



STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
PROJEKT : **BEBAUUNGSPLAN „ZIEGELRAIN“**
PROJ.-NR. : GA20023 - 519190

Seite- 1 -

GRS 21.07.2021

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1.1 Einwender 1, Stellungnahme vom 30.04.2021	<p>Nach den neuerdings bekannten, angeblichen Planungen (ein Gestaltungsplan/geänderter Bebauungsplan wurden noch nicht veröffentlicht) sollen die 4 öffentlichen Parkplätze an der Nordseite des Gebäudes Grabenstr. 2 nun doch auf zwei Plätze reduziert werden, entgegen dem bisherigen Bebauungsplan, der drei bzw. vier Plätze vorsieht. Diese Parkplätze sind nicht nur für die Mieter des Gebäudes, sondern auch für die anderen Geschäfte in diesem Bereich von Bedeutung, denn diese und auch ich haben vor Jahren durch hohen finanziellen Aufwand Baumaßnahmen vorgenommen, die das Stadtbild der Grabenstraße wesentlich positiv verändert haben. Auch habe ich für die damalige Zeit einen nicht unerheblichen Geldbetrag für Parkplatzablösung bezahlt. Deshalb beantrage ich mit diesem Schreiben, die Parkplätze als öffentliche Parkplätze zu belassen, wie im damaligen Bebauungsplan ja auch vorgesehen, denn die vorgesehene Tiefgarage wird ja wirtschaftlich geführt und für die Zufahrt kann auch eine andere Lösung gefunden werden.</p> <p>An einer Anmietung der Parkplätze wäre ich ebenfalls interessiert. Es wird ja hoffentlich nicht den Gaildorfer Gerüchten zufolge so sein, dass die Parkplätze vorteilhaft für/an die Gaststätte/Hotel (gleich welcher Mieter) vermietet werden und ich habe die Parkplätze am Haus und auch noch bezahlt!</p>	x		<p>Die erneute Auslegung des Bebauungsplans „Ziegelrain“ fand in der Zeit vom 17. Mai 2021 bis zum 17. Juni 2021 statt. Innerhalb dieser Zeit hat jeder Bürger das Recht, in die Planunterlagen Einsicht zu nehmen und Bedenken und Anregungen zu äußern. Von diesem Recht hat Einwender 1 bereits vorab bei einem Termin beim Stadtbauamt Gebrauch gemacht.</p> <p>Nachdem sich zukünftig nördlich des Gebäudes Grabenstraße 2 keine öffentliche Fläche mehr befindet, erübrigt sich auch die Frage der Zufahrt. Es ist vorgesehen, dass die öffentlichen Stellplätze an der Nordseite des Gebäudes Grabenstraße 2 entfallen, nachdem der Gemeinderat nach intensiver Beratung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der Bereich der Grabenstraße nördlich des Gebäudes Grabenstraße 2 zukünftig keine öffentliche Verkehrsfläche mehr sein soll. Somit kann zumindest keine öffentliche Vermietung der Stellplätze erfolgen. Ggf. sind dazu mit dem Investor entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen..</p> <p>Selbst wenn seinerzeit für den Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze ein nicht unerheblicher Geldbetrag für die Parkplatzablösung bezahlt wurde, kann daraus kein Recht auf einen bestimmten Parkplatz abgeleitet werden. Der Ablösebetrag dient lediglich der Herstellung allgemeiner öffentlicher Parkeinrichtungen ohne Zuordnung. Der Bauherr erhält durch die Zahlung des</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Des Weiteren bitte ich um Information, wie die Zufahrt zwischen den Gebäuden Grabenstraße 2 und Hirschstraße 1 sowie westlich zur Stadtmauer vorgesehen ist.</p>			<p>Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen. Die öffentlichen Parkeinrichtungen dienen der Nutzung durch die Allgemeinheit.</p> <p>Zukünftig soll nur noch von Süden bzw. über die Hirschstraße die Erschließung des Gebäudes Grabenstraße 2 möglich sein, was jedoch als vollwertige Erschließung ausreicht. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Gaildorf Sorge dafür trägt, dass alle Gebäude weiterhin angefahren werden können, lediglich eine Durchfahrt wird nicht mehr möglich sein.</p> <p>Die Entscheidung liegt jedoch im Ermessen des Gemeinderats.</p>	
<p>1.2 Einwender 1, Stellungnahme vom 28.05.2021</p>	<p>Basierend auf dem Bebauungsplan „Ziegelrain“ erhebe ich Einspruch gegen diesen mit folgender Begründung bzw. der sich ergebenden Konsequenzen:</p> <p>Antrag, dass für mein Gebäude Grabenstr. 2 ein Geh-, Fahr- und Leitungs-Recht von der Kocherseite aus (wie seither auch) gewährleistet ist, dies insbesondere für Heizöllieferant (Versorgungsleitungen an Nord- und Ostseite), Handwerker, Dienstleister usw.</p> <p>Rücksichtnahme auf Bausubstanz des Gebäudes (zweigeschossige Keller, unterirdische Leitungen): Sofern derzeitige Planung. Geländestreifen mind. 1 Meter an der Nordseite meines Gebäudes soll im Besitz der Stadt bleiben, oder Verkauf an mich. Distanz zu geplanten Privat-Parkplätzen. Prüfung, ob 3. Parkplatz an der Ostseite angebracht werden kann.</p> <p>Verkauf Grabenstraßen-Teilstück an den Investor von Nordseite meines Gebäudes bis Nordseite Kocherboten-Gebäude (beide Seiten).</p>	x		<p>Siehe dazu die Ausführungen zur Stellungnahme 1.1 oben.</p> <p>Durch die Privatisierung der Grabenstraße nördlich vom Gebäude Grabenstraße 2 ist dort die im bestehenden Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzte offene Bauweise nicht mehr gegeben. Daher muss der neue Eigentümer eine entsprechende Baulast auf seinem Grundstück übernehmen. Die Prüfung, ob auf der Ostseite des Gebäudes Grabenstraße 2 möglich ist, liegt nicht innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes und ist daher nicht planungsrelevant. Eine entsprechende Prüfung der Stadt ist jedoch sicher sinnvoll.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Ausschließlich wegen der Überbauung der Grabenstraße mit dem Gebäude Nr. 4, die bei Verbleib der Parkplätze zu einer Zufahrts-Einschränkung führen würde, sollen die 4 Parkplätze für die Allgemeinheit (Nordseite) entfallen und derzeitiger Investor legt nach seinen Bedürfnissen (Hotel, Gastronomie, Mieter) erneut Parkplätze an.</p> <p>Ist bezüglich Gebäude Nr. 4 eine neue Baulinie geplant?</p> <p>Stadt gibt bei einem Verkauf umfangreiche Rechte auf und kann nicht mehr ordnend eingreifen, denn die Gestaltung obliegt dann ausschließlich beim Privatbesitzer. Stadt könnte das Teilstück doch auch an den Investor verpachten.</p> <p>Durchfahrtsverkehr kann durch Poller, Anliegerverkehr, Nutzungsrechte usw. reguliert werden.</p> <p>Bitte beachten Sie meine Einwendungen.</p>			<p>???</p> <p>Im Bereich der Grabenstraße bleiben große Flächen mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit erhalten. Die zukünftige Gestaltung der Flächen wird mit der Stadt abgestimmt, ist jedoch nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist außerdem nicht verbindlich und die Darstellung dient nur als Richtlinie. Ein entsprechendes Rückkaufsrecht hat sich die Stadt gesichert.</p> <p>Die genaue Gestaltung der Flächen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.</p> <p>Damit können die Anregungen des Einwenders 1 in der Planung nur bedingt berücksichtigt werden.</p>	<p>Wo soll das sein?</p>
<p>2. Einwender 2, Stellungnahme vom 15.06.2021</p>	<p>In der aktuellen Version des Bebauungsplans „Ziegelrain“ vom 28.04.2021 ist eine Zufahrt zu den Gebäuden Grabenstraße 2 (Meurer) und Hirschstraße 1 (Munz) wie derzeit nicht mehr vorgesehen. Andererseits ist aktuell von diesen beiden Gebäuden aus eine Zufahrt in die Hirschstraße durch Polier versperrt - aus gutem Grund, weil die Hirschstraße äußerst beengt ist und weil die obere Grabenstraße für die Außenbewirtung des Eiscafés freigehalten werden soll.</p> <p>Eine Zufahrt zu den genannten Gebäuden über die untere Grabenstraße - so wie bisher - ist jedoch für eine vollumfängliche Nutzung unverzichtbar. Es geht hier nicht nur um die privaten PKW der Hausbewohner, sondern auch um die Anlieferung von Waren (Heizöl, Pakete, Möbel, usw.), die mit größeren und großen Fahrzeugen erfolgt.</p>	x	x	<p>Siehe dazu die Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 1.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
	<p>Diese Zufahrtsmöglichkeit lässt sich leicht realisieren, wenn die beiden östlichen Stellplätze auf der Nordseite von Grabenstraße 2 entfallen und das davor/daneben liegende Geh- und Leitungsrecht zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgeweitet wird.</p> <p>Der Entfall der beiden Stellplätze war im Übrigen in der letzten uns vom Büro Kraft+ Kraft vorgestellten Präsentation bereits enthalten.</p> 			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit können die Anregungen des Einwenders 2 in der Planung nur bedingt berücksichtigt werden.</p>	

Aufgestellt: Mutlangen, den 06.07.2021 – Vo/Wo

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR

in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf