



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
PROJEKT : **BEBAUUNGSPLAN „ZIEGELRAIN“**
PROJ.-NR. : GA20023 - 496687

Seite- 1 -

GRS 28.04.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1. Einwender 1, vom 26.01.2021	<p>Beiliegend senden wir Ihnen unseren Beitrag im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ in Aufstellung und bitten um Berücksichtigung und Beantwortung unserer Fragen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ möchten wir, als sachverständige Anwohner in Gaildorf mit nachfolgender Stellungnahme an der öffentlichen Beteiligung Teil haben und unsere Expertise mit einbringen können.</p> <p>Die Stellungnahme zu den Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelrain“ erfolgt auf Grund der amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Gaildorf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegelrain“ in Gaildorf, vom 04.05.2020 sowie vom 17.12.2020.</p> <p>Für die öffentliche Auslegung haben uns folgende Unterlagen über die Website der Stadt Gaildorf vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Amtliche Bekanntmachung vom 04.05.2020- Amtliche Bekanntmachung vom 17.12.2020- Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan — Vorentwurf „Ziegelrain“, Verfahren gem §13a BauGB vom 16.12.2020 mit Textteil und Lageplan- Anlage 2: Relevanzprüfung Bebauungsplan „Ziegelrain“ vom 17.10.2020- Anlage 3: Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung vom 04.11.2020	X	X		

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Auf Grund der vorliegenden Unterlagen, nehmen wir zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.A. „Ziegelrain“ wie folgt Stellung:</p> <p>zu ANLAGE 1: Bebauungsplan • Vorentwurf „Ziegelrain“</p> <p>1.1 Unter Ziffer 2.1 beschreibt der Verfasser die Lage des Zielgebietes im Altstadtbereich und als Teil der historischen Altstadt Gaildorfs. Zudem führt der Verfasser an, dass das Zielgebiet durch diverse angrenzende Kulturdenkmäler ‚geprägt‘ sei.</p> <p>Kann daher,</p> <p>a) davon ausgegangen werden, dass die innerstädtische Prägung der Kulturdenkmäler und ihrer Umgebung wechselseitig ist, resp. wurde die entsprechende Fachstelle dazu gehört und kann,</p> <p>b) mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sich innerhalb des Zielgebiets keine unerkannten Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im Sinne des §2 DSchG (BW) befinden?</p> <p>1.2 Der Verfasser spricht unter Ziffer 2.0 pauschal von der ‚schlechten Bausubstanz‘ in dem betreffenden Quartier. Wir bitten um Erläuterung, aus welchen fallspezifisch erhobenen Daten sich diese Feststellung ergibt. Anderweitige Studien haben ergeben, dass sich im Zielgebiet noch durchaus verwendbarer Wohnraum befindet., der bis vor Kurzem, respektive stellenweise bis dato bewohnt wird. Es werden hier im Weiteren anlassgebende städtebauliche Missstände genannt, die im Einzelnen leider nicht aufgeführt werden. Welche konkreten städtebaulichen Missstände konnten festgestellt werden?</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landesdenkmalamt und sonstigen Fachbehörden sind in die Planung einbezogen. Siehe dazu die Ausführungen in Nr. 3.2 und 3.3 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Eine Beeinträchtigung archäologischer Bau- und Bodendenkmäler kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen sind jedoch ggf. den einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes vorgesehen. Siehe dazu auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen unter Ziffer 3.2 des Textteiles sowie die Hinweise im Textteil Ziffer 5.2.</p> <p>Die Vorgehensweise wurde mit der Fachbehörde abgestimmt. Auf die Aussagen von Herrn Dr. Hahn von der Denkmalbehörde auf Seite 2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden wird verwiesen.</p> <p>Städtebauliche Missstände sind außer der schlechten bzw. nicht nachhaltigen Bausubstanz, die Grundstücksaufteilungen, der Generationswechsel, wachsende Ansprüche an die Wohnsituation, Leerstand, Baulücken bzw. Brachflächen. Dies insbesondere auch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Neuordnung des Quartiers und den damit zusammenhängenden Anforderungen an eine gute Ausnutzung dieser innerstädtischen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>1.3 Unter Ziffer 2 schreibt der Verfasser, es sei erforderlich, dass das Bräuhaus flächenmäßig in Richtung Schlossgraben erweitert werde. Der Schlossgraben ist Teil der Sachgesamtheit des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung „Altes Schloss Gaildorf“. Im Schlossgraben muss mit dem Auffinden archäologischen Gutes gerechnet werden, sofern hier Bauarbeiten zulässig sein können.</p> <p>Ist</p> <p>a) eine weitere Dezimierung dieses Teils (Graben) der Sachgesamtheit aus Sicht der Denkmalschutzbehörde zulässig und vertretbar und</p> <p>b) welche Studien, bzw. Bestandsuntersuchungen liegen dem Urteil zu Grunde, das bestehende Gebäude sei in der gegenwärtigen Situation nicht mehr bewirtschaftbar?</p> <p>1.4 Unter Ziffer 2, letzter Absatz, beschreibt der Verfasser, es bestünde ein öffentliches Interesse, weil eine [konkrete] Entwicklungsplanung für das Areal vorliegen würde. Die Argumentation der Begründung erscheint an dieser Stelle nicht schlüssig. Im gleichen Absatz beschreibt der Verfasser, es habe sich ein privater Investor gefunden, der eine entsprechende Planung vorgelegt habe, auf welche sich der Verfasser entsprechend bezieht. Privatwirtschaftliche Interessen stellen regelmäßig keine öffentlichen Interessen dar. Die Abwägung der bereits vorhandenen öffentlichen Interessen und Schutzgüter zum Ziel der Planung findet de facto nicht statt, resp. wird hier nicht vollzogen.</p> <p>a) Liegt eine vollständige Abwägungsbeurteilung öffentlicher und privater Interessen zu der Planung vor?</p> <p>b) Wird diese Begründung von der Stadt Gaildorf als ausreichender Anlass erachtet, das bestehende Baurecht zu überzeichnen?</p>			<p>Flächen sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Auf die Ausführungen in Nr. 3.2 und 3.3 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden sowie auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Diese Aussage in der Begründung widerspricht sich nicht, da es durchaus im öffentlichen Interesse ist, wenn durch einen Investor eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung eines Quartiers erfolgt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwägung erst auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stattfindet, was nun durch dieses Dokument erfolgt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>1.5 Der Verfasser benennt das Zielgebiet unter Ziffer 3 f. als Besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des §4a BauNVO. Die unter Anlage 2 vorgelegte vorhabenbezogene Planung schöpft die Vorteile dieser Art der baulichen Nutzung nicht adäquat aus, da diese durch örtliche Bauvorschriften vorhabenbezogene Baufenster definiert und eine anderweitige Entwicklung — welche die Potentiale ggf. ausschöpfen könnte — grundsätzlich nicht zulässt. So wird beispielsweise von der verringerten Abstandsflächenregel nach §5 Abs. 7 Nr.2 LBO kein Gebrauch gemacht, was die Möglichkeiten für die vom Verfasser selbst beschriebene gebotene Entwicklung für Wohnraum nicht ausschöpft (Verdichtung im Zentrum), obwohl diese Möglichkeit vom Verfasser explizit erkannt wurde (vgl. Ziffer 5.6, letzter Satz).</p> <p>Hinsichtlich des erheblichen Flächenumbaus in einem historischen Stadtkörper, erscheint eine Planung dann sinnvoll, wenn diese eine wesentlich höhere Flächenausbeute erwarten lässt, als die Bestandsbebauung erzielen konnte (vgl. § 13 A BauGB). Die Flächenbilanz unter Ziffer 5.2 zeigt deutlich, dass von der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung, trotz massivsten Eingriffen in den Stadtkörper u.a., lediglich 17% Flächenausbeute zusätzlich erzielt werden. Gerade im Hinblick auf den Flächenfraß von Baugebieten an landschaftlich wertvollen Standorten wie Gaildorf, sollte in zentralen Lagen mit innerstädtischer Prägung eine höhere bauliche Dichte zu erwarten sein, zumal der Verfasser unter Ziffer 4 selbst die übrigen, an das Plangebiet angrenzenden Altstadtquartiere mit dem expliziten Charakteristikum geringer seitlicher Abstände und erhöhter baulicher Dichte benennt. Gleichzeitig</p>			<p>Eine vorhabenbezogene Planung liegt nicht vor, da der Bebauungsplan kein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ darstellt. Es liegt ein Entwurf für ein städtebauliches Konzept vor, das der Planung zugrunde liegt. Dies ist auch ein ganz üblicher Prozess. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster keine örtlichen Bauvorschriften sind, sondern planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB.</p> <p>Die Möglichkeit verringerte Abstandsflächen auszuweisen, wird im Bebauungsplan gemäß der Festsetzung Ziffer 1.3 in Verbindung mit Ziffer 2.8 genutzt. Dies betrifft jedoch nur die baulichen Anlagen im WB1 (Bräuhaus/Hotel). Für Wohnhäuser ist eine Verringerung der Abstandsflächen hinsichtlich der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen bezüglich Besonnung und Belichtung nicht anzuraten. Eine dichtere Bebauung mit geringeren Abständen wird im Besonderen Wohngebiet WB bereits durch den reduzierten Faktor gemäß § 5 LBO berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die angestrebte Dichte des Quartiers ist für den Übergangsbereich zwischen Innenstadt und angrenzender Bebauung an der Hirschstraße angemessen. Eine übermäßige Flächenausbeute ist auch aus städtebaulicher Sicht bei solchen Nachverdichtungen nicht zwingend, da es auch um gesunde Wohnverhältnisse usw. geht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Kern des Altstadtbereichs eine andere Struktur aufweist, die hier im Quartier nicht zielführend und gewünscht ist.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>werden aber eine offene Bauweise und vorhabenbezogene Baufenster sowie diverse Abweichungsverbote vorgestellt.</p> <p>Unter Ziffer 5.2 beschreibt der Verfasser selbst, die Vorhabenplanung würde einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erzielen. Der Vergleich zur umgebenden Altstadtbebauung und der dort vorherrschenden baulichen Dichte zeigt deutlich, dass dem nicht so ist.</p> <p>Warum wurden a) die Nutzungspotentiale der zur Verfügung stehenden Flächen hier nicht adäquat ausgeschöpft? Warum wird b) an dieser Stelle ein, sich vom übrigen Stadtkörper deutlich ablösender Städtebau für angemessen erachtet? Warum wird c) hinsichtlich der zuvor benannten, in der Vorhabenplanung nicht adäquat ausgeschöpften Flächennutzungen dennoch ein so stark an das Konzept angehängter Bebauungsplan vorgestellt?</p> <p>1.6 Unter Ziffer 3.3. beschreibt der Verfasser den bislang vorhandenen Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ vom 27.05.1982. Weiter wird erläutert, dass sich das bestehende Bauordnungsrecht wesentlich am Bestand orientiert.</p> <p>Warum wird von dem bisher erklärten Willen der Erhaltung des überlieferten Stadtbildes in diesem Altstadtquartier abgewichen? Warum wird dieser nicht fortgeschrieben? Warum ist der bestehende Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ vom 27.05.1982 nicht anwendbar für die Ziele der vorgestellten vorhabenbezogenen Planung?</p> <p>1.7 Unter Ziffer 3.4 wird auf die Vielzahl der an das Plangebiet angrenzenden Kulturdenkmale, sowie auf die entsprechenden Verdachtsfälle innerhalb des Plangebietes explizit hingewiesen. Mit welchen Auswirkungen und Einflüssen ist a) auf Grund der an das Zielgebiet grenzenden Kulturdenkmale zu rechnen und b) inwieweit nimmt die Planung Rücksicht auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planung bereits vorhandenen Schutzgüter an und im</p>			<p>Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Es ist auch zu beachten, dass die teilweise höheren Ausnutzungsziffern von angrenzenden Bebauungen insbesondere aus der geringen Größe der Grundstücke resultieren. Außerdem befindet sich die Planung im kleinstädtisch geprägten Gaildorf und nicht im großstädtischen Umfeld. Weiter sind die städtebaulichen Ziele hier eindeutig auf Wohnen ausgerichtet.</p> <p>Weil die Altbebauung im Quartier bis auf das Bräuhaus entfällt und der Bebauungsplan bereits 38 Jahre alt ist. Es ist allgemein aus architektonisch-stadtgestalterischen Gründen nicht sinnvoll hier eine historisierende Gestaltung vorzusehen. Weiter bezieht sich der Bebauungsplan sehr stark auf die bisher bestehende Bebauung, die nicht mehr da ist bzw. demnächst abgebrochen ist.</p> <p>Siehe dazu die Ausführungen in Nr. 3.2 und 3.3 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Plangebiet?</p> <p>1.8 Laut Ziffer 5.1 soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, was nach den hier aufgeführten Argumenten den Versagenskriterien nach §13a BauGB nicht entgegen zu stehen hätte. Der §13a BauGB erlaubt unter Nummer 2 des Absatzes 1 die allgemeine Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nur, wenn das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung eines regulären Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen wären. Laut §2 Absatz 4 Satz 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 ee BauGB sind u.a. die Risiken für (...) das kulturelle Erbe (...) im regelmäßigen Verfahren zu bewerten.</p> <p>Die Zugehörigkeit des kulturellen Erbes zu den Belangen der Umwelt ist zudem im §2 Abs. 1 Nr. 4 UVPG definiert. Der Definitionsbegriff für Art und Umfang des bezugnehmenden Sachgegenstandes, der hier zu betrachten sein muss, wird zudem über §2 Abs. 2 und 3 Nr. 1 DSchG (BW) festgeschrieben und begreift sowohl das jeweilige Objekt (Einzeldenkmal, Sachgesamtheit, Bodendenkmal, etc.) an sich, als auch seine Umgebung mit ein. Es wäre entsprechend zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB tatsächlich gegeben sind, da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) die Voraussetzungen zum Wegfall eines Umweltberichtes nicht gegeben sind (entgegen Ziffer 6.1.1), 2.) die vorliegende Relevanzprüfung nicht alle Umweltbelange erschöpfend betrachtet, 3.) zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorhabenbezogenen Planung bereits bekannt ist, dass im und um das Plangebiet Umweltbelange bestehen (Denkmäler, Bodendenkmäler), die von der Planung beeinträchtigt werden (vgl. Ziffer 3.4 ff.). <p>Ein Verlagern der Beteiligung der Denkmalschutzbehörde auf den Beteiligungsumlauf der Fachstellenbehörde bei</p>			<p>Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Auch die entsprechenden Fachbehörden haben dem in ihren Stellungnahmen nicht widersprochen.</p> <p>Dies ist hier nicht planungsrelevant, da im Plangebiet, zumindest für den Bereich des WB 2 das Erbe nicht mehr vorhanden ist.</p>	

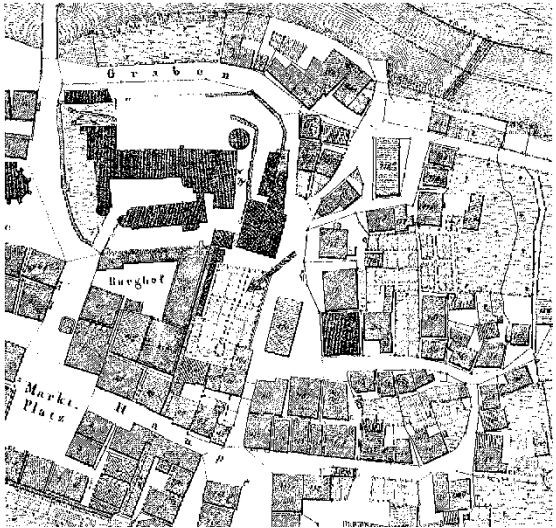
PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>einem Genehmigungsantrag einer späteren Objektplanung (vgl. z.B. Ziffer 6.2) erscheint weder zielführend für die Aufstellung eines funktionsfähigen Bebauungsplanes, noch ausreichend für die Erlangung der Zugangsvoraussetzungen des §13a BauGB.</p> <p>1.9 Unter Ziffer 5.2 stellt der Verfasser Folgendes fest: „(...) Der bereits eingesetzte städtebauliche Identitätsverlust kann mit dieser Lösung minimiert werden. (...)“. Der Verfasser bezieht sich damit auf die vorliegende vorhabenbezogene Planung, die sich, wie oben erwähnt, auf Grund Maß baulicher Nutzung, deutlich von der bestehenden historischen Identität des vorhandenen Städtebaues der Altstadt in Gaildorf absetzt. Wir bitten um nähere Erläuterung, inwieweit mit der vorliegenden Planung die städtebauliche Identität gewahrt bleiben kann (Leistungskriterien), zumal durch die Vorhabenplanung weder auf die bestehende Stadtstruktur, noch die vorhandenen innerstädtischen Vernetzungen, noch die wesentlich prägenden Merkmale (Denkmäler) des Städtebaues oder die im Untergrund des Plangebietes bekannte Geschichte (Archäologie) Bezug genommen wird, obwohl eben diese Aspekte neben einem möglichst sinnvollen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden erklärte Ziele der Planung sein sollen (siehe Ziffer 5.2).</p> <p>1.10 In der dargestellten Flächenbilanz der Ziffer 5.2 fehlen die Angaben hinsichtlich des grundsätzlich zur Verfügung stehenden Potentials. Die Bilanz vergleicht lediglich die alte, bestehende Planung mit der neuen, vorhabenbezogenen Planung und zeigt damit lediglich das Ergebnis einer Planung, resp. einer möglichen Planungsvariante.</p> <p>Wurden a) alternative planerische Konzepte zu der vorliegenden, vorhabenbezogenen Planung untersucht? Und b) warum wird das zur Verfügung stehende grundlegende Flächenpotential hier nicht in Vergleich gezogen?</p>			<p>Siehe dazu die Ausführungen oben sowie zu den Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung wird eine angemessene Neuordnung des innerstädtischen Quartiers ermöglicht. Dies verdeutlicht auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die eine etwas höhere Ausnutzung als im Bestand zulässt. Dabei wird insgesamt auf die Kubaturen und Gebäudeformen (Größe, Höhe, Dachform usw.) der umliegenden Bebauung Rücksicht genommen.</p> <p>Im Vorfeld wurden verschiedene städtebauliche Konzepte untersucht. Das zur Verfügung stehende Potential wird durch die vorliegende Planung ausgenutzt. Die Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung auch der öffentlichen Interessen minimiert.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>1.11 Unter der Ziffer 5.3 beschreibt der Verfasser eine Tiefgarage um den anfallenden ruhenden Verkehr entsprechend unterbringen zu können. Laut Lageplan zum Bebauungsplan ist so gut wie der gesamte Bereich östlich der Grabenstraße für die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. In der Folge wird die Tiefgarage immer wieder als essenzieller Bestandteil des vorgestellten Konzeptes beschrieben, auf dem die vorhabenbezogene Planung beruht. Unter Ziffer 3.4 wird benannt, dass in eben diesem Gebiet mit dem Auffinden eines archäologischen Bodendenkmals von besonderer stadthistorischer Bedeutung zu rechnen ist.</p> <p>Die unter Ziffer 5.2 beschriebenen Ziele der vorhabenbezogenen Planung „Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte“ werden damit entsprechend nicht erfüllt.</p> <p>Wie wird a) sichergestellt, dass beim Auffinden eines archäologischen Bodendenkmals, dessen hohe Bedeutung für die Geschichte und Identität der Stadt Gaildorf im Weiteren unbestritten bleibt, keine Konflikte zwischen Planung und Bodendenkmal entstehen? Und b) Welche Konsequenzen können sich aus dem Auffinden eines archäologischen Bodendenkmals in diesem Bereich ergeben? - Das vorgestellte Nutzungskonzept kommt im Fall des Auffindens und eines möglicherweise erforderlichen Erhalts eines Bodendenkmals nicht ohne die geplante Tiefgarage aus. Bestehen für den entsprechenden Bedarfsfall Ausweichpläne für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs?</p> <p>1.12 Unter Ziffer 5.4 erläutert der Verfasser, dass der vorgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen trifft, damit „(...) sich die geplante Bebauung und Nutzung möglichst gut in den städtebaulichen Gesamtkontext einfügt, ohne erhebliche negative Auswirkungen auf die Umgebung zu haben.“</p> <p>Wir bitten um nähere Erläuterung, welche negativen Auswirkungen im Einzelnen durch die an dieser Stelle aufgezählten Festsetzungen abgewendet werden können.</p>			<p>Siehe dazu die Ausführungen oben sowie zu den Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Die denkmalpflegerischen Aspekte sind berücksichtigt, was auch die Fachbehörde entsprechend bestätigt.</p> <p>Die Verpflichtung ergibt sich aus dem Denkmalschutzgesetz, das auch durch die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan (siehe Textteil Ziffer 3.2) entsprechend definiert ist. Zu den Konsequenzen usw. siehe dazu die Ausführungen ebenfalls im Textteil Ziffer 3.2.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern ein „Angebots“-Bebauungsplan.</p> <p>Negative Auswirkungen wären z.B. eine Verunstaltung des Stadtbildes durch unangemessene geplante Gebäude, eine Schaffung von unzumutbaren Zuständen</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>1.13 Weiter werden in Ziffer 5.4 mehrere zulässige Überschreitungen beschrieben, die „(...) im Zusammenhang mit den denkmalrechtlichen Aspekten strenge gestalterische Maßstäbe (...)“ zu berücksichtigen haben. Diese strengen Maßstäbe werden jedoch nicht näher benannt oder erläutert. Da eben die öffentlich-baurechtliche Uneindeutigkeit bei der Festlegung denkmalrechtlicher Anforderungen in der Vergangenheit in der Gaildorfer Altstadt mehrfach zu Problemen geführt hat, muss die Frage erlaubt sein, welche ‚strengen‘ Maßstäbe hier im Einzelnen in die Planung aufgenommen werden sollen, zumal sich diese auf die Gestaltung und damit auf die freie Entfaltung der Bewohner auswirken sollen / können.</p> <p>1.14 Unter Ziffer 6.1.2 werden nicht alle vor Ort ange- troffenen Schutzgüter erfasst und bewertet. So werden zum Beispiel die Schutzgüter des kulturellen Erbes vor Ort weder genannt noch beschrieben. Wir empfehlen, die Begründung an dieser Stelle entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Konfliktanalyse unter Ziffer 6.1.3 sollte unter diesem Aspekt ebenfalls überarbeitet werden, da der Verfasser zum einen in der Aufstellung der Planung ein öffentliches Interesse erklärt (vgl. Ziffer 2, letzter Absatz) und zum anderen in Ziffer 3.2 und 5.2 des Textteils zum Bebauungsplan „Ziegelrain“ darstellt, dass an der Erhaltung von Kulturdenkmälern ein öffentliches Interesse bestünde. Hinsichtlich der vorhabenbezogenen Planung, welche die Beeinträchtigung mehrere Kulturdenkmale vorsieht, ergibt sich hier ein wesentlicher Zielkonflikt, der bisher unbeachtet bleibt.</p> <p>zu ANLAGE 2: Relevanzprüfung</p> <p>2.1 Der Verfasser schreibt unter Ziffer 3.3, die zum Zeitpunkt der Untersuchung noch vorhandenen Gebäude seien in den 1960er und 1970er entstanden. Andere Untersuchungen haben in dem Zielgebiet u.a. Baubestand</p>			<p>durch ungesunde Wohnverhältnisse usw.</p> <p>Dies betrifft z.B. die Dachformen und Dachneigungen, aber insbesondere auch untergeordnete Bauteile, die die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten dürfen, aber sich in das Ortsbild und die Straßensicht einfügen sollen. Dabei ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nur den Rahmen für die Gestaltung schaffen kann, da ansonsten alle kreativen Ideen zu-nichte gemacht werden. Daher ist eine gewisse Uneindeutigkeit bei den gestalterischen Maßstäben wichtig.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich in Anlage 2 um eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung handelt, die ein Biologe für sein Fachgebiet erstellt hat. Das Alter</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>aus dem 17. und frühen 20. Jahrhundert identifizieren können. In dem Zielgebiet befinden sich Hochbauwerke, die entstehungsgeschichtlich noch aus der historischen Altstadtbebauung in diesem Bereich stammen.</p> <p>Auf Grundlage welcher Analyse kommt der Verfasser zu dem Schluss, der noch vorhandene Baubestand sei ausschließlich den 1960er und 1970er Jahren zuzuordnen?</p> <p>Es sollte hinsichtlich des noch vorhandenen Baubestandes durch die zuständige Landesbehörde geprüft werden, ob an der Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>WEITERES zu BAUKULTUR UND BAUBESTAND</p> <p>3.1 Eine Sichtung hat ergeben, dass es sich bei dem Gebäude Ziegelrain 6 um ein, zumindest in Teilen noch überliefertes Gebäude aus vermutlich dem 17. Jahrhundert handelt. Je nach Vollständigkeit der Überlieferung könnte ein solches Bauwerk eine ähnliche bauhistorische Qualität tragen, wie die Grabenstraße 2. Die vorgestellte Planung sieht den Abbruch des Gebäudes vor. Mit welcher voruntersuchenden Methode wurde der noch vorhandene Baubestand qualifiziert? Dies insbesondere im Hinblick auf die unerkannten Denkmäler i.S.d. §2 DSchG?</p> <p>3.2 Im Bereich der Grabenstraße ist durch die überlieferte Grenzführung ein ehemals runder Stadtkörper noch restweise zu erkennen. Es geht aus der vorliegenden Planung leider nicht eindeutig hervor, ob und inwieweit auf diese histographisch-morphologische, wertvolle Spur im überlieferten Stadtgrundriss angemessen Rücksicht genommen wird.</p> <p>3.3. Das Zielgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung „Altes Schloss Gaildorf“ (Sachgesamtheit) (§12 DSchG). Maßgeblich für die Erscheinung einer Schlossanlage ist regelmäßig auch das direkt angrenzende Umfeld. In wie weit</p>			<p>der Gebäude spielt dabei in der Beschreibung keine Rolle.</p> <p>Ist nicht planungsrelevant für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.</p> <p>Für das Gebäude liegt eine Dokumentation vor, die im Rahmen des Abbruch-Gesuchs erstellt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass es sich beim Gebäude zwar um einen Zeitzegen der Stadtgeschichte handeln könnte und Teile aus dem 17. Jh. stammen könnten. Allerdings ist das Gebäude stark verändert und daher nur ein Fragment. Ggf. sollen jedoch beim Abbruch, der inzwischen genehmigt ist, im Rahmen der Entkernungsarbeiten eine weitere Dokumentation erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bereich jedenfalls als archäologische Verdachtsfläche darstellt.</p> <p>Diese Annahmen sind nur bedingt nachvollziehbar, da sich diese Form auch auf die früher übliche Blockrandbebauung entlang der Straßenzüge beziehen könnte. Weiter ist es auch eine Grundsatzfrage, ob sich die neue Bebauung auf diese ggf. bestehenden Grundlagen des historischen Stadtgrundrisses unbedingt beziehen muss, was durch die bisherigen Beschlüsse der geplanten Neubebauung bisher auch nicht verfolgt wurde.</p> <p>Durch die Planung sind die Belange zum Umgebungs-schutz berücksichtigt, was auch die Fachbehörde in ihren Stellungnahmen bestätigt hat.</p>	

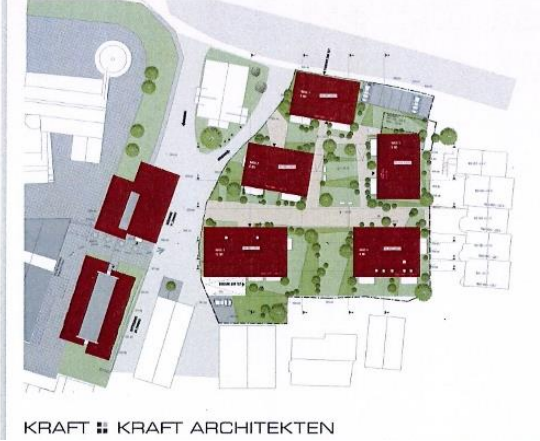
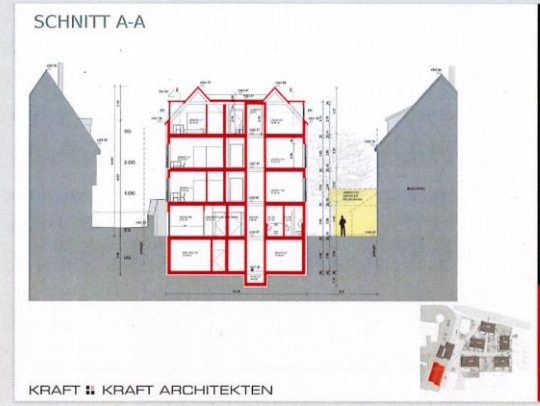
PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>wird auf dieses Schutzgut durch die vorgestellte vorhabenbezogene Planung Rücksicht genommen (Leistungsmerkmale)?</p> <p>3.4 Gemäß vorgestellter vorhabenbezogener Planung soll sich die Baulichkeit auf Flurstück 99/1 „Brauhausle“ verändern. Das bestehende Gebäude steht an der Nord- und Westseite im Schlossgraben. Der Schlossgraben ist Teil der Sachgesamtheit des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung „Altes Schloss Gaildorf“. Die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde, resp. des Sachverständigen Landesamtes für Denkmalpflege zu diesem Vorhaben ist der Öffentlichkeit bisher nicht bekannt. Durch die dicht stehende Bebauung zum Alten Schloss, muss hier von wesentlichen Auflagen seitens des Denkmalschutzes für die Planung des betreffenden Flurstücks ausgegangen werden, solange nichts Gegenteiliges entschieden worden ist. Die vorgestellte vorhabenbezogene Planung geht auf diesen besonderen Punkt nicht eindeutig ein. Wurde die Umsetzbarkeit dieses Vorhabens im Rahmen der Planaufstellung geprüft?</p> <p>3.5 Der südliche Teilbereich des Zielgebietes Flurstück 99/1 liegt in direkter Nachbarschaft zum Kulturdenkmal „Stadtmauer (Sachgesamtheit). Teil der historischen Fortifikationsanlagen von Stadtbefestigungen sind regelmäßig auch der Mauer vorgelagerte Stadt- und Zwingergräben, die einen wichtigen Bestandteil der Sachgesamtheit einer Stadtbefestigung darstellen und damit essenziell für die Erscheinung eines solchen Denkmals sind. Der Sachbestand des Stadtgrabens an dieser Stelle lässt sich noch im Urkataster der Stadt Gaildorf von 1831 deutlich nachvollziehen. Die vorgestellte vorhabenbezogene Planung ignoriert diesen Sachbestand und verändert damit das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals in erheblicher Weise.</p>			<p>Eine Abstimmung der Planung mit der Fachbehörde hat stattgefunden. Siehe dazu die Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Eine Abstimmung der Planung mit der Fachbehörde hat stattgefunden. Siehe dazu die Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p>	



PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	 <p>Abbildung 1: Ausschnitt aus: "Urkataster" von 1831; von "Geometer Feiler"; Quelle: Staatsarchiv Ludwigsburg; EL 68 VI Nr 4079 Kartenblatt NO XLVII 47 Stand 1831 (nur Gaildorf) / Bild 1</p> <p>In Ziffer 2 der Anlage 1 wird u.a. beschrieben, wie der Bereich zukünftig überbaut werden soll. An der Stelle eines heutigen Parkplatzes befand sich bis ins 20. Jahrhundert ein großzügiger Biergarten. Davor, wie erwähnt, der Graben der Stadtbefestigung.</p> <p>Die letzten Zeugen dieser zentralen Biergartenkultur, eine Kegelbahn nebst Schankhäuschen, die an die ehem. Stadtmauer im 19. Jahrhundert angebaut wurden, werden demnächst abgebrochen und verschwinden damit für die Zukunft aus dem historischen Altstadtbild.</p> <p>Die beschriebenen Absichten des vorgestellten planerischen Konzeptes bedeuten erhebliche Eingriffe in den Untergrund des ehemaligen Grabens und eine deutliche Veränderung der Erscheinung des Kulturdenkmals. Stimmt die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde dieser</p>			<p>Eine Abstimmung der Planung mit der Fachbehörde hat stattgefunden. Siehe dazu die Ausführungen zur</p>	


PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	Planung in dieser Form zu oder wird die Entscheidung der Machbarkeit auch in diesem Fall auf die Objektplanung verschoben?			Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden. Damit können die Belange von Einwender 1 in der Planung nur teilweise berücksichtigt werden.	
2. Einwender 2, vom 29.01.2021	<p>Als Anlieger [REDACTED] haben wir für das neue Baugebiet "Ziegelrain" noch folgende Bitten. Für Ihr weiteres Entgegenkommen bedanken wir uns schon heute.</p> <p>1. zu Gebäude 4 Noch weitere 1,50 m weiter nach Westen rücken, niemand wird dadurch benachteiligt. Für uns Anlieger, die wir schon nahezu 40 Jahre hier wohnen bringt es entscheidend Licht und Sonne.</p> <p>2. zu Gebäude 4 Der Balkon Richtung Osten im DG sollte unbedingt Richtung Süden orientiert sein. Es wäre für die vornehmlich Richtung Westen liegenden Schlafräume der Hirschstraßenbewohner eine extreme Zumutung wenn in den Sommermonaten oder auch ganzjährig Bewohner dort verweilen. Nach Süden wird niemand gestört, da die weitere Bebauung obere Hirschstraße die neuen Gebäude nördlich hat.</p> <p>3. Bepflanzung Richtung Tiefgarage Wir Anlieger sollten bitte die Bepflanzung Richtung Tiefgarage mitbestimmen dürfen, oder selbst nach unseren Wünschen bepflanzen und unterhalten, damit wir nicht auf die Betonwand Tiefgarage schauen müssen.</p> <p>Wenn diese Anregungen und Wünsche noch berücksichtigt werden könnten, wären wir sehr dankbar.</p>	X		<p>Das geplante Gebäude, respektive das dafür festgesetzte Baufenster wurde bereits auf einen Grenzabstand von ca. 6 m vergrößert. Eine weitere Erhöhung des Grenzabstandes ist für die städtebauliche Situation nicht angemessen.</p> <p>Grundsätzlich sind Balkone an den Gebäuden zulässig, trotzdem wird der Investor auf die Anbringung von Balkonen auf der Ostseite des Gebäudes verzichten und auf der Südseite Loggien vorsehen, was jedoch zum Verlust von Wohnfläche führt.</p> <p>Die Tiefgarage wurde bereits im Vorentwurf auf einen Abstand von 2,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Die Außenwände der Tiefgarage werden so angebösch, dass sie sich möglichst gut in das Gelände einfügt. Eine spezielle Bepflanzung sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht vor, dies müsste ggf. in nachbarschaftlicher Abstimmung erfolgen. Auf die Pflanzlisten im Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Damit sind die Belange der Einwender 2 in der Planung größtenteils berücksichtigt.</p>	


PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
3. Einwender 3, vom 29.01.2021	<p>Als Bürger der Stadt Gaildorf haben wir anschließend unsere Bedenken und Anregungen niedergeschrieben. Wir alle wollen doch eine deutliche Verbesserung und ein Wohnquartier, wo keine Wünsche offen bleiben in dieser Zentrumslage.</p> <p>Die Tiefgarage 1 (aufgesetzt auf 2) ist eine äußerst unglückliche Lösung. Wir denken, den Entscheidungsträgern ist nicht bewusst, dass zwischen den Gebäuden 2, 3, 4 und 1 u. 5 eine 3 m hohe durchgehende 40 m lange Wand aufragt. Im Gelände ist also ein 3 m hoher Sprung von Norden nach Süden geplant. Es wäre ein Leichtes, dies zu vermeiden.</p> <p>Bei der Optimierung der Tiefgarage 2 könnten dort weitere 10 Stellplätze geschaffen werden (Fahrradplätze können anderswo günstiger angelegt werden). Die EG-Räume des Hotels könnten im UG Gebäude 1 untergebracht werden, dann wäre der komplette Innenhof Bräuhaus für Stellplätze frei, es könnten dadurch deutlich mehr Plätze geschaffen werden.</p> <p>Eine weitere deutliche Verbesserung wäre auch Folgendes: Gebäude 5 evtl. um 90° drehen und zur Eschenau verrücken.</p> <p>Gebäude 1 und 2 ein Stockwerk höher, würde besser zum Rundschaugebäude passen. Dadurch in diesem Gebäude mindestens 4 Wohnungen mehr. So würde sich das Gebäude 4 erübrigen. Gebäude 2,3,5 hätten deutlich mehr Licht und Sonne, somit eine weitaus höhere Wohnqualität. Nach den jetzigen Plänen nimmt das Gebäude 4 auch mindestens Gebäude 5 Licht und Sonne weg (nur ein Mindestabstand vorgesehen !)</p>	X	X	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung entspringt den topographischen Verhältnissen im Plangebiet und ist daher angemessen. Bezüglich der Wand wird darauf hingewiesen, dass dieser Höhenversatz sich innerhalb des Privatgeländes befindet und keine öffentliche Wirkung entfaltet. Es ist auch im Interesse des Investors diesen Bereich gut zu gestalten, da der angrenzende innere Erschließungsweg dort angrenzt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Konzept vorsieht, dass die Stellplätze für Hotel und Gasthaus in Zuordnung zu diesen Nutzungen in der TG-Ebene 1 untergebracht werden. Eine Trennung der Nutzungen des Hotels in verschiedenen Gebäuden ist nicht sinnvoll für einen wirtschaftlichen Betrieb. Daher stellt die unter Berücksichtigung langer Planungsüberlegungen hier vorgestellte Lösung das Optimum dar, auch wenn aufgrund der vielfältigen Zwangspunkte nicht alle Wünsche erfüllt werden können.</p> <p>Dies stellt aus städtebaulichen Gründen keine Verbesserung dar, sondern schafft nicht die gewünschten Räume im Quartier.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Stadtbildes mit der Umgebungsbebauung sind die vorgesehenen Gebäudehöhen beizubehalten. Ansonsten geht die Maßstäblichkeit der Quartiersbebauung verloren. Eine Verbesserung der Wohnqualität bei den Gebäuden 2, 3 und 5 wird dadurch nicht gesehen.</p>	



PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Diese Veränderungen würden erhebliche Kosten sparen (Tiefgarage 1), ohne Verzicht auf verwertbare Flächen. Die Wohnungen wären deutlich attraktiver und besser zu vermarkten, es wären noch Stellplätze für Laufkundschaft des Restaurants geschaffen und das Stadtbild würde erheblich gewinnen durch die bessere Höhenanpassung Rundschaugebäude bis Hirschstraße.</p> <p>Wohlgemerkt, diese Anregungen und Bedenken werden nicht als Anlieger sondern als Gaildorfer Bürger vorgebracht.</p>			<p>Die Kostenfrage ist Sache des Investors und kann im Bebauungsplan nicht behandelt werden.</p> <p>Damit können die Belange der Einwender 3 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
<p>4. Einwender 4, vom 29.01.2021</p>	<p>Der Vollständigkeit halber möchten wir nochmals erwähnen, dass wir sehr an einer Quartiersentwicklung interessiert sind. Auch die Wichtigkeit eines zentrumsnahen Hotels für die Stadt Gaildorf ist von außerordentlicher Bedeutung. Daher können wir dem vorangehenden Brief und den möglichen Verbesserungen zum Wohle aller bedenkenlos zustimmen und konzentrieren uns mit dieser Stellungnahme nur auf den Hotelneubau an der gegenwärtig geplanten Stelle. Ausgehend von der bekannten Präsentation (https://gaildorf-sitzungsdienst.komm.one/bi/get-file.asp?id=3630&type=do), der Bürgerinformationsveranstaltung am 03.12.2020 sowie eigenen Aufnahmen vom 30.01.2021 möchten wir unsere Stellung in Form dieses Briefs genauer erläutern. [Hinweis: Die Abbildungen dazu siehe am Ende der Einwendungen auf Seiten 18 - 22]</p> <p>Zunächst ist in Abbildung 1 und Abbildung 2 die Lage und der Schnitt des Hotelneubaus abgebildet. Darauf lässt sich erkennen, dass die Platzverhältnisse durch den Bau zunehmend beengt wirken und auch sind. Personen, die durch den Durchlass laufen, um zur Stadtbücherei zu gelangen sind in ihrem natürlichen Laufweg gestört. Zum einen durch den ungewöhnlichen Verlauf, sowie der Tatsache mitten durch ein Hotelgelände zu laufen. Dies erzeugt bei den Besuchern bzw. Touristen ein unbehagliches Gefühl und war auch schon zu Zeiten des „Bräuhauses“ vorhanden. In Anbetracht der Aufwertung der historischen</p>	X	X	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGSNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Gebäude und des Quartiers wäre dies touristisch gesehen, nicht elegant gelöst.</p>  <p>KRAFT ■ KRAFT ARCHITEKTEN</p> <p>Abbildung 1: Auszug aus der Präsentation — „Lageplan“</p>  <p>KRAFT ■ KRAFT ARCHITEKTEN</p> <p>Abbildung 2: Auszug aus der Präsentation — „Schnitt A-A“</p> <p>In Abbildung 3 bis 5 ist dargestellt, wie sich der Hotelneubau auf das denkmalgeschützte Gebäude der Stadtbücherei auswirkt. Aufgrund der Größe und der Lage verdeckt</p>			<p>Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht wird dies nicht als Abwertung gesehen, sondern die Fläche hinter der Stadtbücherei wird durch die Reaktivierung des Bräuhauses samt Hotel attraktiv, weil dort Nutzungen entstehen, die einen Öffentlichkeitscharakter haben und den Bereich beleben.</p> <p>Die Sicht auf das Alte Schloss wird nur geringfügig versperrt, da die Lücke zwischen Stadtbücherei und Bräuhaus nur von der Grabenstraße aus wahrnehmbar</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>der Neubau das Gebäude wie auch die Sicht auf Teile des Alten Schlosses. Diese beeindruckende Sicht wird dem Bürger und den Touristen genommen und wird für Jahrzehnte versteckt.</p>  <p>Abbildung 3: Auszug aus der Präsentation — „Ansicht von Osten“</p>  <p>Abbildung 4: Aufnahme auf die Stadtbücherei von Osten</p>			<p>ist, wenn man von der Karlstraße in Richtung In der Eschenau läuft und nur ein schmales Fenster darstellt.</p>	

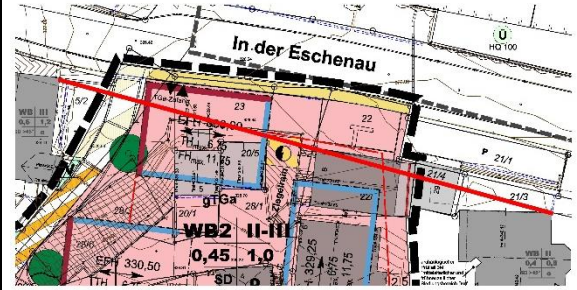
PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	 <p>Abbildung 5: Aufnahme der Stadtbücherei und des alten Schlosses von Osten</p> <p>Wäre der Hotelneubau an dieser Stelle in den 60er oder 70er Jahren gebaut worden, würden die meisten jetzt einen Abriss fordern, um die Gebäude wieder sichtbar zu machen. Dies hat sich auch beim Abriss der „Rettergebäude“ zugetragen. Der Abriss wurde auch damit begründet, dass die Sicht auf das Alte Schloss sowie die Freistellung des Stadtbüchereigebäudes verbessert wird. Warum genau diese Ziele auf der schöneren Seite (Stichwort Stadtmauer) des Gebäudes missachten?</p> <p>In Abbildung 6 und 7 ist die gleiche gestalterische Auswirkung zu erkennen wie im vorangehenden Abschnitt genannt. Des Weiteren ist schon anhand dieser Folie aus der Präsentation zu erkennen, welche Wirkung diese hohe und dichte Bebauung auf einen haben wird, beengend, erdrückend, ausladend.</p> <p>Mit den Abbildungen 8 -10 soll noch kurz auf die Wirkung der Nachbargebäude eingegangen werden. Vor allem betrifft dies das Fachwerkgebäude in der Grabenstraße 2, welches nicht mehr in vollem Glanz zur Geltung kommt. Wir fragen uns nun, wie kann an dieser Stelle eine solche Bebauung zugelassen werden?</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude Grabenstraße 2 bleibt jedoch hinsichtlich seiner Solitärstellung mitten in der Grabenstraße weiterhin sichtbar und die Sicht wird nur aus dem Hof vor der Stadtbücherei eingeschränkt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	 <p>Abbildung 6: Auszug Präsentation — „Perspektive Bräuhaus + Hotel“</p>  <p>Abbildung 7: Eigene Aufnahme Stadtbücherei</p>  <p>ANSICHT VON WESTEN</p> <p>Abbildung 8: Auszug Präsentation - „Ansicht von Westen“</p>				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	 <p>Abbildung 9: Eigene Aufnahme Ansicht von Westen auf Gebäude Grabenstraße 2</p>  <p>Abbildung 10: Eigene Aufnahme, Ansicht aus dem Durchlass der Stadtbücherei auf das Gebäude Grabenstraße 2</p> <p>Herr Bürgermeister Frank Zimmermann hat an der Bürgerinformationsveranstaltung in einem Satz erwähnt, dass er der Denkmalbehörde verdeutlicht hat, wie wichtig ein Hotelneubau für Gaildorf ist und erst aufgrund dieses Kontaktes die Denkmalbehörde einlenkte. In dem Punkt der Wichtigkeit eines Hotels für die Stadt Gaildorf können wir Herrn Bürgermeister Frank Zimmermann ganz und gar</p>				<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>


PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>zustimmen, aber nicht an dieser Stelle und auf Kosten von für die Stadt Gaildorf prägenden Gebäudeansichten.</p> <p>Wir sind uns einig, dass es auch wichtigere Dinge geben kann als die Denkmalbehörde z.B. ein Hochwasserschutz, eine grundlegende Verbesserung der städtischen Infrastruktur oder wenn es keine Alternativen gibt. Doch in diesem Fall gibt es Alternativen, da der Hotelneubau auch anstelle eines der geplanten Wohngebäude erfolgen kann. Wir sind uns sicher, dass es diese Überlegung auch schon gegeben hat. Alternativen für die Flächen der Parkfläche des Bräuhauses würden sich sicherlich leicht finden, Parkflächen, Biergarten usw.</p> <p>Daher kommen wir zum Schluss, dass es für die jetzige für kommende Generationen nicht verantwortungsvoll wäre an dieser Stelle ein solch mächtiges Gebäude zu errichten bzw. zu befürworten. Trotz der Tatsache, dass wir einen Hotelneubau befürworten, würden wir lieber auf diesen verzichten als an dieser Stelle einen zu errichten. Daher überdenken Sie doch nochmals ihre Position und nehmen Sie als Vertreter der Bürger dieser Stadt das Begehren dieser ernst. Denken Sie auch an zukünftige Generationen und an die Erlebbarkeit unserer Stadtgeschichte. Denn diese Entscheidung wird für Jahrzehnte das Stadtbild verändern und darf nicht verfrüht getroffen werden.</p> <p>Dies Anregungen und Bedenken werden nicht als Anlieger, sondern als Gaildorfer Bürger vorgebracht</p>			<p>Da das Projekt Hotel ohne eine Verbindung zum Bräuhaus nicht wirtschaftlich zu bewirtschaften ist, ist ein anderer Standort nicht möglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung der Planung mit der Fachbehörde hat stattgefunden. Siehe dazu die Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Damit können die Belange der Einwender 4 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
5. Einwender 5, vom 11.02.2021	<p>Ich möchte hier weitere wichtige Punkte vorbringen, warum an der aktuell geplanten Stelle kein Hotelneubau erfolgen darf. Ich möchte deutlich machen, dass ich nicht gegen einen Hotelneubau bin, jedoch gegen den Bau an der aktuell geplanten Stelle. Alternativen dafür gibt es und müssen der aktuellen Planung vorgezogen werden.</p> <p><u>Schallschutz:</u> Aufgrund des Hotelneubaus wird die sensible Akustik der Bebauung in dem Quartier gestört. Zum einen wird der</p>	X	X	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wesentliche Veränderungen der schalltechnischen Belange sind durch die Planung nicht zu erwarten, da das</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>laute akustische Hinterhof weiter verstärkt sowie eine neue Lärmquelle durch das Hotel eingebracht. Durch die hohe und enge Bebauung wird der Schall reflektiert, verstärkt und landet so ungedämpft in den Schlafzimmern der angrenzenden Gebäude. Diese haben ihre Schlafzimmer alle Richtung Innenhof, da durch den Verkehrslärm (Verkehrsaufkommen, Schwerlastverkehr, Raser, usw.) keine Ausrichtung nach vorne möglich ist (Karlstr. Marktplatz und Schlossstr.). Neben der Verstärkung des existierenden Lärmes durch den Neubau, bringt ein Hotel eine nicht zu vernachlässigbare große und vor allem neue Lärmquelle. Im Gegensatz zum Bräuhaus welches Bestandschutz hat und den Mietern und Eigentümern bekannt war, verschärft die neue Lärmquelle (Hotelneubau) die Situation. Dadurch wäre man von allen Seiten einer enormen Lärmquelle ausgesetzt, was der innerstädtischen Wohnqualität schadet und unerträglich macht.</p> <p><u>Brandschutz</u> Die Bebauung in der Innenstadt ist aufgrund gewachsener Strukturen sehr eng mit hohen Gebäuden bebaut. Dadurch ist in einem Brandfall die Situation je nach Lage des Brandherds angespannt und erschwert. Durch den Hotelneubau verschärft sich die Situation, da die Abstände, Durchfahrten und Plätze für die Brandbekämpfung drastisch abnehmen. Daher sollte aus Brandschutzgründen für die umliegenden Gebäude an dieser Stelle kein neues Gebäude errichtet werden.</p> <p><u>Luftzirkulation</u> Eine dichtere Bebauung an dieser Stelle mindert die Luftzirkulation in diesem Quartier (Gebäude Karlstr, Marktplatz, Schlossstr.). Aufgrund der Lage direkt an den sehr belasteten Straßen ist die Luftqualität schlechter als an anderer Stelle in unserer Stadt. Durch eine ausreichende Luftzirkulation ist dies etwas erträglicher, jedoch sollte diese Zirkulation durch einen Neubau nicht verschlechtert werden. Es sollte eine Verbesserung angestrebt werden.</p>			<p>Hotel von Norden (vom Bräuhaus her) bewirtschaftet wird. Auch die Außenbewirtschaftung wird sich in Richtung des Hinterhofes nicht wesentlich auswirken.</p> <p>Die brandschutztechnischen Belange sind nicht bebauungsplanrelevant, wurden jedoch im Rahmen der Vorplanungen bereits mit den Fachbehörden vorbesprochen. Die Details werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Luftzirkulation im Quartier nicht wesentlich beeinträchtigt wird, da die Bebauung nicht geschlossen wird und zwischen den Gebäuden weiterhin ausreichende Abstände bestehen bleiben.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p><u>Neubewertung Denkmal:</u> Durch den Abriss der Kegelbahn und der Garage, die an der Stadtbücherei angebaut waren, hat sich die optische Lage geändert. Die Ansicht und die Wirkung des Gebäudes haben sich durch den Abriss grundlegend geändert. An dieser Stelle muss neu bewertet werden, sowohl vom Denkmalschutz als auch vom Gemeinderat der Stadt Gaildorf. Hinzu kommt die Tatsache, dass durch den Hotelneubau der Blick auf das Alte Schloss, sowie auf das imposante Stadtbüchereigebäude verhindert wird. Dies ist ein grober Einschnitt in das stadtbildprägende Bild und darf nicht gestattet werden.</p> <p>Ich hoffe ich konnte meine Punkte allen ausreichend näherbringen und stehe für jegliche Rückfragen parat.</p>			<p>Eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde hat stattgefunden. Siehe dazu auch die Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Damit können die Anregungen des Einwenders 5 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
6. Einwender 6, vom 11.02.2021	<p>Zum ausliegenden Bebauungsplan "Ziegelrain" gebe ich folgendes zu bedenken:</p> <p>Das nordwestliche Baufenster, im Entwurf des Architekturbüros Kraft + Kraft mit "Haus 1" bezeichnet, ist mit einer Baulinie bis unmittelbar an den Gehweg gerückt. Diese Baulinie nimmt weder den Abstand zwischen Gehweg und Gebäude des benachbarten Rundschauhauses auf noch dessen Gebäudekante. Vielmehr drängt sich das künftige Gebäude dort nach vorne wie sonst keines auf dieser Seite der Eschenau. Das ist kein Einfügen in die umgebende Bebauung.</p> 		X	<p>Aus stadtplanerischer Sicht besteht in diesem Bereich kein Zwang die bisherige sehr heterogene städtebauliche Raumkante einzuhalten. Im Gegenteil ist in diesem Bereich auf der Südseite der Straße „In der Eschenau“ eine neue Raumkante hilfreich, da aufgrund des hier an der Nordseite näher heranrückenden Kochers eine Raumkante fehlt, die das Stadtbild hier begrenzt. Daher sind die städtebaulichen Belange in der Planung berücksichtigt.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Ein Zurücknehmen der nordwestlichen Ecke des Baufeldes auf die Verbindungslinie zwischen dem Rundschauhaus und dem Gebäude Hirschstraße 27 (siehe Skizze anbei) verbessert nicht nur die städtebauliche Ansicht, sondern erbringt vor allem erst ausreichende Sichtverhältnisse für die aus der dortigen Tiefgarage ausfahrenden Fahrzeuge auf die Fußgänger auf dem Gehweg und die wesentlich schnelleren Radfahrer am Fahrbahnrand der Eschenau.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung.</p>			<p>Ordentliche Sichtverhältnisse werden durch eine entsprechende Gestaltung der Ausfahrt gewährleistet. Da das Gebäude noch einen Abstand zum Gehweg hat, kann dort ggf. auch noch ein Spiegel angebracht werden. Ein überdurchschnittliches Gefahrenpotential wird unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen nicht gesehen.</p> <p>Damit können die Anregungen des Einwenders 6 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
7. Einwender 7, vom 11.02.2021	<p>Ich habe ein par Anmerkungen bzw. Fragen zum Bauvorhaben "Ziegelrain".</p> <p>Ich bin Anlieger bei diesem Bauvorhaben [REDACTED]. [REDACTED]. Ersteinmal finde ich es gut, dass dieses Bauvorhaben verfolgt wird. Dennoch habe ich im folgenden ein par Punkte, die ich ansprechen will und Sie um eine entsprechende Berücksichtigung und Rückmeldung bitte.</p> <p>1. Das Hotel direkt vor der Stadtbücherei kann ich absolut nicht verstehen. Hier wird der Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude sehr stark eingeschränkt. Natürlich ist das legitim. Jedoch wäre es sehr sehr schade und ein deutlicher Schritt nach hinten für das Stadtbild. Das Stadtbild ist doch gerade das was wir eigentlich mit dem Bauvorhaben verbessern wollen?</p> <p>2. Bitte beachten Sie, dass sich bei Regen in diesem Bereich sehr viel Wasser sammelt. Erst im Sommer 2020 waren hier alle Keller mit Wasser voll gelaufen. Bitte entsprechend bei der Auslegung der Wasserableitung beachten - bitte auch nicht zu lasten der umliegenden Gebäude - ggf. kann hier ein effektiver Überlauf direkt in den Kocher installiert werden (mit Rücklaufsperr).</p> <p>Die nächsten beiden Kommentare/Fragen werden anhand der Grafik im Anhang verdeutlicht.</p>	X	X	<p>Eine Abstimmung der Planung mit der Denkmalbehörde hat stattgefunden. Siehe dazu auch die Ausführungen zur Stellungnahme 3.2 des Abwägungsvorschlags zu den Stellungnahmen der Behörden.</p> <p>Das Anliegen muss bei der Umgestaltung der Verkehrsflächen berücksichtigt werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>3. blaue Markierung - hier sind 3 Parkplätze. Wenn hier z.B. das mittlere Auto steht, kann ich mir nicht vorstellen, wie die Rentnerin auf dem 3. Parkplatz rückwärts ausparken soll wenn hier gleich das Hauseck kommt. Zusätzlich zu der nicht machbaren Herausforderung kommt die Gefahr, dass von rechts ein Fußgänger oder Fahrradfahrer herunter kommt (hier ist eine Spielstraße!). Bisher besteht hier aufgrund der Breite die Möglichkeit auszuweichen. Jedoch auch für die beiden anderen Parkplätze wird es sehr schwer werden rückwärts auszuparken. Übrigens: Muss hier kein angemessener Abstand zur Straße eingehalten werden? Auch der linke Balkon scheint über die Straße zu ragen?</p> <p>4. rote Markierung - wäre es möglich die Einfahrt weiter weg von der von rechts kommenden Straße zu verlegen? Für mich ist dies sonst eine Stelle mit sehr hohem Gefahrenpotential. Zum einen, da vom Carty kommend viele Autos sehr schnell fahren und somit herausfahrende Autos zu spät sehen könnten. Zum anderen, da der von rechts kommenden Straße viele Fahrräder herunter fahren. Wenn diese nun parallel zu der Ausfahrt auf die Straße fahren, befürchte ich, dass sich die Radfahrer und die Autofahrer zu spät sehen. Zum anderen halte ich es für sehr gefährlich, wenn jüngere Fahrradfahrer oder Spaziergänger von rechts oben kommend um das Eck biegen und direkt in der Einfahrt stehen. Eine solche Ein-/Ausfahrt sollte nie direkt an einer Ecke positioniert werden! Wenn stattdessen nun die rote Markierung gewählt werden würde, wäre das eine deutliche Reduzierung der Risiken.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt, würde ich Sie nun bitten, diese Punkte zu berücksichtigen. Zu dem 1. Punkt benötigte ich keine Rückmeldung. Zu den restlichen - vor allem zu dem 4. - wäre es mir jedoch sehr wichtig.</p> <p>Gerne stehe ich für entsprechende Rücksprachen bezüglich Verbesserungen zur Verfügung. Ich bin mir</p>			<p>In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass vor den Garagen im Untergeschoss keine Stellplätze genehmigt sind. Die Grundstückstiefe ist dort so gering, dass parkende Fahrzeuge vor den Garagen teilweise auf der heutigen öffentlichen Verkehrsfläche stehen, was durch die Oberflächengestaltung der heutigen Verkehrsfläche (Pflasterstreifen) ersichtlich ist und daher vor Ort täuscht. Bei einer Stellplatzbreite von mindestens 3 m vor den Garagen reicht die Breite der Verkehrsfläche bzw. zukünftigen durch ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesene Fläche jedoch aus. Bezüglich den Balkonen ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.</p> <p>Ordentliche Sichtverhältnisse werden durch eine entsprechende Gestaltung der Ausfahrt gewährleistet. Da das Gebäude noch einen Abstand zum Gehweg hat, kann dort ggf. auch noch ein Spiegel angebracht werden. Ein überdurchschnittliches Gefahrenpotential wird unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen nicht gesehen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>sicher, dass wir hier für alle Parteien eine sehr gute Lösung finden können. Bereits im Voraus vielen Dank.</p> 				<p>Damit können die Anregungen des Einwenders 7 in der Planung zumindest teilweise berücksichtigt werden.</p>

Aufgestellt: Mutlangen, den 19.04.2020 – Wz/Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR

in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf