNR W18) ca. 38 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>

### Haus 4 - Rosenstraße 2

Wohnung <b>W19, ZG</b>	2 Zimmer	49,51 m <sup>2</sup> mit Gartenanteil (SNR W19) ca. 60 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W20, EG</b>	3 Zimmer	85,29 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W21, EG</b>	2 Zimmer	64,03 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W22, EG</b>	3 Zimmer	86,54 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W23, 1.OG</b>	3 Zimmer	85,30 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W24, 1.OG</b>	2 Zimmer	64,02 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W25, 1.OG</b>	3 Zimmer	86,54 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W26, 1.DG</b>	3 Zimmer	80,32 m <sup>2</sup> mit Bühnenraum im 2.DG (SNR W26) ca. 37 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W27, 1.DG</b>	2 Zimmer	63,11 m <sup>2</sup> mit Bühnenraum im 2.DG (SNR W27) ca. 33 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W28, 1.DG</b>	3 Zimmer	85,76 m <sup>2</sup> mit Bühnenraum im 2.DG (SNR W28) ca. 39 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>

## PREISLISTE

# „WOHNEN AM KÖNIGSTURM“

Schwäbisch Gmünd,

Rinderbacher Gasse 8/1, 8/2, 8/3, Rosenstraße 2+4

### Haus 5 – Rosenstraße 4

Wohnung <b>W29, ZG</b>	1 Zimmer	47,14 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Gartenanteil (SNR W29) ca. 78 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W30, EG</b>	4 Zimmer	106,69 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W31, EG</b>	3 Zimmer	83,87 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W32, 1.OG</b>	4 Zimmer	106,69 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W33, 1.OG</b>	3 Zimmer	83,40 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
Wohnung <b>W34, 1.DG</b>	4 Zimmer	100,65 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Bühnenraum im 2.DG (SNR W34) ca. 50 m <sup>2</sup>			
Wohnung <b>W35, 1.DG</b>	3 Zimmer	86,23 m <sup>2</sup>	<b>VERKAUFT</b>
mit Bühnenraum im 2.DG (SNR W35) ca. 39 m <sup>2</sup>			

### Einzelgaragen

<b>Einzelgarage Garage 1</b>	<b>VERKAUFT</b>
<b>Einzelgarage Garage 2</b>	<b>VERKAUFT</b>
<b>Einzelgarage Garage 3</b>	<b>VERKAUFT</b>
<b>Einzelgarage Garage 4</b>	<b>VERKAUFT</b>
<b>Einzelgarage Garage 5</b>	<b>VERKAUFT</b>
<b>Einzelgarage Garage 6</b>	<b>€ 23.000,-- res</b>

### Tiefgaragen

<b>Tiefgarage Einzelstellplatz Normbreite</b>	<b>je</b>	<b>€ 19.500,--</b>
<b>Nr.: 1, 18, 24</b>		

Preisliste gültig bis 31.03.2021

Anlage 3



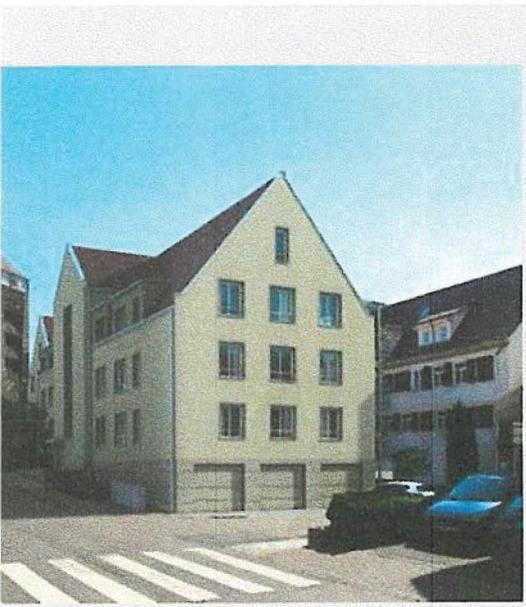
0.43 km Rinderbacher Gasse 8/2, Schwäbisc...

**1.090 €**   **85,2 m<sup>2</sup>**   **3**  
Kaltmiete   Wohnfläche   Zi.

Balkon/Terrasse   Garten   Keller   ...



Herr Christia... (6)  
SCHATZ imm...



Willkommen in Ihrem barrierefreie...

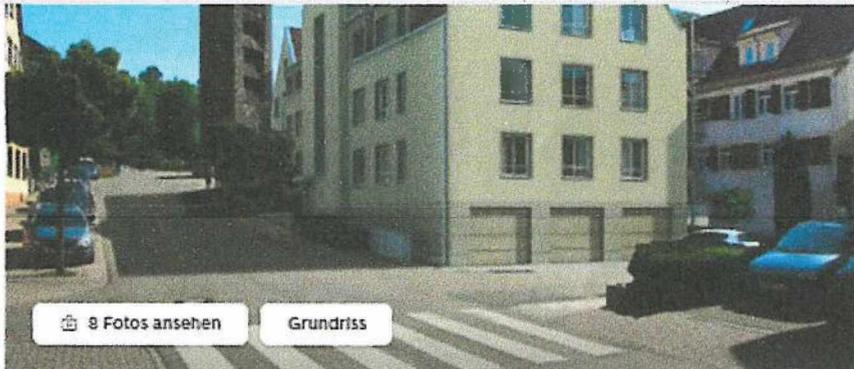
0.43 km | Rinderbacher Gasse 8/3, Schwäbisc...

**1.070 €**   **88,62 m<sup>2</sup>**   **3**  
Kaltmiete   Wohnfläche   Zi.

Balkon/Terrasse   Aufzug



Suche speichern (6)



Objekt Nr.: 267G1E1W01 | Scout ID: 125938339

Herr Michael De Bellis  
 ★★☆☆ 6 Bewertungen  
[Telefonnummer anzeigen](#)

[Anbieter kontaktieren](#)

[Meine Notiz](#)

Melden

8 Fotos ansehen [Grundriss](#)

## Willkommen in Ihrem barrierefreien neuen Zuhause inkl. neuer EBK

Rinderbacher Gasse B/3,  
 73525 Schwäbisch Gmünd, Ostalbkreis  
[Auf Karte zeigen](#)  
[Was kostet ein Umzug hierher?](#)

**1.070 €** **3** **88,62 m<sup>2</sup>** **1.360 €**  
 Kaltmiete Zl Fläche Warmmiete

Balkon/ Terrasse	Personenaufzug		
Typ:	1 Lagerwohnung	Zimmer:	3
Wohnfläche ca.:	88,62 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer:	2
Bezugsfrei ab:	15.03.2021	Badezimmer:	1
Bonitätsauskunft:	<a href="#">&gt; SCHUFA-BonitätsCheck anfordern</a>		

Internet Geschwindigkeit ⓘ  
 Bis zu 100 MBit/s über Glasfaser  
[Tarife ansehen](#)

powered by

Anzeige

**Verkaufe ganz entspannt, was du nicht mehr brauchst.**

[Jetzt einstellen](#)

**Was für Vermieter wirklich zählt**  
 Bei der Wohnungssuche hängt viel vom ersten Eindruck ab. Unsere Umfrage unter Vermietern verrät, womit Sie bei der Bewerbung am besten punkten.  
[> Weiterlesen](#)

### Plus<sup>+</sup> Chancen-Check

Deine Chancen: ⓘ

**Mittel**

[^ Details ausblenden](#)

Anzeigennachfrage	Profil-Check	Interessentenanalyse
Anzeige online seit 18.01.2021	Gesehen 470	Interessenten-Verteilung ⓘ
Gemerkt 1	Kontaktiert 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>0% Plus<sup>+</sup> Mitglieder</li> <li>100% Standard</li> </ul>

Ads by Google

Send feedback

Why this ad? ▶

online seit	Gesehen
29.01.2021	553
Gemerkt	Kontaktiert
3	2



en

ite:	1090 €	Kautio n o.
<a href="#">kalem Mietspiegel vergleichen</a>		Genossenschafts-
kosten:	+ 265 €	anteile:
sten:	in Nebenkosten enthalten	Miete für
tmiete:	1.425 €	Garage/Stellplatz:
		70 €
		Umzugskosten:
		> <a href="#">Berechnung starten</a>

Christian Krathwohl

6 Bewertungen

[fonnummer anzeigen](#)

Anbieter kontaktieren





Schießtalstrasse 20/2, 73527 Schwäbisch Gmünd •  
Wohnung kaufen

## Aussichtsreich Wohnen im Schießtal!

Wohnung zu kaufen in Schwäbisch Gmünd mit 87m<sup>2</sup> und 3 Zimmer  
um € 448.500,- Kaufpreis. Alle Infos finden Sie direkt beim Inserat.

Kaufpreis

**€ 448.500**

€ 5.155,-/m<sup>2</sup>

Wohnfläche

**87 m<sup>2</sup>**

Zimmer

ImmobilienScout:

vor 121 Tag

Anlage 4



## Attraktive Kapitalanlage

In den Genuss von  
Steuervorteilen kommen &  
Mieteinnahmen erzielen. Hier  
Infos anfordern

goldene Kapitalanlage



**Frey, Kathrin**

---

**Von:** Frey, Kathrin im Auftrag von Stadtentwicklung  
**Gesendet:** Dienstag, 6. April 2021 07:56  
**An:** Kühnle, Hartmut; Pedoth, Birgit; Seitz, Jasmin  
**Betreff:** WG: Einwendung gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 1. April 2021 16:00  
**An:** Stadtentwicklung  
**Betreff:** Einwendung gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“

An das Amt für Stadtentwicklung  
Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Einwendung gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 D V „Straßdorf Süd 3. Erweiterung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Einwände erhebe ich aus folgenden Gründen:

- Zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung für den gesamten Ort und alle Anwohner durch den zusätzlichen Lieferverkehr, nicht nur an gewöhnlichen Wochentagen.
- Beeinträchtigung der Natur und des Wohnens durch Licht, Lärm und Abgase.
- Kann sichergestellt werden, dass am Waldrand und für die Bewohner des Ortes keine Ungezieferplage entsteht. Was ist mit Ratten, Mäusen, Kakerlaken, etc.?
- Weitere Flächenversiegelung, die m.E. nicht notwendig ist. Gibt es in Schwäbisch Gmünd nicht andere Alternativen an bestehenden Gewerbegebieten? Wurde dies überhaupt ernsthaft geprüft?
- Durch weitere Flächenversiegelung wird das Mikroklima beeinträchtigt. Weitere Aufheizung insbesondere im Sommer sind die Folge. Das reduziert die Lebensqualität im Ort und für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete weiter.
- Umsetzung und Einhaltung der aktuellen Planungen insbesondere im Bezug auf den Umweltschutz und die Begrünung ist leider nicht zu erwarten. Dies kann im bestehenden Gewerbegebiet Straßdorf Süd 2. Erweiterung (Auf der Höhe) angesehen werden. Von den Dachbegrünungen und den Bäumen an der Straße wurde nichts umgesetzt, obwohl im Bebauungsplan vorgeschrieben. Schon allein deshalb sollten erst dann weitere Flächenversiegelungen vorgenommen und erlaubt werden, wenn das bereits bestehende Gewerbegebiet Straßdorf Süd den Anforderungen des Bebauungsplans genügt.

Mit freundlichen Grüßen





Amt für Stadtentwicklung  
Marktplatz 1

73525 Schwäbisch Gmünd

Amt für Stadtentwicklung						
Eingang: 						
06. APR. 2021						
f. Kuhn						
60.1	60.2	60.3	60.4	60.5	60.6	60.7
AB	ZH	ZSP				
ZWH	ZRU	ZUA	WV:			

28.03.2021

### **EINWÄNDE zum FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT SCHWÄBISCH GMÜND – WALDSTETTEN 10. Änderung A 12 DV Straßdorf Süd 3. Erweiterung & zugehörigem Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

#### **im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB o.g. zum Vorhaben 3. Erweiterung des Gewerbegebiets Strassdorf Süd erhebe ich nachfolgende Einwände:**

die Planungen für unsere Stadtentwicklung sind sehr erfreulich und ich begrüße Grundsätzlich das Bestreben der Städtegemeinschaft Schwäbisch Gmünd, zusätzlich zu neuen Wohngebieten, auch ebenfalls anteilig Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe in Straßdorf zur Verfügung stellen zu können.

Allerdings, und daher erhebe ich meine Einwände: In den planerischen Grundsätzen bestehen jedoch Planungsfehler und unzureichende Ausführungen im Flächennutzungsplan, demzufolge sind diese Fehler auch im Bebauungsplan mit Umweltbericht enthalten. Die Betrachtung der Wechselwirkungen der zukünftigen Industrieanlagen zum Menschen – Umwelt, Natur und anderen interessierte Parteien sind m.E. unvollständig und daraus folgend ebenfalls fehlerhaft.

Das in den Planungsunterlagen dargestellte-, neu geschaffene Gewerbegebiet erörtert die Zusammenlegung der Flurstücke 1050/1, 1050/2, 1051 und 1052 für eine später folgende Bebauung mit einer Großbäckerei im 24 h Betrieb und mit angeschlossenem Cafe der Firma Backhaus Schmid-Kuhn GmbH.

Nach derzeitigem Stand verfügt das Backhaus Schmid-Kuhn GmbH über circa 29 Betriebe, die neben den klassischen Angeboten für diverse Sorten von Brot & Brötchen, auch Plunder & Gebäck, Kuchen und diverse warme- und kalte Speisen, Gerichte und Getränke anbieten. Diese sind sowohl im Ostalbkreis bis Aalen, Gmünd, Plüderhsn., wie auch im Großraum Göppingen und bis nach Heidenheim ansässig.

Gemäß Flächennutzungsplan sind für das Gewerbegebiet *Auf der Höhe* für das Backhauses Schmid-Kuhn GmbH als geplante gewerbliche Baufläche ca. 13.130 m<sup>2</sup> mit einem großzügigen Baufenster und einer Verkehrsfläche von ca. 1.880 m<sup>2</sup> versehen.

Anhand eines Beispiels möchte ich Ihnen die mögliche Auswirkungen einer industriellen Großbäckerei aufzuzeigen: <https://www.bakkerijholland.nl/de/transport-und-logistik>

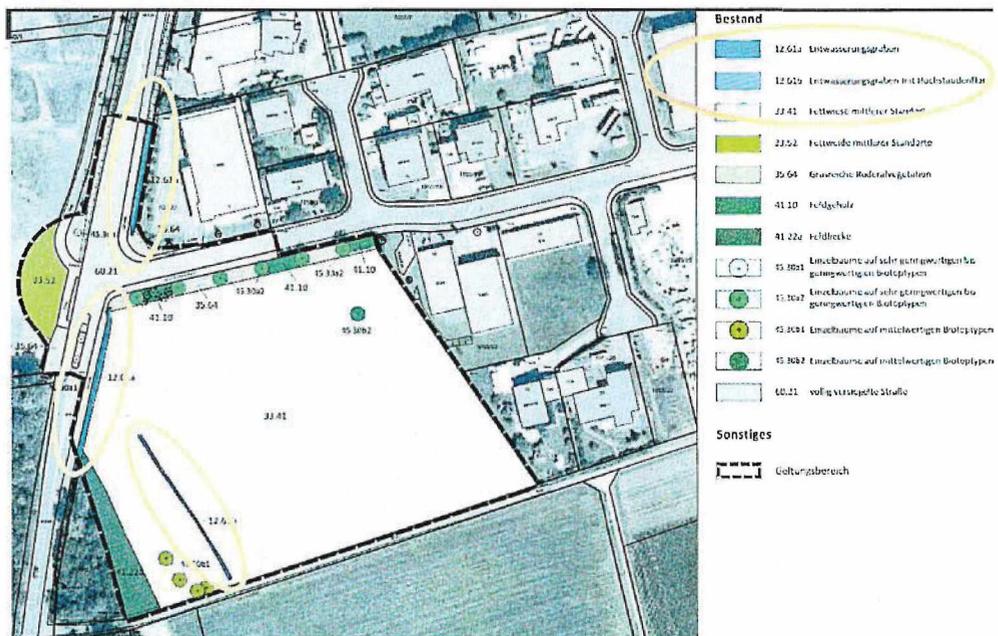
In dem Gewerbegebiet für die Firma Schmid-Kuhn liegt laut  
**2. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

2.5 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten eine Geländeneigung von über 5 Meter vor; die Topografie der überplanten Fläche ist in einem Höhenbereich zwischen 420 m NN und 425 m NN geneigt.

Diese Geländeneigung verstärkt sich bei weiter fortschreiten des angrenzenden Flurstücks 1008/2, so dass ein weitaus größeres Gefälle vorherrscht. Durch die spätere Bebauung und das Versiegelung der Flächen - entsteht im angrenzenden Gebiet somit ein höheres Risiko für Überschwemmungen in Folge von Starkregen.

Laut 2.5 gibt es kein Oberflächenwasser: „Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Wasserläufe vorhanden.“

Dies ist widersprüchlich zu den Angaben, die von Entwässerungsgräben 12.61aa + 12.61b mit wasserführenden Läufen und auch von Quellwasser des Tobelbachs sprechen. Ebenso sind die Hinweise zu 2.2.1 im Bebauungsplan zu den zu treffenden Vorkehrungen alleine der Grundstückseigner auf Grund der Starkregenereignisse im Mai 2016, sich selber um einen geeigneten Überschwemmungsschutz zu kümmern. Hier sind keine ausgleichende Maßnahmen durch den derzeitigen Besitzer, der Stadt schwäbisch Gmünd vorgesehen oder benannt.



Zur besseren Darstellung beiliegend Bilder der örtlichen Gegebenheiten  
 Darin können Sie sowohl den oberflächlichen Wasserverlauf, wie auch durch unterirdische Wasserverläufe geprägte wellenartige- und landschaftsprägende Erhöhungen- und Vertiefungen erkennen.



Der mittlere Entwässerungsgraben befindet sich angrenzend zum Baufenster. Was wird damit (mit dem bestehenden Entwässerungssystem) zukünftig geschehen?



und Ausfahrtsverbot § 9 (1) Nr.11 BauGB zu beachten: „Ein- und Ausfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Abschnitten nicht zulässig.“

Dies ist m.E. bei fehlenden Ein- und Ausfahrten zur Großbäckerei durch den eingesetzten Schwerlastverkehr/Belieferungsverkehr, das in der Regel durch Sattelzüge mit Siloaufbauten mit begrenztem Wenderadius ausgeführt wird, nicht gegeben. Um das Rangieren im näheren Umfeld einer von z.B. Sattelschlepper/LKW genutzten Einfahrt zu ermöglichen, müsste die Einfahrt zusätzlich an den seitlichen Abgrenzungen mit einem großzügigen Parkverbot belegt werden. Es fallen somit wichtige Parkplätze für die nähergelegenen Gewerbetreibenden und für die Mitarbeiter der Großbäckerei weg.

Des Weiteren werden durch die Belieferung mit LKW / Silo Sattelschlepper und durch den mehrfach nötigen- und umfangreichen innerbetrieblichen Lieferverkehr zu den angeschlossenen Filialen, diese unweigerlich zu einer erhebliche Gefährdung von Rad- und Fußgängern führen.

In den Plänen ist keine Zufahrt zur geplanten Großbäckerei innerhalb des Gewerbegebiets Auf der Höhe, im Bereich des Flr 1155/1 definiert oder vorhanden.

Stattdessen ist eine verbindliche PFG1 (Pflanzgebotszone) bzw. PFG2 als annähernd geschlossene Ringzone in den Plänen enthalten.

Die im Raum stehende Schaffung des Gewerbegebiets mit einem in 24h durchgehend betriebenen Industriekomplex mit ca. 150 Mitarbeitern zzgl. Schwerlast-Lieferverkehr, berücksichtigt aktuell keine Planung von zusätzlichen Parkplätzen, sondern greift nur auf die bestehenden Parkplatzflächen zurück.

Sofern diese zusätzlichen Parkplätze innerhalb des Baugrundstücks der Großbäckerei angelegt werden, wird dies bereits jetzt schon zu einer eingeschränkten Entwicklung und eingeschränkten Nutzung führen. Ist eine Tiefgarage geplant?

In der Planung des Kreisverkehrs ist mittig des Kreisverkehrs eine PFG6 Zone definiert.

Ist diese Überplanung mit Kreisverkehr auch für die Nutzung durch andere Gewerbetreibende mit Schwerlastfahrzeuge mit Tiefladern oder lange Baukräne z.B. der Firma Irdenkau Bau GmbH möglich? („Überfahbarer Kreisverkehr“)?

Es ist bereits jetzt schon in den Planungen mit einer erheblichen Zunahme der innerörtlichen Verkehrsbelastungen durch Straßdorf mit der Donzdorfer Strasse bzw. Einhornstrasse hindurch zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten der Versorgungsfahrzeuge (Silo LKW, Belieferungsfahrzeuge für die 29 ! Betriebe und durch die Mitarbeiter, erfolgt über die Verkehrsachsen zur Bundesstrasse B29 über den Straßdorfer Berg, oder via Waldstetten, via Göppingen zur B10 oder via Donzdorf zur B10 in Richtung Ulm.

Welche Steuerung der Verkehrswege / Planungen gibt es bereits?

Wie sieht die Vermeidung einer zusätzlichen Belastung des Straßdorfer Kerngebietes (Straßdorfer Mitte/Einhornstrasse) durch die jetzt schon feststehende weitere Zunahme von Schwerlastverkehr /Lieferverkehr aus?

### Unter 6.3 Entwässerung

*Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist in das bestehende Mischsystem geplant. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auf Grund der schlechten Bodendurchlässigkeit nur schwer möglich, deshalb wird das Regenwasser über Zisternen langsam abgewirtschaftet. Eine Nutzung des Zisternenwassers zum Gießen oder als Brauchwasser ist erwünscht.*

Hat das bestehende Mischsystem zur Entwässerung unter Berücksichtigung der aktuell geplanten Erschließung im Bereich Auf der Höhe und für weitere Erschließungsabsichten die benötigten Leitungsquerschnitte für die Aufnahme von Starkregenereignissen?

Da eine Versickerung des Regenwassers durch Zisternen aufgefangen werden soll- dies jedoch nur als eine *erwünschte* Nutzung definiert ist – Welche Maßnahmen sind beabsichtigt, im Falle einer nicht ausgeführten oder fehlenden Zisternenwassersammlung?

Unter 6.5 Immissionen ist nur nachfolgend benannt: *Es ist ein Gewerbegebiet geplant entsprechend des angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes, die entsprechenden Lärmwerte eines Gewerbegebietes sind einzuhalten.*

Daraus ergeben sich fehlende Berücksichtigungen oder Vorgaben zur Betrachtung nachgelagerter weiterer Immissionen:

Dazu als kurze Definition: Was sind Immissionen?

Diese bezeichnen auf bestimmte Dinge einwirkende Erscheinungen (Einwirkungen, von lat. immitto/immittere = hineinbringen). Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht
- Wärme
- Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Als Pendant des Begriffs der Immissionen sind die Emissionen ebenfalls zu betrachten (lat. emitto/emittere = aussenden). Sie bezeichnen die von einer Anlage ausgehenden Erscheinungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen. Der Begriff der Emission knüpft an der Quelle an, von der die später (als Immission) einwirkenden Erscheinungen ausgehen. Der Begriff ist von Bedeutung für den Schutzansatz bereits an der Quelle schädlicher Umwelteinwirkungen. (Quelle: www.weka.de)

Somit sind die Immissionen unvollständig betrachtet und bewertet worden.

Vielmehr fand im Bebauungsplan nur ein standardisierter Hinweis für den Fall eines möglichen Auftretens der Lärm Emissionen (Geräusche) statt.

Gänzlich fehlen die Betrachtung der Auswirkungen der zu erwartenden Zunahme des Schwerlastverkehrs einhergehend mit Luftverunreinigungen durch Staub, Abgase und Bremsen- und Reifenabrieb. Stichwort „Feinstaub“. Darüber hinaus über starke Erschütterungen, hervorgerufen durch schwere LKW, die durch die in sich in einem sehr schlechten Zustand befindende Hauptverkehrsachsen durchklappern.

Bezogen auf den späteren Betrieb einer Großbäckerei, die sowohl über ausreichende Beleuchtung, wie auch für die Produktion von Backwaren aller Art über eine umfangreiche Wärmeentwicklung verfügen muss - wird die Umgebung/Umwelt in nahezu allen oben genannten Bedingungen erheblich beeinträchtigt werden.

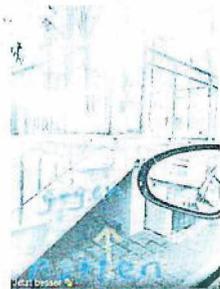
Als besondere Immission sei an dieser Stelle die Berichterstattung der Rems-Zeitung und Gmünder Tagespost vom 27.03.2021 zu erwähnen: Auf Grund einer starken Rattenplage, musste kurzfristig die komplette Einsatzabteilung der Gmünder Feuerwehr in ein neues Quartier umziehen.

Die auf dem Gewerbegebiet geplante Großbäckerei wird in Folge des Betriebs eine Ansiedelung von Ratten, Mäusen, Kakerlaken und weiteren Ungeziefer unausweichlich nach Straßdorf hineinbringen (lat. immittere).

Als Emission (lat. Emittere=aussenden) wird der Ratten- und Ungezieferbefall sich nicht nur im neu geplanten Gewerbegebiet für das Backhaus Schmid-Kuhn begrenzen wollen – sondern sich ausbreiten!

Hierzu wird m.E. das Rückzugsgebiet des Ungeziefers durch angrenzende feuchte Wiesen, Wälder mit Produktions-Wärmeabstrahlung plus ausreichende Futterreserven angelockt und geebnet. Durch vorgenannte Idealbedingungen wird eine später erfolglose Ungeziefer-Bekämpfung für eine negative Strassdorfer Stadtentwicklung mit negativer Presse sorgen.

Beiliegend ein Bild eines in mittelbarer Spielplatznähe aufgestellten Rattenköders des Erwerbers des Gewerbegebiets der Bäckerei Organisation in Gmünd.



Welche konkreten Bestimmungen sind zur Vermeidung der Entstehung eines Rattenbefalls für

das Gewerbegebiet bereits jetzt für die Ursachenentstehung vorgesehen?

Wie wird eine Ausbreitung von Ratten, Mäusen und Kakerlaken entgegengewirkt?

Wer überprüft die Hygiene Vorschriften, trotz fehlendem man-power des Gesundheitsamtes?

Welche verpflichtenden Maßnahmen gibt es bereits vor Auslobung des Straßdorfer Gewerbegebietes in der 3. Erweiterung zur strikten Vermeidung einer möglichen sich verstärkenden Rattenpopulation?

Wissen die Nachbarn über diese Risiken und über den möglichen Zuzug der neuen tierischen Nachbarn?

Wer wird die (späteren) Kosten nach einer Ausbreitung des Befalls tragen?

Ist die Kanalisation gegen mögliche Nistplätze gesichert?

## 7.2 Einzelne Festsetzungen

*Es wird eine maximale Gebäudehöhe und Baumassenzahlen festgesetzt, die sich an den angrenzenden Gewerbeflächen orientiert.*

GE	TH max 9,0 m	TH = Traufhöhe max 9m
0,8	-	
7,0	o	
DN	0° - 15°	DN = Dachneigung von 0 Grad bis 15° (Grad)

Aus gegebenem Anlass und in Wissen über Rechtstreitigkeiten von alt eingesessenen Straßdorfer Bürgern mit Bauherren, die vergleichbare Baubestimmungen an geeigneten Baugrundstücken zum eigenen Gunsten großzügig interpretierten:

Ich möchte auf die problematische Definition der max. TH Höhe von 9,0m mit den Nebenbestimmungen für die Höhenüberschreitungen bedingt durch technische Einrichtungen oder aus Gründen einer Gebäudebelichtung, hinweisen. Diese sehe ich ohne eine weitere Einengung der Nebenbestimmungen, als kritisch an.

Sollte die Traufhöhe nicht Punktgenau definiert sein, wird sich der Bauherr möglicherweise an die örtlichen Gegebenheiten des Geländes orientieren können. D.h. Es ist durch entsprechender Interpretation der Baubestimmungen möglich, die geltende Bestimmung zu TH<sub>max</sub> auf Höhe der oberen Baugrenze bei 425,00m NN zu legen (die untere Baugrenze liegt in einer Höhe von 420,00 m NN), so dass in Folge des neigenden Geländes mit dessen ca. 5m Höhendifferenz, die Gebäudeherstellung mit einem weiteren-, vollwertigen Geschoss hergestellt werden kann.

Zusätzlich kann durch die Nebenbestimmungen durch eine einfache Maßnahme mit dem Hinweis der Herstellung von „untergeordnetem Dachaufbauten für technische Einrichtungen“, die Bestimmungen zum TH<sub>max</sub> umgangen werden.

Somit kann dieses Gebäude alle benachbarten Gebäude in den Höhendimensionen um ein vielfaches überragen. Vom untersten Messpunkt an der Baugrenze bei 420m NN - zur höchsten Stelle, könnte die Gesamthöhe leicht ca. 13 m oder mehr betragen.

Eine Orientierung an angrenzende Gewerbeflächen ist obwohl benannt - nicht gegeben, da es keine unmittelbar angrenzende Gewerbeflächen gibt. D.h. Es waren möglicherweise von vornerein in den Planungen keine direkten Nachbarschaften erwünscht und das definierte Gewerbegebiet ist in sich abgeschlossen.

Ist das so?

Aus welchen Gründen ist eine Orientierung an angrenzende Gewerbeflächen zu berücksichtigen, die jedoch keine Rolle für die Planung darstellen?

## 2.BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH §1 ABS.6 NR.7 UND § 1A BAUGB

2.3.1 Bestand *Kalt- und Frischluft Die Belüftung der Siedlungsgebiete hat eine wesentliche Funktion insbesondere während austauscharmer Wetterlagen. Deshalb sind Kaltluft- und Frischluftproduktion und deren Sammelgebiete von großer Bedeutung.*

*Auf diesen finden nächtliche Kaltluft- (Äcker, Wiesen) und Frischluftproduktion (Wald) statt. Als Kaltluftsammlgebiete sind alle eingeschnittenen Täler aufzufassen. Die Luftaustausch- und Kaltluftsammlbereiche sind besonders sensibel gegenüber Nutzungsänderungen und Barriere Wirkungen. Die landwirtschaftlichen Flächen und der Waldbereich innerhalb des Geltungsbereichs sind als mittel- bis hochwertige Kaltluftproduktionsflächen einzuordnen.*

Gemäß den Ausführungen zur Belüftung der Siedlungsgebiete, geht im aktuellen unbebauten Zustand sicherlich keine Veränderung des Kaltluftstrom oder des Frischluftstroms hervor.

Die Veränderungen werden allerdings spätestens durch den 24h Betrieb der erhitzten Backöfen mit ausbreitender Wärmeentwicklung und die Abgabe und Transformation der Wärme in der Umwelt sichtbar werden. Stichwort: Wärmeaustausch mit Erwärmung der Luftströme. Mir fehlen hierzu entsprechende Studien, Simulationen oder Referenzwerte in den Plänen.

In den Bewertungen des BB wird die Aussage zum Verlust der Kaltluftentstehungsflächen mit mittleren- bzw. hohen Verlustraten bestätigt.

Dem gegenüber stehen nur unverbindliche Maßnahmen zur Nutzung von solarer Energie und die möglich vollständige Umsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen. Es handelt sich allesamt um „kann“ Bestimmungen, jedoch keine zwingende Vorgaben. Es erscheint mir, dass es konzeptionell nur geringe Anforderungen der Gegenmaßnahmen zur Vermeidung hoher Verlustraten der Frischluftströme und nur geringe Maßnahmen zur Vermeidung der Hitzeentwicklung und Hitzestau auf die Kernstadt von Schwäbisch Gmünd gibt.

Gibt es Konzepte und Absichten für die Nutzung der Abwärme?

Wer könnte ein Versuchs-Diagramm mit Bewertung der Auswirkungen der Wärmeabstrahlung auf die Kaltluft- und Frischluftströme im Vorfeld der Freigabe erstellen, damit mögliche Korrekturmaßnahmen jetzt schon eingeplant werden können?

#### ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZUNTERSUCHUNG gemäß §44 BNatSchG

Der artenschutzrechtliche relevante Bestand an Lebensraumstrukturen wurde am 04.11.2020 mittels einer Übersichtsbegehung des Geländes erfasst.

Gemäß den Ausführungen in einer herbstlichen- bzw. vorwinterlichen Untersuchung, wurden nur wenige Tierarten festgestellt. Diese sind Fledermaus (am helllichten Tage festgestellt), möglicherweise Haselmaus und diverse Vögel. Nicht mehr und nicht weniger Tierarten wurden festgestellt...

Ich hege Zweifel an der Beurteilung zum Artenschutz und würde eine erneute Untersuchung zum Schutz möglicher bedrohter Tierarten anregen, da diese Tierarten ansonsten ohne weitere Prüfungen aus ihrem naturgemäßen Reservaten verdrängt werden.

Auf Grund des bestehenden Feuchtebiotops mit Quellwasser eines Bachs und stetiger Bodenfeuchte – können m.E. auch weitere bedrohte Tierarten beheimatet sein, die im Untersuchungszeitraum nicht unbedingt kamerasuchend in Erscheinung getreten sind.

Ebenso teile ich nicht die Einschätzungen zu den betriebsbedingten Auswirkungen gemäß BB mit Begründungen

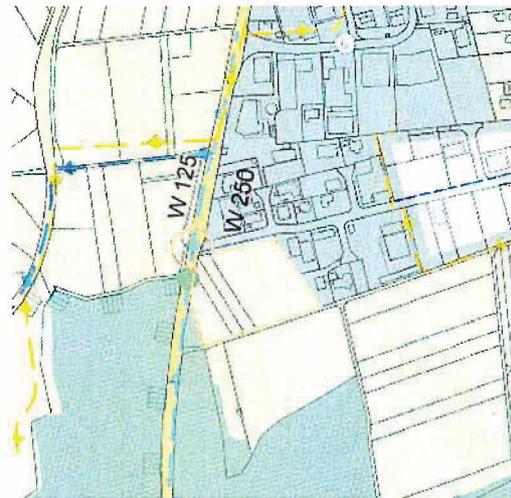
*Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung durch die L1159 und des bestehenden Gewerbegebietes, ist mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung keine erhebliche Zunahme von Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe, optische Reize) zu erwarten.*

Dies ist meiner Ansicht nach nicht zutreffend: Die Zunahme von weiteren Emissionen sind vorgenannt unter 5. mit der ERSCHLIEßUNG, ENT- UND VERSORGUNG

Meiner Ansicht nach ist es schon allein durch die Herstellung der Backwaren und Speisen für mehr als 29 Bäckereibetriebe, mit einer erheblichen Zunahme der Lärm- *Staub, Schadstoffemissionen und Zunahme der optische Reize* einhergehen. Zusätzlich ist durch die Versorgung des 24h Großbäckerei Betriebs mit Warenanlieferungen durch Zunahme von Schwerlastverkehr und Warenauslieferungen durch Filialversorgungsfahrzeuge zu rechnen. Ebenfalls wird wie üblicherweise bei der Produktion von Lebensmitteln, die mögliche Emission als Schädlingsbefall mit Ratten, Mäusen, und anderem Ungeziefer zu rechnen sein.

Last but not least: Der Verlauf einer E 20 KV Leitung ist falsch dargestellt und es wird statt des tatsächlichen Verlauf - werden darauf Wasserflächen angeführt. Da es gemäß Untersuchung im BB nur zu Überflutungstiefen zwischen 5-10 cm zu rechnen ist, ist es mir nicht schlüssig-weshalb Wasserflächen angelegt werden müssen.

Meine Bedenken sind, dass die später fast vollständig überbaute Wiese eine doch höhere Wasseraufnahmekapazität besaß und durch dessen Bestand zumindest die



Hochwasserrisiken erheblich minimiert werden.

Hierzu stellen sich mir weitere Einwände: Welche Dienstbarkeitsverträge wurden wann und wie verändert?

Welche Bauverträge zur Verlegung des Erdkabels wurden abgeschlossen?

Gab es ein Ausschreibungsverfahren für die Beauftragungen der Neuverlegung der E20KV Leitung?

Welche notariellen Grundbucheinträge sind demzufolge auf Kosten des Antragstellers (Stadt Schwäbisch Gmünd) abgeändert worden?

Wie verträgt sich eine 20.000 Volt Erdleitung (E20KV) mit dem dargestellten Wasserflächen, obwohl es laut 2.5 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten, Zitat: Oberflächenwasser „*Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Wasserläufe vorhanden?*“

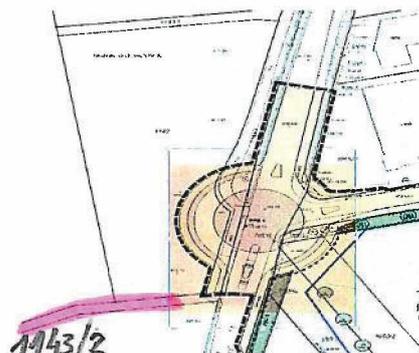
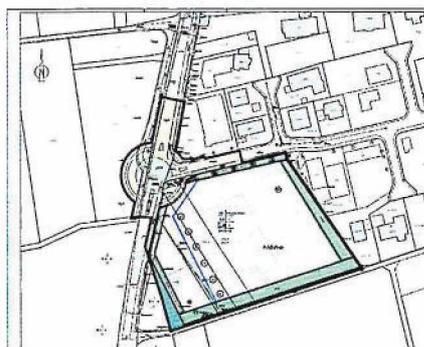
Da ich zum Flächennutzungsplan, wie auch zum Bebauungsplan Einwände erhoben habe, möchte ich allerdings nicht den Eindruck erwecken – dass ich in irgendeiner Weise die Stadtentwicklung Straßdorfs ausbremsen möchte.

Wie schon erwähnt, genieße auch ich sehr gerne die Produkte der Backerei Schmid-Kuhn.

Ich möchte Ihnen im Rahmen meiner Einwände mögliche Lösungsansätze mit dem überplanten Kreisverkehr anbieten:

### Alternative 1) Aktuelle Planung

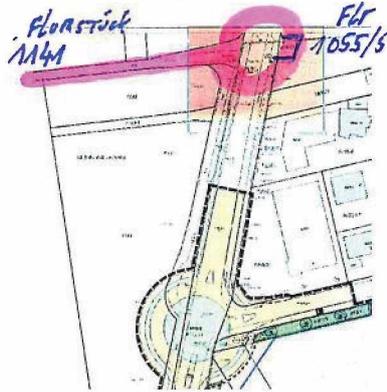
**Alternative 1:** verschieben des Kreisverkehrs für die direkte Anbindung an den Weg des Flurstücks 1143/2. Somit ist bei Erweiterung der Querverbindungsstraße nach Metlangen kein größerer Einschnitt in Grundstücke erforderlich. Bei der Herstellung des Kreisverkehrs kann dies bereits berücksichtigt werden.



**Alternative 2)**  
Aktuelle Planung



**Alternative 2:** verschieben des Kreisverkehrs für die direkte Anbindung an den Weg des Flurstücks 1141 und Nutzung des Flurstücks 1055/5 als Verkehrsweg. Die Querverbindungsstraße nach Metlangen besteht bereits als „Durchgangsstraße“.



Ich würde mich freuen, wenn meine Einwände Gehör finden und stehe Ihnen sehr gerne für mögliche Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

