

**Bebauungsplanverfahren „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften
in Tübingen – Derendingen**

Anlage 5 zur Vorlage 141/2025

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit zur 1. und 2. Auslegung
nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

STAND: 02.06.2025

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>1) Deutsche Telekom Vom 26.03.2025 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung: Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://trasenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p>	<p>Bestehenden Leitungen der Telekom sind nicht betroffen, der Anschluß innerhalb des Gebietes erfolgt über die GWG, die sich direkt über den Anschluss mit der Telekom austauschen wird. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1) Deutsche Telekom Vom 18.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 1. Auslegung: Gegen die Aufstellung des BPLs haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich ggf. Telekommunikationslinien der Telekom. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> 	<p>Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die GWG Tübingen. Der Hinweis wird an die GWG weitergegeben. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p>	
<p>2) Eisenbahn-Bundesamt vom 24.02.2025 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung: Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2) Eisenbahn-Bundesamt Vom 19.06.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>3) Evangelisches Pfarramt Derendingen Vom 18.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: vielen Dank für die Unterlagen zur Einsichtnahme des Bebauungsplans „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ und die Möglichkeit einer Stellungnahme. Dies möchten wir gerne wahrnehmen. Wir müssen leider darauf hinweisen, dass die im Entwurf beschriebenen Gebäudehöhen (Firsthöhen) der Gebäude A deutlich zu hoch gewählt sind. Damit wird zu wenig auf den denkmalrechtlichen Schutz der St. Gallus-Kirche als historischen Ort und maßgebliches Gebäude in der Randlage des historischen Ortskerns eingegangen. Im Juryprotokoll zu den Planentwürfen wird die Höhenentwicklung der Gebäude u.a. ausdrücklich erwähnt und formuliert: „Im Übergang zur Bestandsbebauung wird zur Abstufung und verträglichen Höhenentwicklung die Firstrichtung und damit die Ausrichtung der neuen Gebäude festgesetzt“. Leider ist dies in den vorgesehene Gebäudehöhen der Gebäude A (A1, A2) zu wenig berücksichtigt. Eine maßvolle Abstufung der Firsthöhe ist unseres Erachtens notwendig und dringend anzustreben. Damit könnte ein "stimmiger Anschluss" der neuen Gebäude an die historische, bestehende Ortsbebauung erreicht werden.</p>	<p>Die St. Gallus-Kirche ist auf Grund ihrer Bauweise und historischen Bedeutung auch mit einem Umgebungsschutz in die Denkmalliste eingetragen. Daher wurde die Kirche in Bezug auf die neue Bebauung besonders geprüft. Das Landesdenkmalamt hat insbesondere die Prüfung der Sichtachsen (von Osten, von Westen und von Süden) gefordert. Auf Grund des Baumbestandes entlang der Kreisstraße wurde die Bedeutung der Sichtachse von Osten und Westen als zu vernachlässigend bewertet, die Kirche ist nur auf einem sehr kleinen Abschnitt von der Straße aus wahrzunehmen. Die Sichtbarkeit von Süden her wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Höhenfestsetzungen werden auch vom Landesdenkmalamt als angemessene Reaktion auf den Umgebungsschutz akzeptiert. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>4) Landratsamt Tübingen vom 20.03.2025 2. Auslegung:</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung: I. Naturschutz Artenschutz: In der Stellungnahme der UNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde u.a. darum gebeten zu präzisieren, dass die künstlichen Quartiere zwingend vor Beginn der Abbrucharbeiten zu installieren sind (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme). Diese zeitliche Abhängigkeit geht aus unserer Sicht aus den bisherigen Formulierungen nicht eindeutig hervor, weshalb wir konkret an zwei Stellen Änderungen anregen:</p>	<p>Bei den begonnenen (Teil-) Abbrucharbeiten wurde die GWG auf die Beachtung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Auf Nachfrage wurde die Einhaltung von der GWG Tübingen bestätigt. Es wurden auch alle weiteren Bestimmungen bestätigt, daher ist eine Änderung der Hinweise nicht erforderlich.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf S. 4, Nr. 8 (3) steht: Zum Schutz des Haussperlings sind Übergangsweise an den Bestandsgebäuden Nr. 109/2, 109/4 und 109/5 6 künstliche Nisthilfen für den Haussperling und 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen. → Bitte ergänzen: „Die künstlichen Quartiere sind anzubringen, bevor mit den Abbruch-arbeiten an den übrigen Gebäuden begonnen wird.“ • In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf S. 10 steht: Der Abbruch der Bestandsgebäude 109 und 109/1 soll erst erfolgen, wenn an den neuen Gebäuden funktionsfähige Ersatzquartiere erstellt wurden und nutzbar sind. → Bitte „soll“ durch „darf“ ersetzen. 	<p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
	<p>II. Verkehr und Straßen</p> <p>Der Sachstand zur Örtlichkeit und deren rechtliche Bewertung ist seit der Stellungnahme vom 16.07.2024 unverändert. Auch wurde der Erwerb der notwendigen Flächen nicht getätigt sowie der öffentlich-rechtliche Vertrag noch nicht unterzeichnet. Die Stellungnahme vom 16.07.2024, welche nach wie vor Bestand hat, wird der Vollständigkeit halber nochmals angeführt: Das geplante Verfahren befindet sich außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Tübingen-Derendingen an der K6900 in der Zuständigkeit des Landratsamtes Tübingen.</p> <p>Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach § 22 (Anbauverbot) des Straßengesetzes Baden-Württemberg sowie die ergänzenden Abstimmungen zwischen dem Landratsamt und der Stadt Tübingen. Hierin wurde vereinbart, dass durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages die Zuständigkeit bzgl. der Baulast der K6900 im Bereich des Bebauungsplangebietes an die Stadt Tübingen übertragen werden soll.</p> <p>Bis zu einer Vertragsunterzeichnung finden die gesetzlichen Bestimmungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg nach Vorgabe des Landkreises unverändert Anwendung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Tübingen hat gegenüber der Universitätsstadt Tübingen eine Absichtserklärung zu Verkauf es erforderlichen Grundstücksteils erteilt, mit dem Ziel Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, der das Eigentum des Grundstücks vom Landkreis Tübingen an die Stadt Tübingen überträgt.</p>

	<p>Mit Vertragsunterzeichnung können die Bestimmungen durch die Stadt Tübingen festgelegt werden.</p>	
<p>4) Landratsamt Tübingen Vom 17.07.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Vorbemerkung Die Stadt Tübingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Neuordnung des Areals. Dazu soll u. a. der vorhandene Gebäudebestand weitgehend abgebrochen werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine förmliche Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie auf die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden kann, so sind u. a. die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) weiterhin zu beachten.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>I. Naturschutz 1. Artenschutz Die Unterlagen enthalten eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (menz umweltplanung, 22.10.2020) und einen Artenschutzfachbeitrag (22.11.2023). Durch die geplanten Gebäudeabbrüche gehen zahlreiche Quartiere des Haussperlings und verschiedener Fledermausarten verloren. Ein Ersatz ist durch die Schaffung von Quartiermöglichkeiten in den neuen Gebäuden sowie Übergangsquartieren vorgesehen. Es wird ausgeführt, dass ein gestuftes Vorgehen beim Gebäudeabbruch in Kombination mit der Schaffung von Ersatzquartieren, zeitliche Beschränkungen für Abbrucharbeiten und teilweise eine fachliche Begleitung und ggf. Untersuchung vor den Abbrucharbeiten erforderlich ist. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird darauf hingewiesen, dass dafür aus unserer Sicht unbedingt ein schlüssiges Konzept zum zeitlichen</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens wurden von Menz Umweltplanung in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (22.10.2020) und einem Artenschutzfachbeitrag (22.11.2023) das Thema Artenschutz aufgearbeitet. Die Thematik der zeitlichen Abhängigkeit von Abbruch und Neubau zu unterschiedlichen Zeitpunkten mit Schaffung von Nistkastenersatz/Übergangsquartieren in den Neubauten wurde erarbeitet und im Ergebnis in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Diese Vorgaben werden auch in die Baugenehmigung zur Sicherstellung übernommen und werden durch ein von der GWG Tübingen beauftragtes geeignetes Büro überwacht, um zu verhindern, dass es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt.</p>

	<p>Ablauf der Abbrucharbeiten und der dazugehörigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erstellt und ein fachkundiges Büro mit der Überwachung beauftragt werden sollte. Ansonsten besteht die Gefahr, dass es durch unsachgemäßes Vorgehen oder dem Fehlen vorgezogener Maßnahmen zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt. Für Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	
	<p>In den textlichen Festsetzungen sollten außerdem explizit folgende Punkte ergänzt bzw. präzisiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind an den verbleibenden Gebäuden Nr. 109/2, 109/4 oder 109/5 sechs Nisthilfen für den Haussperling und drei Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen. • Die Gebäude 109 und 109/1 dürfen erst dann abgerissen werden, wenn an den neuen Gebäuden funktionsfähige Ersatzquartiere für Fledermäuse vorhanden sind. Der Abbruch darf nur außerhalb der Winterschlafzeit (witterungsabhängig etwa zwischen April und Oktober) stattfinden. Die Quartiere sind vor dem Abbruch von einer Fachperson endoskopisch zu untersuchen und ggf. vorgefundene Tiere zu bergen. Da im Sommerhalbjahr Vogelbruten möglich sind, sind die Nistmöglichkeiten rechtzeitig vor Beginn der Brutsaison unbrauchbar zu machen. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich. • Alle weiteren Gebäude sind außerhalb der Vogelbrutzeit (d. h. zwischen Oktober und Ende Februar) abzubereiten. 	<p>Dieser Vorschlag ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter I. 8. (3) enthalten.</p> <p>Diese Thematik ist in den Hinweisen unter Ziffer III Nr. 4 aufgenommen. Die Vorgaben zum zeitlichen Ablauf von Abbruch und Neubau werden in die Baugenehmigung übernommen. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist nicht möglich. Vorgaben zur Bauzeitbeschränkung befinden sich in den Hinweisen.</p> <p>Dies wird unter Hinweise 4. Bauzeitenbeschränkung/Gebäudeabbruch übernommen.</p>
	<p>2. Sonstige Anmerkungen</p> <p>Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtslage bezüglich „Schottergärten“ hinzuweisen bzw. dies in die Festsetzungen aufzunehmen. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine „andere zulässige Verwendung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO und daher unzulässig.</p>	<p>Ein Hinweis auf die aktuelle Rechtslage zu Schottergärten wäre nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird jedoch eine weitere textliche Festsetzung in Bezug auf Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sowie das Verbot von Schottergärten unter I 8. (2) aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird entsprochen.</p>

	<p>Für Pflanzgebote und Eingrünungen sollten vorzugsweise einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher mit einem hohen ökologischen Wert festgesetzt werden (ggf. Überarbeitung der Pflanzliste, die viele exotische Arten enthält). Auch öffentliche und private Grünflächen sollten nach Möglichkeit mit einheimischen Arten gestaltet und extensiv gepflegt werden (z.B. Blumenwiese statt Zierrasen, keine Düngung, 1- bis 2malige Mahd pro Jahr, wenn möglich Abräumen des Mähguts).</p>	<p>Die immer größer werdende Bedeutung von Klimawandelanpassungsstrategien führt dazu, dass die Pflanzlisten um besonders geeignete Arten für den stark urban geprägten Raum ergänzt wurden. Dies führt dazu, dass neben geeigneten heimischen Arten auch nicht heimische Arten enthalten sind. Dies ermöglicht eine vielfältige, klimaresiliente und somit zukunftsfähige Pflanzung im innerstädtischen Bereich. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>II Verkehr und Straßen</p> <p>Das geplante Verfahren befindet sich außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Tübingen-Derendingen an der K6900 in der Zuständigkeit des Landratsamtes Tübingen.</p> <p>Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach § 22 Anbauverbot des Straßengesetz Baden-Württemberg sowie die ergänzenden Abstimmungen zwischen dem Landratsamt und der Stadt Tübingen.</p> <p>Hierin wurde vereinbart, dass durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages die Zuständigkeit der Baulast der K6900 im Bereich des Bebauungsplangebietes an die Stadt Tübingen übertragen werden soll.</p> <p>Bis zu einer Vertragsunterzeichnung finden die gesetzlichen Bestimmungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg nach Vorgabe des Landkreises unverändert Anwendung.</p> <p>Mit Vertragsunterzeichnung können die Bestimmungen durch die Stadt Tübingen festgelegt werden.</p>	<p>Die Universitätsstadt Tübingen ist mit dem Landkreis Tübingen derzeit in Verhandlungen bezüglich einer Übernahme der Straßenbaulast der K6900 im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Im Rahmen dessen werden die Bestimmungen in Bezug auf die Unterhaltungslast (Straßenbau-, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht) neu festgelegt.</p> <p>Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, dass näher an die Straße herangebaut werden kann. Nicht ermöglicht wird dadurch allerdings die direkte Zufahrt von der Weinbergstraße ins Plangebiet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen vom 25.03.2025 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung:</p> <p>Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen nimmt im Rahmen der Beteiligung zum oben genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Diese kann in eine</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wurde in der Fortschreibung angepasst. Im Entwurf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Planerstellung des Flä-</p>

	<p>Wohnbaufläche berichtigt werden, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.</p> <p>Im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen am 17.12.2024 den Entwurf gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst. Im Entwurf ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt und nicht wie in der Begründung beschrieben als gemischte Baufläche. Zum Zeitpunkt der Planerstellung des Flächennutzungsplanentwurfs war davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zum Beginn der öffentlichen Auslegung bereits Rechtskraft erlangt hat. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch handelt ist lediglich eine Berichtigung erforderlich, die im Flächennutzungsplanentwurf bereits vollzogen ist.</p>	<p>chennutzungsplanentwurfs war davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zum Beginn der öffentlichen Auslegung bereits Rechtskraft erlangt hat. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch handelt ist lediglich eine Berichtigung erforderlich, die im Flächennutzungsplanentwurf bereits vollzogen ist.</p>
5) Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen vom 18.07.2024 1. Auslegung	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen nimmt im Rahmen der Beteiligung zum oben genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung: Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Diese Nutzung war auch im Vorentwurf des aktuell laufenden Neuaufstellungsverfahrens vorgesehen. Des Weiteren ist eine Verkehrsfläche dargestellt.</p> <p>Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans in eine Wohnbaufläche berichtigt werden. Die Planung wird in das Neuaufstellungsverfahren entsprechend aufgenommen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss angepasst, bzw. bei der Neuaufstellung wird die Änderung eingearbeitet.</p>
6) Netze BW GmbH vom 11.03.2025, 2. Auslegung	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 8. Juli 2024 gilt weiterhin.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>6) Netze BW GmbH Vom 08.07.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unterhalten und planen wir keine Versorgungseinrichtungen. Wir haben daher zu diesem Bebauungsplanverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Die Versorgung im Plangebiet wird von der Stadtwerke Tübingen GmbH, Eisenhut-straße 6, 72072 Tübingen durchgeführt. Eine Beteiligung unseres Unternehmens am weiteren Verfahren ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7) PLEdoc GmbH vom 24.02.2026, 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen, Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen, Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen, Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen, Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7) PLEdoc GmbH Vom 21.06.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen, Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen, Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen, Mittelrheinische Erd-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Planexterne Maßnahmen werden in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>

	<p>gastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen, Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund, Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen, Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
<p>8) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vom 10.03.2025 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen RPF9-4700-74/21/2 vom 10.07.2024 (Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB), vom 11.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p>	

	<p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>Geologie: Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>Geochemie: Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>Bodenkunde: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Ingenieurgeologie: Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmlehm und Älterem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird unter Punkt Hinweise III, 8. Geotechnik eingearbeitet, Änderungen in den Hinweisen haben keine Auswirkung auf die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden übernommen.</p>

	<p>saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	<p>Hydrogeologie: Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Geothermie: Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (I-</p>	<p>Geothermie ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>SONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe): Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Landesbergdirektion Bergbau: Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 18.03.2025</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung:</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Wie aus den geänderten Planunterlagen und dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen ist wurden die bei dem Ortstermin am 04.09.2024 besprochenen Änderungen zugunsten der denkmalfachlichen Belange umgesetzt. Somit tragen wir auf Grundlage der vorliegenden Planung keine erheblichen Bedenken mehr vor. Dennoch stufen wir auch die aktuelle Planfassung angesichts der beachtlichen Gebäudehöhen im nahen Umfeld der Kirche St. Gallus als eine insgesamt bedenkliche Entwicklung ein.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Die Anregungen wurden zum größten Teil zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 31.8.2022 (Teil Archäologische Denkmalpflege) behält weiterhin ihre Gültigkeit, insbesondere die Anregung, die Denkmaleigenschaft im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen durch Sondagegrabungen prüfen zu lassen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus und auf die Beachtung des Archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelsitz Derendingen“ hingewiesen Beschlussvorschlag: Den Anregungen werden entsprochen.</p>
<p>9) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 20.09.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</p>	

Aufgrund der teils erheblichen Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege, die wir mit der informellen Stellungnahme vom 31.08.2022 und mit der formalen Stellungnahme vom 18.07.2024 vorgetragen hatten wurde am 04.09.2024 ein gemeinsamer Besprechungstermin durchgeführt. Hierbei wurde uns eine von der GWG extra für den Termin gefertigte Präsentation vorgelegt. Auf Basis dieser Unterlage, nach einer weiteren Ortsbegehung durch das LAD sowie nach LAD-interner Rücksprache sind wir zu der nachfolgenden, seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege von den ersten Stellungnahmen abweichende Auffassung gelangt.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15/3 DschG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal erkannt worden ist. Der Bau befindet sich in auffälliger Ortsrandlage und definiert die südwestliche Spitze des historischen Dorfkerns, an welche der örtliche Friedhof anschließt. Die Kirche bildet mit ihrem Westturm sowie ihrem markanten Polygonalchor eine raumwirksame Dominante, die die Ortsansicht Derendingens bereits auf weite Sicht hin bestimmt.

Eine wichtige Grundlage unserer denkmalfachlichen Bewertung der Planung im Rahmen der formalen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange war die Blickachse von der Weinbergstraße in Richtung Westen zur Kirche St. Gallus Kirche. Der Screenshot von google maps ließ darauf schließen, dass der dort partiell vorhandene Blick zur Kirche bei Realisierung der geplanten Bebauung verloren gehen würde. Wir hatten daher auch aus diesem Grund in unserer STN vom 17.07.2024 u.a. erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der Baufenster A1 und A2 vorgebracht.

Die von der GWG vorgelegte Präsentation zeigt auf Seite 5, dass die oben erwähnte Ansicht von Osten auf die Kirche nur in der

Folgender Text wird unter Hinweise III, 10. Denkmalschutz ergänzt: Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15/3 DschG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung,

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

	<p>laublosen Zeit besteht. Im Sommer kann man die Kirche von Osten aus nicht wahrnehmen, und ebenso auch nicht die geplante Neubebauung. Doch selbst im Winter gibt es baubedingt nur eine sehr eingeschränkte Sicht zur Kirche, auch wenn der o.g. Screenshot das zunächst nahelegte. Somit handelt es sich bei dieser Sichtachse von Osten im keine schützenswerte Blickachse.</p> <p>Denkmalfachlich wichtig ist die Blickachse von Süden und Südwesten (unmittelbar vor der Kirche bzw. von Westen, vgl. beigefügtes Foto 35). Hier wird sich die Bebauung in belaubter Zeit ebenfalls komplett hinter den Bäumen verbergen, der Blick zur Kirche wird durch die Neubebauung in belaubter Zeit nicht beeinträchtigt. Der Erhalt dieser bestehenden Bäume und ebenso auch der Erhalt der Baumreihe entlang der Straße wurde uns zugesichert.</p>	<p>Die Baumreihe entlang der Weinbergstraße ist im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Auf Seite 15 der Präsentation hat man die Neubebauung aus dieser Blickrichtung unter Weglassung einiger dort durchaus bestehender Bäume dargestellt, so dass die Neubebauung hier „sichtbar“ wird. Wir gehen aber davon aus, dass auch die hier weggelassenen Bäume erhalten bleiben. Die genannte Perspektive veranschaulicht gut, dass man mit der „gestaffelten Giebelansicht“ der straßenzugewandten Bebauung die beachtliche Höhenwirkung des Baukörpers dahinter abmildert. Zudem ist das Baugebiet gegenüber der Straße durch eine Böschung mindestens 2-3 Meter tiefer liegend, wodurch die Bebauung von der Straße aus ebenfalls niedriger wirkt.</p> <p>Bei dem Termin am 04.09.2024 hatte man zur Entkräftung unserer Bedenken dem Landesamt für Denkmalpflege angeboten, notfalls auf den vorgeschzten kleinen giebelständigen Bau zu verzichten (Baufenster A1). Zwar hätte man dann mit der Neubebauung einen minimal größeren Abstand zur Kirche, doch wirkt der verbleibende Giebel dabei deutlich höher und massiver. Wir sind uns daher auch intern einig geworden, dass dieser Verzicht denkmalfachlich keine Verbesserung darstellen würde.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Ferner hatte man angeboten, den bisher dreigeschossigen Querriegel (A2, Richtung Norden bzw. Zehntscheuer, optisch auch Richtung Kirche) nach Norden hin um ein Geschoss „abzutreten“. Das wäre in der Tat ein Gewinn, als Übergang zur angrenzenden historischen Bebauung.</p> <p>Fazit: Modifiziert man den Bebauungsplan mit diesem zuletzt genannten Vorschlag wird nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege die geschützte Umgebung der Kirche nicht mehr als nur unerheblich beeinträchtigt. Im Rahmen einer nächsten öffentlichen Anhörung würden wir daher keine erheblichen Bedenken mehr vortragen. Dass die so nahe an das Schutzgut St. Gallus heranreichende Neubebauung aufgrund ihrer Höhenentwicklung denkmalfach gesehen dennoch eine bedenkliche Entwicklung darstellen wird würden wir aber schon anmerken.</p>	<p>Die Reduzierung des zur Zehntscheuer angrenzenden Gebäudes um 1 Geschoss wird umgesetzt und im Plan als neues Baufeld mit A 3 gekennzeichnet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>2. Archäologische Denkmalpflege: Bezüglich der archäologischen Belange ist festzuhalten, dass diese am 04.09.24 von Frau Dr. Brenner mündlich vorgetragen wurden. Insbesondere ging es dabei auch um die Maßnahmen, die nach dem bodengleichen Abbruch des Gebäudebestandes durchgeführt werden müssen. Da Frau Dr. Brenner aktuell in Urlaub ist, wird hier nochmals die bereits am 31.08.2022 vorgebrachten Belange verwiesen, Zitat: „Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz (?) Derendingen“ und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenen Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen“, sowie „Alamannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus und auf die Beachtung des Archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ hingewiesen Beschlussvorschlag: Den Anregungen werden entsprochen.</p>

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.“

Anlage: Begründungstext

Objekt:

Ev. Pfarrkirche (St. Gallus), verputzte Saalkirche mit Satteldach, eingezogener Polygonalchor mit Strebebfeilern, ausgeschiedener Westturm auf quadratischem Grundriss mit Satteldach, nordöstlich Sakristeianbau mit Pultdach, an Chor und Langhaus Spitzbogenfenster mit zwei- bis dreibahnigen Maßwerkgliederungen, diese mit Fischblasen und Schneußen, Glockengeschoss mit rundbogigen Schallöffnungen, untere Turmgeschosse mit

Die GWG Tübingen als zukünftiger Bauherr wird in Bezug auf die rechtzeitige Terminplanung vor dem Abbruch, Erschließung usw. hingewiesen.

	<p>hochrechteckigen Lichtscharten, nördlich spitzbogiges Stabwerkportal, im Chor Sternrippengewölbe, im Langhaus flache Holzfelderdecke mit Bemalung, in der Sakristei Netzrippengewölbe, einschließlich historischer Ausstattung und Zubehör wie Kanzel, Taufstein und Epitaph des slowenischen Reformators Primus Truber, gest. 1586, Kirche errichtet 1561-1563 (mehrfach restauriert, zuletzt 1979-1981); ummauerter Kirchhof, Kirchhofmauer am Torpfosten bezeichnet 1865 (i); Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, steinern, an der nördlichen Langhauswand, zentrale Rundpfeilervorlage bekrönt durch Eisernes Kreuz und flankiert durch Inschrifttafeln mit Namen, um 1920.</p>	
	<p>Stellungnahme 18.07.2024:</p>	
	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege In der Begründung des Bebauungsplanes wird unter Punkt "9 Denkmale" (Seite 4) auch die angrenzende Kirche Evangelische Kirche (ehemals St. Gallus) benannt. Sie wird als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG aufgeführt, jedoch handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG, sie genießt somit Umgebungsschutz. Wir bitten darum dies richtig zu stellen (siehe Anlage).</p>	<p>Der Schutzstatus der St. Galluskirche, als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und direkt mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus der Kirche hingewiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird entsprochen.</p>
	<p>In der Beschlussvorlage vom 22.02.2024 wird auf Seite 4 das Problem des Umgebungsschutzes der Kirche St. Gallus thematisiert. In unserer informellen Stellungnahme vom 31.08.2022 hatten wir genau darauf hingewiesen und darum gebeten, durch entsprechende Festsetzungen diesen denkmalfachlichen Belang zu berücksichtigen. In der genannten Beschlussvorlage wird postuliert, dass man die Bebauung „auf ein verträgliches Maß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Dächer und Höhen begrenzt“ hätte.</p> <p>In unserer o.g. informellen Stellungnahme hatten wir darauf hingewiesen, dass eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung der Kirche im Rahmen der formalen Anhörung vorgenommen werden muss. Nach Auffassung des</p>	

Landesamt für Denkmalpflege lassen die nun formal vorgelegten Unterlagen darauf schließen, dass die wichtige Blickbeziehung von der Weinbergstraße aus nach Westen zur Pfarrkirche insbesondere durch die Baufenster A1 und A2 komplett verstellt werden und somit die Umgebung der Kirche erheblich beeinträchtigt werden würde. Es werden daher gegen die Ausweisung der Baufenster A1 und A2 erhebliche Bedenken vorgetragen.

Kritisch werden auch die Höhenfestsetzungen v.a. entlang der Weinbergstraße im Bereich der Baufenster B, C und D gesehen. Auch mangels eines Eintrages der Höhenlinien (bzw. der EFH) in den Planteil des Bebauungsplanes kann dieser Sachverhalt aber nicht abschließend beurteilt werden. Hier wäre auch eine fotorealistic Simulation zur abschließenden Beurteilung zielführend, oder zumindest der Eintrag der Höhenlinien bzw. der EFH. Rückblickend wird bedauert, dass das Landesamt für Denkmalpflege beim vorgeschalteten Wettbewerb offenbar nicht eingebunden war. Denn so hätte die Denkmalpflege ihre Belange frühzeitig und konstruktiv einbringen können.

2. Archäologische Denkmalpflege

Die zur vorherigen Anhörung geäußerten Bedenken und Hinweise fanden Eingang in die Planunterlagen. Darüber hinaus gehende Bedenken bestehen nicht.

Anlage:

Auszug aus Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg
Straße: Sieben-Höfe-Straße 152, Flurstück: 0-756, Stand:
13.08.2021, Status: § 28

Objekt:

Ev. Pfarrkirche (St. Gallus), verputzte Saalkirche mit Satteldach, eingezogener Polygonalchor mit Strebeböckeln, unterschiedlicher Westturm auf quadratischem Grundriss mit Satteldach, nordöstlich Sakristeianbau mit Pultdach, an Chor und Langhaus Spitzbogenfenster mit zwei- bis dreibahnigen Maß-

Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus und auf die Beachtung des Archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ hingewiesen
Beschlussvorschlag: Den Anregungen werden entsprochen.

	<p>werkgliederungen, diese mit Fischblasen und Schneußen, Glockengeschoss mit rundbogigen Schallöffnungen, untere Turmgeschosse mit hochrechteckigen Lichtscharten, nördlich spitzbogiges Stabwerkportal, im Chor Sternrippengewölbe, im Langhaus flache Holzfelderdecke mit Bemalung, in der Sakristei Netzrippengewölbe, einschließlich historischer Ausstattung und Zubehör wie Kanzel, Taufstein und Epitaph des slowenischen Reformators Primus Truber, gest. 1586, Kirche errichtet 1561-1563 (mehrfach restauriert, zuletzt 1979-1981); ummauerter Kirchhof, Kirchhofmauer am Torpfosten bezeichnet 1865 (i); Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, steinern, an der nördlichen Langhauswand, zentrale Rundpfeilervorlage bekrönt durch Eisernes Kreuz und flankiert durch Inschrifttafeln mit Namen, um 1920</p>	
	<p>Stellungnahme 19.08.2022:</p>	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Rinn, vielen Dank für diese informelle Vorab-Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das Plangebiet befindet sich in der gemäß § 15/3 DschG geschützten Umgebung der Evangelischen Pfarrkirche St. Gallus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das auch von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal erkannt worden ist. Der Bau befindet sich in auffälliger Ortsrandlage und definiert die südwestliche Spitze des historischen Dorfkerns, an welche der örtliche Friedhof anschließt. Die Kirche bildet mit ihrem Westturm sowie ihrem markanten Polygonalchor eine raumwirksame Dominante, die die Ortsansicht Derendingens bereits auf weite Sicht hin bestimmt. Im Zuge der formalen Anhörung wird zu überprüfen sein, ob die geplanten Kubaturen v.a. aufgrund ihrer Höhenentwicklung eine Beeinträchtigung der geschützten Umgebung der Kirche darstellen würden.</p>	<p>Der Schutzstatus der St. Galluskirche wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und direkt mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus hingewiesen.</p>

	<p>Wichtige Blickachsen und Ansichten der Kirche dürfen durch die Neubebauung nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird entsprochen.</p>
	<p>2. Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz (?) Derendingen“ und grenzt außerdem unmittelbar an die Kulturdenkmale gem. §2DSchG „Evangelische Pfarrkirche (urspr. Kapelle St. Gallus) mit ehemaligem Ortsfriedhof und abgegangenen Schulhaus. Frühmittelalterliche Siedlung Derendingen“, sowie „Alamannisches Reihengräberfeld des Frühmittelalters“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung</p>	<p>Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus und auf die Beachtung des Archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ hingewiesen Beschlussvorschlag: Den Anregungen werden entsprochen.</p> <p>Unter den Hinweisen III, 10. Denkmalschutz wird auf den Schutzstatus und auf die Beachtung des Archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche Siedlung und abgegangener Adelssitz Derendingen“ hingewiesen Beschlussvorschlag: Den Anregungen werden entsprochen.</p>

	<p>des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p>	
<p>10) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung, vom 24.02.2025, 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.52 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Gutachten zur Kampfmittelbelastung wurde erstellt. Ergebnis: kein Nachweis von Kriegsmunition und anderen –Hinterlassenschaften vorhanden.</p> <p>Zusammenfassung des Gutachtens: „Das vorliegende Gutachten für das Projekt wurde zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg erstellt. Die Erkenntnisse der Vorerkundung basieren zum einen auf einer historischen Recherche über die Kriegseignisse in der Region, in der das Untersuchungsgebiet liegt, zum anderen auf der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und führen zu folgendem Ergebnis: Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Diese Aussagen können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden. Sie beziehen sich ausschließlich auf das dargestellte Untersuchungsgebiet und gelten für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens.“</p>

	<p>Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	
<p>10) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung vom 20.06.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 1. Auslegung:</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichem Bau (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind.55 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Gutachten zur Kampfmittelbelastung liegt bereits als Anlage den Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes bei.</p> <p>Ergebnis: kein Nachweis von Kriegsmunition und anderen –Hinterlassenschaften vorhanden.</p> <p>Zusammenfassung des Gutachtens: „Das vorliegende Gutachten für das Projekt wurde zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg erstellt. Die Erkenntnisse der Vorerkundung basieren zum einen auf einer historischen Recherche über die Kriegseignisse in der Region, in der das Untersuchungsgebiet liegt, zum anderen auf der Auswertung historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und führen zu folgendem Ergebnis: Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert keine Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Diese Aussagen können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden. Sie beziehen</p>

	<p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>sich ausschließlich auf das dargestellte Untersuchungsgebiet und gelten für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens.“</p>
<p>11) Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr vom 28.03.2025 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.</p> <p>Für die Planung von Baulichkeiten ist es hilfreich, wenn sich die mögliche Bebauungshöhe der Umgebungsbebauung orientiert. Sollten Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 100 m über Grund geplant werden, so sind die Bauanträge uns zur Zustimmungsprüfung vorzulegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen übersteigen die Höhen des umliegenden Bestands nur geringfügig, z.T. auch bedingt durch die ansteigende Topografie in Richtung Weinbergstraße/K6900. Sie ist aber niedriger als der Turm der St. Gallus-Kirche. 100m über Grund wird in keinem Fall erreicht.</p>
<p>11) Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr vom 09.07.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Grundsätzlich besteht gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken. Für die Planung von Baulichkeiten ist es hilfreich, wenn sich die mögliche Bebauungshöhe der Umgebungsbebauung orientiert. Sollten Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 100 m über Grund geplant werden, so sind die Bauanträge uns zur Zustimmungsprüfung vorzulegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen übersteigen die Höhen des umliegenden Bestands nur geringfügig, z.T. auch bedingt durch die ansteigende Topografie in Richtung Weinbergstraße/K6900. Sie ist aber niedriger als der Turm der St. Gallus-Kirche. 100m über Grund wird in keinem Fall erreicht.</p>

12) Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitplanung, vom 03.03.2025, 2. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung Keine Anregungen oder Bedenken	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
12) Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitplanung, vom 17.6.2024, 1. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
13) Regionalverband Neckar-Alb vom 21.03.2025	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung Die Änderungen im Entwurf berühren regionalplanerische Belange nicht. Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt und erhält die gewünschten Unterlagen.
13) Regionalverband Neckar-Alb, vom 03.07.2024, 1. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: mit dem o. g. Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung eines Wohngebiets entsprechend eines städtebaulichen Wettbewerbs geschaffen. Das Quartier aus den 1960/1970er Jahren mit 2- bis 4-geschossigen Flachdachgebäuden und 98 Wohnungen soll zugunsten einer kleinteiligen Bebauung von giebel- und traufständigen Gebäuden mit 3 und 4 Geschossen mit ca. 150 Wohnungen weichen. Innenentwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt und erhält die gewünschten Unterlagen.

14) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen, vVom 05.03.2025, 2. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauG, 2. Auslegung	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	Keine neuen Anregungen, die am 25.06.2024 übersandte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit und soll nicht ergänzt werden.	
14) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen, vom 26.06.2024, 1. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Siebenhöfe-Straße und Weinbergstraße“ in Tübingen-Derendingen liegen keine Grundstücke, die im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) stehen. Bedenken und Anregungen werden daher nicht vorgebracht.	

<p>15) Vodafone, vom 27.06.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en). Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die GWG als Bauherrin weitergegeben.</p>
<p>16) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) vom 28.06.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17) Bundeswehr vom 24.02.2025, 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17) Bundeswehr vom 17.06.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Hinweis der Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG): Die in unserem Zuständigkeitsbereich stehenden Produkten-fernleitungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.	
18) SWT Stadtwerke Tübingen, Bereich Netze, vom 27.03.2025, 2. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Stellungnahme vom 16.07.2024 bleibt auch weiterhin gültig. Wir haben keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
18) SWT Stadtwerke Tübingen, Bereich Netze, vom 16.07.2024, 1. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet kann über die Sieben-Höfe-Straße mit Strom, Wasser und bei Bedarf auch Glasfaserkabeln erschlossen werden. Hinsichtlich der inneren Erschließung laufen bereits Abstimmungen mit der GWG. Standorte für Trafostationen sind abgestimmt und im B-Planentwurf bereits eingetragen. Diese (Standorte) sind im Zuge der inneren Erschließung dinglich zu sichern. Die eingetragenen Leitungsrechte sind ausreichend für die innere Erschließung. Innerhalb des Plangebietes wird ein Überflurhydrant (gegen Kostenerstattung) installiert. Die Löschwasserversorgung kann bis zu 96 m ³ /h über 2 Stunden im Sinne des DWGWA Arbeitsblattes W 405 sichergestellt werden. Da bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auf privatem Grund erfolgen, ist die öffentliche Straßenbeleuchtung nicht betroffen. Ggf. ist eine Abstimmung mit den swt betreffend Schaltzeiten und Schaltsignale in Anbindung an das öffentliche Straßenbeleuchtungsnetz notwendig.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
19) BIL Leitungsauskunft/Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, 27.02.2025 2. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, 2. Auslegung wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen des §3 Abs. 2 BauGB und §13a Abs.2 BauGB

Person	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
A) vom 27.06.2024, 1. Auslegung	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: Guten Tag, entsprechend vieler Anfragen aus der Sieben-Höfe-Nachbarschaft: - Man braucht mehr Parkplatzkapazität bei dem Bauprojekt - Zufahrt über Weinbergstraße sollte als Alternative zur Verfügung stehen -> Die Sicherheit von Kinder in der Sieben-Höfe-Straße - mit einer nahen Grundschule und einem Spielplatz - ist nicht gewährleistet bei dem hohen Verkehrsaufkommen. Bereits jetzt ist das problematisch. Deshalb ist eine Verlagerung eines Teils des Verkehrs - der deutlich mehr werden wird - über eine Zufahrt über die Weinbergstraße unumgänglich.	
A) vom 02.03.2024, Aufstellungs- beschluss	Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB: Sehr geehrtes Stadtbau-Team, als langjährige Bewohnerin in der Sieben-Höfe-Straße sind folgende Punkte wichtig und in Bezug auf die Planungen in dem Viertel bisher vernachlässigt (und sollten idealerweise Berücksichtigung finden): (1) Zufahrt: Die Sieben-Höfe-Straße ist bereits jetzt eine sehr vielbefahrene Straße. Durch den neuen Halteverbot (wechselnde Straßenseite) sind die Autofahrer wieder extrem schnell unterwegs, was für die Kinder gefährlich ist. Durch die Zufahrt über die Sieben-Höfe-Str. zu dem neuen Gebiet (mit mehr Anwohner:innen als bisher) wird diese Situation sicherlich verschärft. Eine zweite Zufahrt zu dem neuen Viertel sollte diese Situation entschärfen.	1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): Ein verkehrlicher Anschluss/eine Zufahrt für die neu geplante Bebauung in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 von der Weinbergstraße ist nicht möglich. Das Landratsamt hat in einer sehr frühen Phase des Projektes klar zum Ausdruck gebracht, dass sie keine Zufahrt für die neue Bebauung von der Weinbergstraße zulassen werden. Die Gründe hierfür liegen hauptsächlich in der Flüssigkeit und der Sicherheit des Verkehrs. „Einzelne Zufahrten würden den Verkehrsfluss negativ beeinflussen und führen zu einer höheren Unfallwahrscheinlichkeit sowohl für den Durchgangsverkehr als auch für den in die/aus der Garage/Zufahrt fahrenden Verkehr“. Einer Ausnahme wurde – ebenfalls aus den genannten Gründen – bis zur Ortsgrenze (OD) nicht zugestimmt. Aufgrund dieser Klärung mit dem Straßenbaulastträger wurde dieser Tatbestand (keine Zufahrt von der Weinbergstraße/K6900 möglich) in die Auslobung des Wettbewerbes als Vorgabe für die Wettbewerbsteilnehmer aufgenommen. Alle weiteren planerischen Schritte bauen auf dieser Entscheidung auf (Entwurf des Preisträgers und Bebauungsplanung).

Die rechtlichen Gründe für die Ablehnung einer direkten Anbindung der neuen Bebauung liegen im Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG). Die Ortsgrenze (OD) nach § 8 StrG BW in der Weinbergstraße / K6900 befindet sich südlich der Kappelstraße 12/westlich der Weinbergstraße 59 (siehe Bild 1). Die Straße in Richtung Westen ab der Ortsgrenze (OD) ist außerhalb der Ortsdurchfahrt und fällt damit in die Zuständigkeit des Landratsamtes nach Straßengesetz für Baden-Württemberg (§ 8 (6) StrG). Die Straße in Richtung Osten liegt im Verfügungsbereich der Universitätsstadt Tübingen.

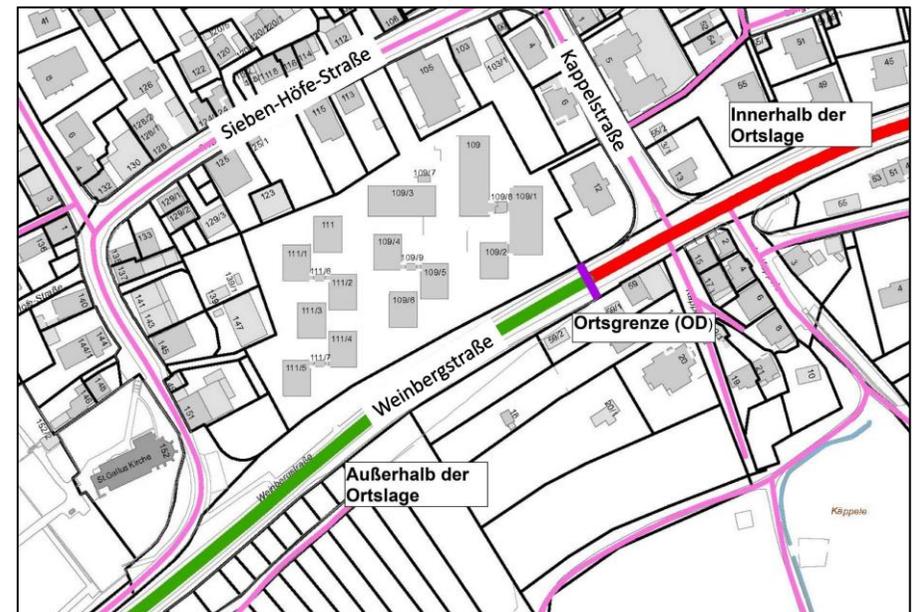


Bild 1: Ortsgrenze (OD)

Das bedeutet, dass im grün gekennzeichneten Bereich keine direkten Zufahrten auf die Grundstücke südlich und nördlich der Weinbergstraße zugelassen werden. Anders verhält es sich mit dem ebenfalls im Straßengesetz von Baden-Württemberg geregelten Abstand von Bebauung zur Kreisstraße. Mit Übertragung der Straßenbaulast (Unterhaltungspflicht der Straße) an die Universitätsstadt wird hiervon eine Ausnahme erteilt.

		<p>Neben den rechtlichen Ausschlussgründen nach Straßengesetz Baden-Württemberg, ist ein Anschluss einer Zufahrt oder Tiefgarage ins Plangebiet von der Weinbergstraße/K6900 auch aus topografischen Gründen nur schwer und mit sehr großen Rampenlängen möglich. Das Gelände fällt von der Weinbergstraße in Richtung Norden bis zu 4m ab. Eine Abfahrt insbesondere in eine Tiefgarage an der höchsten Geländestelle hätte zur Folge, dass sehr viel unwirtschaftliche Flächen für Verkehrsanlagen und technische Bauwerke zur Geländeabstützung hergestellt werden müssten, ggfs. ein erhöhter Lärmeintrag in das gesamte Baugebiet erfolgt, weniger Wohnbauflächen realisiert werden können und der wichtige straßenbegleitende Baumbestand nicht erhalten werden kann. Dieser ist jedoch für die Ortseinfahrt sowohl aus gestalterischer Sicht als auch für den Umgebungsschutz der St. Gallus Kirche von großer Bedeutung.</p> <p>Gleiches gilt für eine direkte Anbindung der Sieben-Höfe-Straße im Bereich der denkmalgeschützten Kirche an die Weinbergstraße. Zusätzlich wäre hier bedingt durch die Ortsrandlage mit zusätzlichem Schleichverkehr durch die Sieben-Höfe-Straße zu rechnen sowie einem Unfallschwerpunkt auf Grund der Engstelle im Bereich des Gebäudes Sieben-Höfe-Straße 151.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
	<p>(2) Parkplätze: Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt extrem knapp, mit der Schaffung von deutlich mehr Wohnraum mit reduziertem Parkplatzschlüssel wird diese Situation deutlich verschärft. Entsprechend anderer Viertel (z.B. Alte Weberei) sollte eine mindestens eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden, die von Anwohner:innen genutzt werden kann. Idealerweise wird das Viertel mit einem besseren Parkplatzschlüssel gebaut.</p>	<p>2. Zur Anregung der Parkierungssituation: Derendingen ist sehr gut über den Öffentlicher Nahverkehr (Buslinien 5 und 16 von der Haltestelle Käppele und Bahn, Bf Derendingen) erschlossen, so dass ein reduzierter Stellplatzschlüssel nach der gültigen Stellplatzsatzung 8. Mai 2017 § 2 bis § 6 angewendet werden kann. Außerdem sieht der zukünftige Vorhabenträger im Einfahrtsbereich zur neuen Bebauung ein Carsharingangebot vor, das auch von der umliegenden Anwohnerschaft genutzt werden kann.</p> <p>Der zukünftige Bauherr muss den erforderlichen Stellplatznachweis in der Baugenehmigung erbringen. Ausweichparkplätze bleiben im Bereich des Friedhofs für das gesamte Viertel erhalten.</p> <p>Durch die Anfang 2024 erlassene verkehrsrechtliche Anordnung wurden die</p>

		<p>Bereiche in denen parkiert werden darf, neu geordnet, so dass die Sicherheit für Fußgänger und die Übersichtlichkeit im Straßenraum verbessert wurde.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
B) vom 27.06.2024, 1. Auslegung	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Wir möchten hiermit zum aktuellen Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ Stellung nehmen. Die angedachte Verkehrsführung mit Zufahrt über die Sieben-Höfe-Strasse wird zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen auf der Kappel- und der Sieben-Höfe-Strasse führen. Die Parksituation in diesem Bereich, die bereits jetzt angespannt ist, wird sich durch die zusätzliche Verdichtung und das reduzierte Parkplatzangebot in dem neuen Wohngebiet nochmals verschärfen.</p> <p>Kappel- und Sieben-Höfe-Strasse sind Schul- und Kindergartenweg zahlreicher Kinder (umso mehr nach Abschluss der Bauarbeiten und Zuzug zusätzlicher Familien); die Gefahrensituation in diesem Bereich wird sich also aller Voraussicht nach deutlich erhöhen. Wir bitten daher, eine Zufahrt über die Weinbergstrasse eingehend zu prüfen. Das Argument, dass es sich hierbei um eine Kreisstrasse handelt, sollte durch die bereits existierende Zu- und Abfahrt am Ortsausgang Richtung Weilheim (Höhe Gärtnerei Stephan) abgeschwächt sein.</p> <p>Ein weiterer Punkt, den es in der Planung mit einer Zufahrt über die Sieben-Höfe-Strasse zu beachten gilt ist, dass dies zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen entlang der eben erwähnten Zufahrt am Ortsausgang an der Gärtnerei führen wird, da viele, die aus Richtung Rottenburg/Weilheim kommen, dies als Abkürzung nutzen werden (wie es bereits jetzt der Fall ist). Es werden sich also absehbar deutlich mehr Autos durch die schmale und unübersichtliche Gasse an der Derendinger Kirche zwängen. Da diese Strecke auch ein viel genutzter Rad- und Fußweg ist, ist hier ebenfalls von einer erhöhten Gefahrensituation auszugehen. Sollte es bei der derzeit geplanten Zufahrt zum neuen Wohngebiet über die Sieben-</p>	<p>1. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2</p> <p>2. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1</p> <p>3. Die Verkehrssituation auf dem Streckenabschnitt der Sieben-Höfe-Straße von der Ausfahrt Gärtnerei und der Hausnummer 151 muss beobachtet werden, wie sie sich entwickelt. Es ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass die Straße eine offizielle Zufahrt zum Friedhof ist, die Straße mit Pollern zu sperren, hätte zur Folge, dass die Besucher des Friedhofes aus westlicher Richtung zufahren müssten. Möglich wäre dies u.U. aus Gründen der Verkehrssicherheit. Eine derartige Steuerung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und muss ggf. zu einem späteren Zeitpunkt verkehrsrechtlich entschieden werden (z.B. Unterbindung /Poller oder ähnliche Maßnahmen).</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	Höfe-Strasse bleiben müssen, möchten wir anregen, zumindest die Zufahrt über die westliche Seite der Sieben-Höfe-Strasse für Autos zu unterbinden und eine entsprechende Sperre (Polder o.Ä.) vorzusehen.	
C) vom 06.07.2024, Aufstellungs- beschluss	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Als unmittelbar Betroffene möchte ich mich gegen die geplante einzige Zufahrt zwischen Sieben-Höfe-Straße 105/107 und 109 zur zukünftigen Wohnsiedlung verwehren. Erstens befürchte ich eine unzumutbare Lärmbelästigung während der über mehrere Jahre andauernden Bauphase. Auch später wird das Verkehrsaufkommen erheblich zunehmen. Deshalb bitte ich Sie, die betroffenen Anwohner zu einem Gespräch einzuladen, vielleicht lässt sich ja noch ein Kompromiss finden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das temporäre Thema Baulärm ist nicht bebauungsplanrelevant, muss aber im Rahmen der Baumaßnahmen durch die GWG von dieser beachtet und Maßnahmen zur möglichen Reduzierung geprüft werden. 2. Zur Anregung einer weiteren Zufahrt: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1 <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
D) vom 14.07.2024, 1. Auslegung	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Der Bebauungsplan „Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße“ (hier Quartier genannt) soll in der vorliegenden Fassung nicht beschlossen und stattdessen überarbeitet werden in folgenden Punkten:</p> <p>1.) Festlegung der Zufahrt ins Quartier über die Sieben-Höfe-Str. Schon die bisherige Struktur hat zu einer sehr starken Last durch motorisierten Verkehr geführt (Anwohner, Gäste, Lieferverkehr, Rettung, Versorgung, Entsorgung etc.). Die Steigerung der Bewohnerzahl wird zu mehr Verkehr führen und belastet die Bewohner rundum über die Maße und für Jahrzehnte. Bei der Erschließung von Süden über die Weinbergstraße ergeben sich Entlastungen und Vorteile gegenüber der vorliegenden Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlastung der Kappel- und Sieben-Höfe-Straße bedeutet weniger Verkehr, Lärm, Parkstreß, Unfallgefahr (vor allem von Fußgängern und Radfahrern die morgens und abends in großer Menge hier entlang gehen und fahren, aus Weiheim und dem dann neu errichteten Wohngebiet zur Schule, zum Bus ...) • kürzerer und unverstellter Weg für KFZ (wichtig für Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge) in das Neubaugebiet. • Eine anhaltende übermäßige Dauerbelastung der gesamten Wohnsituation der hinteren Sieben-Höfe-Straße wird vermieden. <p>Das LRA lehnte eine Zufahrt zum Quartier von der K6900 in der geschlossenen Ortslage schon früh kategorisch ab, als einziger Grund wurde mir</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1. <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>auf Nachfrage die Annahme genannt, dass Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigt würden. Dieser Grund führte dazu, dass alle weiteren städtischen Planungsschritte dieser Ablehnung untergeordnet wurden. Diese Abwägung zugunsten des Verkehrs verhindert eine deutlich geringere Belastung der hier wohnenden Menschen, die ja schon durch die erhöhte Wohnungsdichte zu erwarten ist.</p>	
	<p>In der gesamten geschlossenen Ortslage der Kreisstraße K6900, Weinbergstr., besteht bisher ein Tempolimit von 50km/h bei einer für den Durchgangsverkehr typischen hohen Verkehrsdichte, was eine hohe Lärmbelastung für die Anwohner im gesamten Bereich darstellt und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer nach heutigen Maßstäben nicht gerecht wird. Stadt und LRA sollten sich vielmehr über passende Maßnahmen verständigen: Verkehrsberuhigung der K6900 in der gesamten geschlossenen Ortslage mit Wohnbebauung direkt an der Straße (30 / 40 km/h). Einbau von Schikanen und Kreisverkehr (als Einfahrt zum neuen Quartier) mindern die Durchfahrtsgeschwindigkeit und erhöhen die Sicherheit.</p>	<p>2. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit der K6900/Weinbergstraße oder andere verkehrsberuhigende Maßnahmen sind derzeit aus rechtlichen Gründen schwer möglich, da diese Kreisstraße als Verbindung zwischen zwei Bundesstraßen eingestuft ist. Temporeduzierungen oder ordnungsrechtliche Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Ein Fußgängerübergang vom Quartier über die Kreisstraße Richtung Rammert (Plan GWG 28.10.2022) und die Zufahrt zum Quartier wird damit umsetzbar o Eine anhaltende übermäßige Dauerbelastung der gesamten Wohnsituation der hinteren Sieben-Höfe-Straße wird vermieden.</p>	<p>3. Der im Siegerentwurf des Wettbewerbs der GWG angedeutete mögliche Durch- und Übergang über die K6900 wurde im Rahmen der Überarbeitung auf Grund der Bedeutung der K6900 verworfen. Ein Fußgängerüberweg in Richtung Rammert ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, dies macht auch auf Grund der kaum möglichen Fortführung eines Weges auf der südlichen Straßenseite keinen Sinn. Ein Überweg über die K6900 befindet sich westlich vor der Einfahrt zur Gärtnerei. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Wenn es möglich ist, entgegen gesetzlicher Vorgaben, sinnvolle Solaranlagen an Straßenauffahrten durchzusetzen, sollte das bei sinnvollen sozialverträglichen Stadtplanungen an Kreisstraßen doch auch gehen.</p>	<p>4. Eine Festsetzung von straßenbegleitenden PV-Anlagen an der K6900 im Bereich der Ortseinfahrt ist nicht vorgesehen. Derartige Festsetzungen sind insbesondere bei Bundesstraßen sinnvoll. Ziel ist die Erhaltung der prägenden Straßenbegleitenden Baumreihe. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>Es sind zu wenig offene Stellplätze und Tiefgaragenplätze vorgesehen Bei einer Steigerung der Bewohnerzahl für das Gebiet auf ca. 150% der bisherigen Belegung, wird auch der motorisierte Verkehr ansteigen. Schon bei der bisherigen Nutzung war die Sieben-Höfe-Str. übermäßig dicht beparkt. Die Schwierigkeiten für die Passage von LKW (Zulieferung, Bau, Rettung, Umzug, Entsorgung etc.) haben sich mit der Einrichtung von wechselseitigen Halteverboten zwar verringert, die Reduzierung der Parkfläche auf weniger als die Hälfte, hat das Halte- und Parkproblem nochmals deutlich verschärft. In diesem Zusammenhang ist es wichtig und richtig, dass sämtlicher Zielverkehr für das Quartier dort nicht nur hinkommt (siehe Zufahrt) sondern auch ausreichend Park- und Stellplätze vorfindet. Die Tiefgarage muss größer geplant werden (1 Stellplatz/WE) und es muss ausreichend oberirdische Flächen für Kurzparker (Lieferverkehr, soziale Dienste, Tagesbesuche) geben, Die vorgesehene Genehmigung, wonach für vier Stellplätze Stellplatzbaulasten auf städtischen Flächen eingeräumt werden, zeigt schon in der Planung den Mangel und ist abzulehnen. Zusätzlich könnten auf dem zumeist leeren Friedhofsparkplatz oder auf neu zu schaffender Fläche am Dorfrand fußläufige Ausweichparkplätze geschaffen und angeboten werden.</p>	<p>5. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2 Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>D) vom 01.03.2024 Aufstellungs- beschluss</p>	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</p> <p>Guten Tag, zwei wesentliche Punkte in der geplanten Bebauung halte ich für falsch und ungeeignet und sollten für ein gelungenes Gesamtkonzept unbedingt geändert werden: Reduzierter Stellplatzschlüssel 0,6/ WE Bei einer Steigerung der Bewohnerzahl für das Gebiet auf ca. 150% wird auch die Anzahl der Automobile steigen. Schon bei der bisherigen Nutzung war die Sieben-Höfe-Str. übermäßig dicht beparkt mit größten Schwierigkeiten für die Passage von LKW (Zulieferung, Bau, Rettung, Umzug, Entsorgung etc). Die erst kürzlich durchgesetzte Ordnungsregelung mit Ahndung der verkehrswidrigen Parkerei auf den Gehwegen zusammen mit der wechselseitigen Parkmöglichkeit auf nur einer Straßenseite (nur noch 50% der bisherigen Abstellfläche), hat das Problem nochmals deutlich verschärft.</p>	<p>6. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2 Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>Das neu überplante Gebiet muss seine KFZ-Last selbst tragen, durch eine wesentlich größere Tiefgarage (mind. 1 Stellplatz/WE) und zusätzliche oberirdische Stellflächen und Kurzzeitparkplätze (Gäste/Zulieferverkehr). Zusätzlich könnten auf dem zumeist leeren Friedhofsparkplatz oder auf neu zu schaffender Fläche am Dorfrand fußläufige Ausweichparkplätze entstehen.</p>	
	<p>Zentrale Erschließung von Norden her (durch Sieben-Höfe-Straße in der Kappelstraße Schon die bisherige Struktur hat zu einer sehr starken Last durch Autoverkehr geführt (Anwohner, Gäste, Lieferverkehr, Rettung, Versorgung, Entsorgung etc). Die Steigerung der Bewohnerzahl wird zu mehr Verkehr führen, ausschließlich zu Lasten der an der Strasse liegenden Wohneinheiten, also für die, die da schon immer wohnten, das ist nicht gesund und nicht fair. Das könnte besser gehen durch Erschließung von Süden, der Weinbergstraße mit vielen Vorteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlastung der Kappel- und der Sieben-Höfe-Straße: weniger Verkehr, Lärm, Parkstreß, Unfallgefahr (vor allem von Fußgängern und Radfahrern die morgens und abends in großer Menge hier entlang gehen und fahren, aus Weiheim und dem dann neu errichteten Wohngebiet zur Schule, zum Bus ...) • kürzerer und unverstellter Weg für KFZ (wichtig für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr) in das Neubaugebiet. • die bisher gerade Kreistaße wird durch einen Bogen verkehrsberuhigt um Platz für Ein- und Ausfahrt zu schaffen (Blitzer fällt weg, Lärmminde- rung durch geringere Geschwindigkeit) <p>Fazit: Der einzige Vorteil der bisherigen Planung mit knapper Parkplatzkalkulation und der Erschließung durch die S-H-Str. wird in den günstigeren Planungs- und Baukosten liegen und hat sehr langfristige Auswirkungen auf das soziale Umfeld. Hier darf nicht zu Lasten der Bewohner in der Umgebung gespart werden. Diese Kosten müssen im Bauprojekt bleiben.</p>	<p>7. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

<p>E) vom 28.03.2025, 2. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung:</p> <p>Die grundsätzlichen Bedenken nach angemessener Einfügung der neuen Baukörper in die dörflich geprägte Umgebung, wie wir sie in unserer Stellungnahme vom 19.7.24 formuliert haben, erhalten wir, trotz einiger kleinerer Verbesserungen der Planung, aufrecht. Wir wollen sie hier nicht wiederholen, jedoch um folgende Punkte, v.a. bezüglich dem Thema Umgebungsschutz, ergänzen:</p>	
	<p>Der Denkmalpflege wurde, wie man in der Abwägung lesen kann, bei der örtlichen Besprechung im Sept. 24 die Absenkung um ein Geschoss versprochen. Wie weiter dort zu entnehmen ist schrieb das LAD: „Ferner hatte man angeboten, den bisher dreigeschossigen Querriegel (A2, Richtung Norden bzw. Zehntscheuer, optisch auch Richtung Kirche) nach Norden hin um ein Geschoss „abzutreten“. Das wäre in der Tat ein Gewinn, als Übergang zur angrenzenden historischen Bebauung.“ Im Abwägungsvorschlag steht entsprechend: S. 12: „Die Reduzierung des zur Zehntscheuer angrenzenden Gebäudes um 1 Geschoss wird umgesetzt und im Plan als neues Baufeld mit A 3 gekennzeichnet.“ S. 33 + fast textgleich S. 34 + S. 40: “Somit kann faktisch gegenüber der denkmalgeschützten Zehntscheuer ein Geschoss weniger realisiert werden. S. 36: „Hinweis: der hier sichtbare Teil des Neubaus (Stand der 1. Auslegung) wird auf Grund der Reduzierung der maximalen Firsthöhe und einer Mindestdachneigung um ein Stockwerk reduziert.“ (Anmerkung dazu, nach unserer Einschätzung wäre der unschöne Höhengsprung zwischen A3 + A2 allerdings in diesem Bild sehr wohl noch sichtbar) Ein Geschoss entspricht knapp 3 Meter (d.h. lichte Raumhöhe + Geschossdecke mit Bodenaufbau i.d.R. ca. 2,90m). Beim Blick in den Plan erkennt man aber, dass nur um 2 Meter abgesenkt wurde, d.h. weniger als ein Geschoss! Wieso dieser Widerspruch von fast 1 Meter zwischen Erläuterung und tatsächlicher Festlegung? Hinweis: auch bei einer Absenkung um ein wirkliches Geschoss mit ca. 3m würde der neue Giebel die Zehntscheuer immer noch um mehr als 2,6 Meter Geschoss überragen!</p>	<p>Die ausnutzbare Firsthöhe des Baukörpers gegenüber der Zehntscheuer wurde von der 1. Auslegung zur 2. Auslegung im Teil-Baufeld A3 um 2 m abgesenkt. Damit lässt sich in Verbindung mit der ebenfalls vorgenommenen Ergänzung einer Mindestdachneigung faktisch ein Geschoss weniger realisieren. Zur Realisierung einer baulichen Verbindung zum Zwecke einer Erschließung zwischen A 3 und A 2 wird keine Absenkung um 3 m vorgenommen. Die vorgenommenen Planänderungen werden als verträglich und angemessen angesehen und wurden auch von der Denkmalpflege als maßgebliche Verbesserung im Übergang zur denkmalgeschützten Zehntscheuer anerkannt. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bei der Betrachtung des Themas Umgebungsschutz nur bezüglich der Galluskirche können wir die Relationen nicht nachvollziehen: Bei den abgeschlossenen Sanierungen verschiedener Denkmäler in der unmittelbaren Umgebung spielen v.a. bei der Dachgestaltung (reversible PV, Dachfenster, Materialwahl...) der Umgebungsschutz der Galluskirche eine große Rolle – auch wenn der Betrachter sich erstmal umdrehen muss um den Zusammenhang herzustellen. Auf der anderen Seite spielen dann nicht-reversible Gebäudehöhen und veränderte Dachlandschaften, die aus den Straßen und von den nördlichen Feldern gut sichtbar sind, keine relevante Rolle? Sind das hier wirklich die gleichen Maßstäbe in der Beurteilung angelegt?</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die städtebauliche Weiterentwicklung im Bereich der Sieben-Höfe-Straße wurde ausgiebig mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.</p>
<p>In der neuen Begründung wird darauf abgehoben, dass nur die Galluskirche als eingetragenes Denkmal (§12 DSchG) Umgebungsschutz genießt. Wir erlauben uns den Hinweis, dass diese Begrenzung des Umgebungsschutzes nur auf die ca. 10% hervorgehobenen „eingetragenen Kulturdenkmäler“ eine baden-württembergische Besonderheit ist! In allen anderen Bundesländern gilt der Umgebungsschutz auch zugunsten der sog. „einfachen“ Kulturdenkmäler! (Fachleute sehen hier einen Vollzugsdefizit in Baden-Württemberg bezüglich der 1987 von der BRD ratifizierten Konvention von Granada mit der dort in Art. 4 geforderten fachlichen Beurteilung des Umgebungsschutzes).</p>	<p>Die Begründung bezieht sich auf die aktuelle rechtliche Lage in Baden –Württemberg.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen..</p>
<p>Das Landesdenkmalamt ist nicht, wie suggeriert, zufrieden. Es merkt in seiner Stellungnahme an: „Dass die so nahe an das Schutzgut St. Gallus heranreichende Neubebauung aufgrund ihrer Höhenentwicklung denkmalfachlich gesehen dennoch eine bedenkliche Entwicklung darstellen wird würden wir aber schon anmerken.“</p>	<p>Das Landesdenkmalamt hat die Planung akzeptiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Abwägungsvorschlag steht auf S. 38: „9. Das Baufenster (G) gegenüber der Zehntscheuer wurde von der Zehntscheuer weggedreht, Balkone an der Westfassade werden wie bei allen anderen Gebäuden ermöglicht.“ Hier bitten wir die Gemeinderäte um Kenntnisnahme, dass diese Wegdrehung schon früher erfolgt ist und keine Verbesserung gegenüber der 1. Auslegung des B-Planes bedeutet, wie man leicht herauslesen könnte!</p>	<p>Das Baufeld G wurde gegenüber den ursprünglichen Planungen im Laufe des Verfahrens etwas nach Osten verdreht. Dies erfolgte vor der 1. Auslegung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>Eine kritische Änderung gab es allerdings, wenn man genauer hinguckt: Die Dachhöhe G3 in Richtung denkmalgeschütztem Pfarrhaus und dazugehöriger denkmalgeschützter Scheuer wurde um 55cm angehoben und überragt diese Dächer damit nochmal deutlicher!</p>	
	<p>Wir erlauben uns auch unsere Verwunderung zum Ausdruck zu bringen, dass im B-Plan-Entwurf ein Abbruch nur zwischen Oktober und Ende Februar zugelassen wird (Vogelschutz), dass aber der aktuell laufende Abbruch in wesentlichen Teilen im März durchgeführt wird und noch läuft.</p>	<p>Der Bauherr kennt diese naturschutzrechtlichen Vorgaben und wird sie auch beachten. Die GWG hat mit den Abbrucharbeiten Anfang Februar begonnen und die artenschutzrelevanten Arbeiten auch bis Ende Februar entsprechend der Vorgaben vorgenommen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
E) vom 23.01.2025, vor der 2. Auslegung	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2. Auslegung: Vorneweg: Wir gehen davon aus Sie und die Änderungserläuterungen in den Unterlagen sich auf die Veränderungen zum vorangegangenen Stand (1. Auslegungsbeschluss April 2024) beziehen. Zu Punkt 1 schreiben Sie, dass das Baufeld G etwas Richtung Osten gedreht wurde. (So ähnlich steht es in Anlage 5, S.38, Abwägung der Verwaltung: „Das Baufenster (G) gegenüber der Zehntscheuer wurde von der Zehntscheuer weggedreht,(...)“). Wir können allerdings, wenn wir den neuen Planstand und den vom März/April 2024 übereinanderlegen, keine Drehung gegen Osten feststellen</p>	<p>Das Baufeld G wurde gegenüber den ursprünglichen Planungen im Laufe des Verfahrens etwas nach Osten verdreht, dies erfolgte vor der 1. Auslegung. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird zur Kenntnis genommen..</p>
	<p>Zu Punkt 2 schreiben Sie, dass das südlich der Zehntscheuer stehende Gebäude so abgesenkt wurde, dass hier ein Geschoss weniger realisiert werden kann. Nach den Angaben in Anlage 5, S. 12, äußerte sich die Denkmalpflege, die ja durchaus nicht gänzlich zufrieden ist: „Ferner hatte man angeboten den bisher dreigeschossigen Querriegel (A2, Richtung Norden bzw. Zehntscheuer, optisch auch Richtung Kirche) nach Norden hin um ein Geschoss „abzutreten“. Das wäre in der Tat ein Gewinn als Übergang zur angrenzenden historischen Bebauung.“ Auch den Gemeinderatsgremien wird in der Vorlage (die vermutlich in erster Linie von den Gremienmitgliedern durchgelesen wird) mitgeteilt: „Die bislang mögliche Gebäudehöhe wird durch Reduzierung der Firsthöhe und</p>	<p>Die ausnutzbare Firsthöhe des Baukörpers gegenüber der Zehntscheuer wurde von der 1. Auslegung zur 2. Auslegung im Teil-Baufeld A3 um 2 m abgesenkt. Damit lässt sich in Verbindung mit der ebenfalls vorgenommenen Ergänzung einer Mindestdachneigung faktisch ein Geschoss weniger realisieren. Zur Realisierung einer baulichen Verbindung zum Zwecke einer Erschließung zwischen A 3 und A 2 wird keine Absenkung um 3 m vorgenommen. Die vorgenommenen Planänderungen werden als verträglich und angemessen angesehen und wurden auch von der Denkmalpflege als maßgebliche Verbesserung im Übergang zur denkmalgeschützten Zehntscheuer anerkannt. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>Beschränkung der Dachneigung von 43-48° faktisch um ein Geschoss reduziert“.</p> <p>Ein Geschoss sind, inkl. Deckenaufbau, ca. 2,9-3,0m. Wenn man allerdings in die exakten Zahlen im Plan guckt, dann wird nur um 2,0m, d.h. ein 2/3-Geschoss, abgesenkt!</p> <p>Wieso senkt man nicht wirklich ein ganzes Geschoss ab?</p>	
	<p>Auch steht in der Vorlage: „Korrektur sämtlicher Firsthöhen; mit Ausnahme der Baufelder C1, D3, F2 und G3 wurden die meisten Firsthöhen reduziert. (Planzeichnung).“</p> <p>Das muss man so verstehen, dass die Firsthöhen beibehalten oder reduziert wurden, oder? Wenn man aber genauer hinguckt, dann sind auch Höhen erhöht worden, z.B. G3 nah am denkmalgeschützten Ensemble Pfarrhaus, Pfarrscheuer und Pfarrgarten um 55cm.</p> <p>Nach unserem Verständnis hatte die Verwaltung die Aufgabe die verschiedenen Einwände mit den anderen Anforderungen abzuwägen und daraus dann Vorschläge zu erarbeiten. Wir finden es befremdlich, wenn aus der Abwägung dann eine, sagen wir mal vorsichtig, einseitige Darstellung v.a.im entscheidenden Beschlussantrag wird und man die genauen Details nur bei sehr intensivem Studium der Unterlagen erkennen kann. Wir schreiben Ihnen dies auch in Ihrer Eigenschaft als Repräsentant der Stadt vor dem Hintergrund des Facebook-Kommentars von Herrn Palmer vom 2.1.25. Hier rückt er uns Bürger, die wir unsere Rechte, uns zu dem ausgelegten Bebauungsplan zu äußern, wahrnehmen in ein negatives Licht. Wir seien, wie immer, dagegen.</p>	<p>In 8 Teil-Baufeldern wurde die Firsthöhe reduziert (10 bis 200 cm), in 7 Teil-Baufeldern bleibt die Firsthöhe gleich und nur in 4 Teil-Baufelder wurden die Höhen planungsbedingt leicht, 2x um 10 cm, 1x um 20 cm und 1x um 55cm, erhöht. Im Teil-Baufeld G3 wurde in der 1. Auslegung eine falsche Höhe eingetragen, die in der 2. Auslegung korrigiert wurde, an den ursprünglichen Planungen für dieses Teil-Baufeld hat sich jedoch nichts verändert Die Gebäudehöhe wird im Übergang zur Nachbarbebauung als unkritisch gesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>E) Vom 19.07.2024, 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren!</p> <p>Im Namen einer Gruppe von Derendinger:innen, die sich eine stimmige Einfügung des Quartiers in den Bestand wünschen, schicken wir unsere Stellungnahme als angehängtes PDF. Unsere Unterschriften beruhen auf keiner großangelegten Sammelaktion, sondern entsprechen dem, was hier unter Nachbarn seit Bekanntgabe des Bebauungsplans diskutiert wird. Im Original habe ich sie in meinem Büro verwahrt.</p>	

<p>Anlage: Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, wir begrüßen ausdrücklich die Qualitäten des prämierten Wettbewerbsentwurfes und hoffen, dass das siegreiche Büro die feinstimmige Planungsqualität, für die es steht, auch umsetzen kann. Auch sprechen wir uns nicht generell gegen eine sensible Nachverdichtung von Derendingen aus. Wir sind Menschen, die in Derendingen leben und empfänglich sind für unsere Umgebung. Wir lieben die dörfliche Struktur und haben größtenteils selbst dazu beigetragen diese auf unterschiedliche Weise zu erhalten. Der städtebauliche Entwurf hatte die Aufgabe sich in die bestehende Dorfstruktur einzufügen. Liest man die Begründungen und Unterlagen zum neuen Bebauungsplan, die auch Ihnen zur Verfügung stehen, gewinnt man leicht den Eindruck, dass dies in allen Punkten gelungen sei. Wir wollen ausdrücklich darauf hinweisen, dass dies aus unserer Sicht nicht der Fall ist. Der überarbeitete Entwurf wirkt städtisch, lässt Baukörper deutlich höher zu als im dörflichen Bestand gegeben, nimmt der Kirche die ihr gebührende hervorgehobene Stellung und schafft mit einem deutlichen Höhensprung zu den Bestandsgebäuden keinen angemessenen Übergang zum historischen Dorfkern. Unsere Bedenken wollen wir im Folgenden erläutern:</p>	
<p>historisches Ortsbild / Denkmalschutz Die denkmalgeschützte Galluskirche bildet mit den umliegenden Gebäuden den historischen Ortskern, der viele weitere nach § 2 denkmalgeschützte Gebäude umfasst. (Siehe städtischer Lageplan im Anhang!) Die Zahl der Denkmäler ist im Übrigen deutlich höher als in der Begründung vom 18.3.24 aufgeführt und auch die Galluskirche selber ist demnach nicht nur nach § 2 DSchG geschützt, sondern als § 28/§ 12 noch höherwertig eingestuft. Sogar § 2er Denkmäler genießen nach § 2 (3) einen Umgebungsschutz, um so mehr gilt dies für die höher eingestufte Kirche. Der Gestaltungsbeirat, so wurde uns berichtet, habe darauf gedrungen, dass die Firsthöhen Richtung Norden zur umgebenden Bebauung abgestaffelt werden. Diese Anregung wurde am nördlichen Rand des Quartiers in Teilen, aber ausgerechnet am historischen Kern Derendingens nicht umgesetzt! Hier soll nach jetzigem Planungsstand ein viergeschossiger</p>	<p>1. Die umliegenden Denkmäler werden zur Klarstellung in der Begründung ergänzt: „Außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Denkmäler: St. Gallus-Kirche (§ 2 und 28 DSchG), Backhaus (Sieben-Höfe-Str. 149, § 2 DSchG), Zehntscheuer (Sieben-Höfe-Straße 147), Schulhaus (Sieben-Höfe-Str. 145, § 2 DSchG), Doppelscheuer (Sieben-Höfe-Str. 141-143, § 2 DSchG), Pfarrhaus und Pfarrgarten (Sieben-Höfe-Str. 123-125, § 2 DSchG). Die St. Gallus-Kirche ist auf Grund ihrer Bauweise und historischen Bedeutung auch mit einem Umgebungsschutz in die Denkmalliste eingetragen. Daher wurde die Kirche in Bezug auf die neue Bebauung besonders geprüft. Das Landesdenkmalamt hat insbesondere die Prüfung der Sichtachsen (von Osten, von Westen und von Süden) gefordert. Auf Grund des Baumbestandes entlang der Kreisstraße wurde die Bedeutung der Sichtachse von Osten und Westen als vernachlässigbar bewertet, da die Kirche nur auf einem sehr</p>

<p>Neubau plus Satteldach einen Hochpunkt der Quartiersstraße markieren. Er würde die nördlich und westlich direkt angrenzenden Bestandsgebäude mit einem Höhensprung von 4,5 m überragen - den Rest des Dorfes um mehr – und somit auch erheblich verschatten. Die zulässige Firsthöhe des Baufelds A2 von 347,40 m liegt weniger als 0,5 m unter der Firsthöhe der Galluskirche mit 347,87m und nimmt diesem ortsbildprägenden Kulturdenkmal damit seine gebotene städtebauliche Prägnanz!</p> <p>Der Denkmalschutz und die Denkmalpflege sind in Tübingen wichtige Bausteine der Stadtentwicklung. 1 Als Bewohner:innen des alten Dorfkerns bitten wir Sie daher, diesen Punkt noch einmal genau anzuschauen und schlagen Ihnen eine vom Denkmalamt geführte Begehung vor. Der über mehr als 500 Jahre gewachsene Kern Derendingens sollte es Wert sein, diese Entscheidung behutsam zu treffen, schließlich soll die angestrebte nachhaltige Bebauung doch auch für die nächsten Jahrhunderte bestehen. (Zitat Homepage der Stadt)</p>	<p>kleinen Abschnitt von der Straße aus wahrzunehmen ist und der Bebauungsplan die Erhaltung der Baumreihe festsetzt. Die Sichtbarkeit von Süden her wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die anderen nach § 2 DSchG geschützten Denkmäler und Prüffälle wurden im Laufe des Verfahrens nochmals geprüft und an einigen Stellen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Dies betrifft insbesondere die Höhen und Abstände der möglichen Bebauung.</p> <p>Das Landesdenkmalamt hat in einem Termin die Berücksichtigung des § 2 (3) DSchG zu den an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Denkmalen (Sieben-Höfe-Straße 123-125 und 147) nach der vorgeschlagenen Änderung der Gebäudehöhen und Abstände als ausreichend bestätigt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird z.T. entsprochen.</p>
<p>„Einfügen in die dörfliche Struktur“ entwickelt sich zu „mittelalterlicher Stadt“</p> <p>Die Absicht des städtebaulichen Wettbewerbs war, wie folgende Zitate aus der Auslobung verdeutlichen, das neue Quartier verträglich in die dörfliche Struktur einzufügen und diese möglichst wenig zu stören:</p> <p>„Das neue Wohnquartier soll sich stärker mit der ursprünglich dörflich geprägten Bebauung des historischen Ortskerns verbinden. Es soll keine Solitärbebauung oder uniforme Siedlung entstehen, sondern analog des umgebenen Gebäudebestandes eine vielfältige Architektur. Die baulichen Übergänge zum Bestand sind dabei sowohl unter Berücksichtigung von Gebäudehöhe und Struktur ortsbildverträglich auszubilden. (...) Ziel des Wettbewerbs ist es (...) eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Neubebauung zu schaffen sowie städtebauliche und freiräumliche Antworten zum Übergang des Plangebiets zur bestehenden und zum Teil denkmalgeschützten Bebauung sowie zum Landschaftsraum zu erhalten.“</p> <p>(Zitat Auslobung, Hervorhebung von uns) Grundsätzlich erreicht der Wettbewerbsentwurf viel davon. Das prägende Wettbewerbsbild suggeriert, dass diese Einbindung gelingen könnte: mit 2- 3 Geschossen + Dach rund um den historischen Bestand, und damit noch in der Nähe des Bestands in der Sieben-Höfe-Str. (= dörfliche Hauptstr.) mit 1 bis 2 Geschossen + Dach.</p>	<p>2. Die Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Entwurf der als Sieger aus dem Wettbewerb hervorgegangen ist. Dieser ist gegenüber dem Wettbewerbsergebnis in verschiedenen Punkten überarbeitet worden, zum Einen um besser an die Topografie angepasst zu werden, andererseits um den Entwurf zu optimieren.</p> <p>Die Entscheidung der Wettbewerbsjury und deren Anregungen für die Überarbeitung wurden weitestgehend übernommen. So wurden z.B. die Höhen und Abstände der Gebäude neu bewertet.</p> <p>Die Frage der Berücksichtigung der Umgebung spielte dabei eine große Rolle. Schon das Wettbewerbsergebnis als auch die Überarbeitung machte jedoch deutlich, dass es sich bei der Neubebauung nicht ausschließlich um eine direkte Fortsetzung der umgebenden dörflichen Strukturen handeln kann, sondern auch um eine Weiterentwicklung in der Struktur und Dichte.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

(Diese Höhen von 2 + Dach nehmen auch die kürzlich fertiggestellten Häuser der GWG neben der Grundschule auf und fügen sich damit gut ins Ortsbild ein). Die Jury schrieb u.a. in ihrer Beurteilung: „Die Gebäudehöhen sind durchgängig mit 3 Geschossen + Dachgeschoss geplant und werden in gestufter Höhe zur Kreisstraße gesetzt. Dadurch erhält das Quartier einen eigenständigen und markanten Antritt zur Weinbergstraße mit angemessen Maßstab im Straßenbild.“



Neubau der GWG neben der Grundschule, Sieben-Höfe-Straße

Wettbewerbsskizze

Im Juryprotokoll wurde dennoch festgehalten: „Auch könnte der Abstand der Gebäude zu den denkmalgeschützten Nachbargebäuden respektvoller gesetzt werden.“

Daraus entstand im Zuge der weiteren Planung folgendes Bild. Assoziationen mit „mittelalterliche Stadt“ (Tagblatt) - und nicht mehr Dorf - zeigen die grundlegende Veränderung der jetzt vorliegenden Planung gegenüber dem Wettbewerbsskizze:

Hinweis zur linken Abbildung: Diese Perspektive stammt aus dem Wettbewerb. Der abgebildete (rote) Weg zwischen dem Gebäude Sieben-Höfe-Straße 147 und 151 (unterer Bildrand) auf heutiger städtischer Fläche wurde in der weiteren Bearbeitung nicht weiterverfolgt sondern nach Süden zu Gunsten einer ungestörten Hofnutzung verlagert.

Die Abstände zu den Denkmälern, insbesondere zur Zehntscheuer wurden im Laufe des Verfahrens wesentlich vergrößert. Mit der nun modifizierten Aufteilung des Baufeldes A2 in A2 (entlang der Weinbergstraße) und dem neuen Baufeld A3 mit verringerter Höhenfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestdachneigung ergibt sich eine reduzierte Zahl der realisierbaren Geschosse. Dies führt auch aus Sicht der Landesdenkmalpflege zu einem angemessenen Umgang mit der denkmalgeschützten Nachbarschaft.



Höhensprung in der Dachlandschaft

Im Wettbewerb schließt an die Gebäude im unmittelbaren Ortskern (Sieben-Höfe-Str. 147 und 151) eine Bebauung mit 2-3 Geschossen + Dach an. Im Zuge der Überarbeitung wurde der Abstand vergrößert und z.B. das Gebäude A2 in der Bürgerbeteiligung mit 3 Geschossen + Dach zugesagt. Inzwischen ist der Baukörper um ein weiteres Geschoss angewachsen! Damit entspricht der erweiterte Abstand zur Zehntscheuer gerade noch dem baurechtlich absolut erforderlichen Minimum, wie das Stadtplanungsamt in einer Vorstellung zeigte.

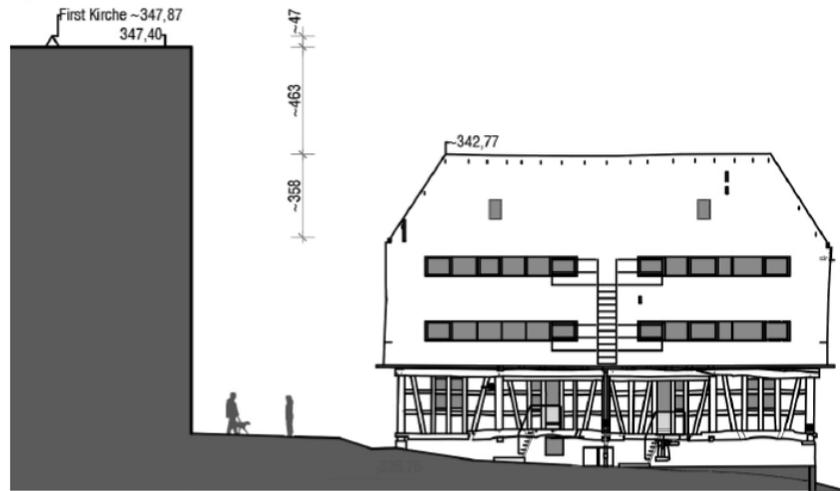
Insgesamt ignoriert dies die inhaltliche Forderung der Jury und ist alles andere als respektvoll. In den Formulierungen, die Grundlage für ihre Entscheidungsfindung sein sollen, klingt das alles sehr abgestimmt und harmonisch (siehe u.a. Anlage 4 zur Vorlage 115/2024):

- „schafft damit einen stimmigen Anschluss an die alte Bestandsbebauung im alten Ortskern Derendingens“ (S.4)
- „Durch die Festsetzung einer differenzierten Höhenstaffelung und die Anordnung der Gebäude in Höhen wird die ortstypische dörfliche Struktur aufgenommen und weitergeführt“ (S.9)
- „gewährleisten das Einfügen in die Umgebungsbebauung“ (S.9)
- „Die Festsetzung der einzelnen Gebäudehöhen wurde so gewählt, dass zur gewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten angrenzenden Bebauung ein vermittelnder und harmonischer Übergang gewährleistet wird und 3-4geschossige Gebäude realisiert werden können.“ (S.9 Einen Übergang von einem Gebäude (4 Geschosse + Dach) mit einem Höhengsprung

3. In der Überarbeitung wird die Reduzierung der Geschossigkeit durch die Aufteilung des Baufeldes A2 in A2 (entlang der Weinbergstraße) und A3 (nördliches Baufeld in Richtung Zehntscheuer) mit einer Reduzierung der maximalen Firsthöhe in Verbindung mit der Festsetzung einer Minstdachneigung erreicht. Somit kann faktisch gegenüber der denkmalgeschützten Zehntscheuer ein Geschoss weniger realisiert werden kann.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird z.T. entsprochen.

von 4,5m neben einem der höchsten Gebäude des alten Derendingens (1,5 Geschoss + Dach) als harmonisch und vermittelnd zu bezeichnen bleibt einfach eine aus der Luft gegriffene Behauptung, die von der derzeit vorliegenden Planung nicht ansatzweise eingelöst wird.



Das Pfarrhaus sowie die oben abgebildete 520 Jahre alte Zehntscheuer gehören zu den höchsten Gebäuden, die sich mit einem Krüppelwalm in die historische Dachlandschaft einfügen.

Weiter heißt es in obiger Vorlage: „Im Übergang zur Bestandsbebauung wird zur Abstufung und verträglichen Höhenentwicklung die Firstrichtung und damit die Ausrichtung der neuen Gebäude festgesetzt“ (S.10) Der Bebauungsplan legt zwar die Firstrichtung fest, aber durch eine gänzlich andere Geschosshöhe und Dachneigung wird sich dieses Gebäude, sollte es so gebaut werden, nicht mehr einfügen – weder aus nah noch fern.



Darstellung entspricht dem Entwurfsstand der 1. Auslegung Siehe Ziffer 3: In der Überarbeitung wird die Höhenfestsetzung reduziert und auch eine Minstdachneigung festgelegt, so dass faktisch gegenüber der denkmalgeschützten Zehntscheuer ein Geschoss weniger realisiert werden kann.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird z.T. entsprochen.

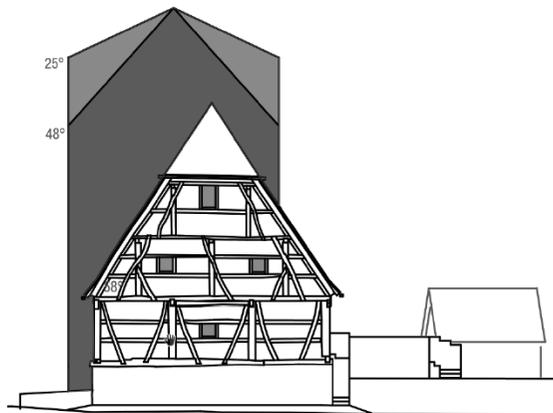


Fotomontage/ Simulation: erstellt von Vandkunsten

Darstellung entspricht dem Entwurfsstand der 1. Auslegung

hohe Gebäude ohne festgelegte Traufhöhe

Zudem vermissen wir auch die Festschreibung eines Mindestmaßes für die vorgeschriebene Satteldachneigung. Es wurden nur eine maximale Dachneigung von 48° sowie die Firsthöhen festgelegt, damit bleibt die Traufhöhe variabel. Da es sich im hier kommentierten Planverfahren nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, somit die zugrundeliegende Gebäudeplanung nicht Teil der zur Satzung zu beschließenden Unterlagen sind, könnten im Fall einer späteren Umsetzung auf anderer Grundlage die Traufhöhen weiter hochgezogen werden und die Höhenwirkung und die Dichte weiter steigern.



Die genannte Weiterführung der dörflichen Struktur überragt das historische Dorf mit einer fremden städtischen Gebäudesilhouette.

- Die Möglichkeit der Anhebung der Traufhöhe (hellgrau) ist aufgrund der rechtlich erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Grundstücks an der Stelle gegenüber der Zehntscheune nicht möglich. Das bedeutet, bei Maximierung der Firsthöhe kann hier nur das hellgraue Gebäudevolumen umgesetzt werden! Die Neigung der Dächer im geplanten Projekt haben eine Dachneigung von 45°. In der Überarbeitung des Bebauungsplans wird der Anregung jedoch entsprochen und eine Mindest- und Maximal-Dachneigung von 43-48° festgesetzt.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird entsprochen.

Umgebungsschutz der Denkmäler

Bei den kürzlich sanierten Scheunen und auch anderen Derendinger Gebäuden wurde mit Verweis auf den Umgebungsschutz der Kirche für ein gutes Ergebnis um jeden Zentimeter der Dachfenster gerungen (sowohl auf der zur Kirche zugewandten als auch abgewandten Seite!)

Es ist uns Derendinger:innen unverständlich wieso ein von der Anzahl der Geschosse doppelt so hoher und räumlich sehr wirksamer Baukörper mit einer Firsthöhe wenig unter der Firsthöhe der historischen Kirche mit dem zuvor verteidigten Umgebungsschutz der Kirche (und der anderen Denkmäler) vereinbar sein soll?



Wir bitten Sie, dass Sie unbedingt den städtebaulichen Blick umdrehen und nicht nur in die neue Quartiersstraße schauen. Blicken Sie aus dem historischen Dorf Derendingen, von der Galluskirche auf das neue Quartier, das sich einfügen und nicht dominieren soll! Beachten Sie dabei auch, dass durch die Topografie das neue Quartier teils höher als die Umgebung liegt, wodurch das neue Gebäude in seiner Höhe noch extremer wahrgenommen wird. Denkmalschutz und Wahrung des Ortsbilds kann nicht allein Aufgabe einzelner Bürger:innen sein, die die alten Gebäude kaufen, mit Engagement sanieren und erhalten. Bedenken Sie dabei auch, dass bei der Einfahrt an der Kirche einer der wenigen noch historischen Ortseingänge erkennbar ist. Heute sind wir froh, dass der vom damaligen Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan „Lange Furche“ an dieser Stelle nie umgesetzt wurde.

Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte

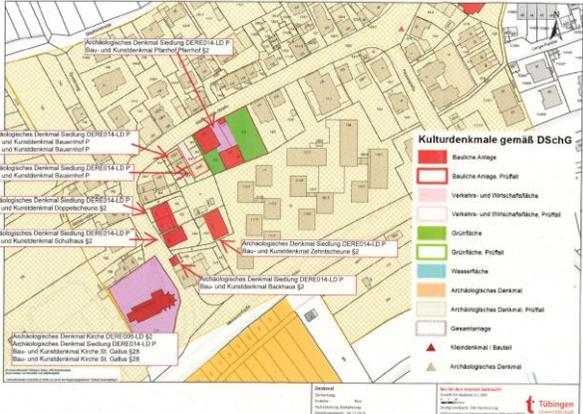
- Die Übergänge von der neuen Bebauung zum Bestand wurden –auch im Hinblick der vorhandenen Denkmale– umfangreich überprüft. Hierbei wurden sowohl die Denkmale und die Interessen der Eigentümer als auch die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen und dichten neuen Wohnbebauung betrachtet und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis wurden Veränderungen in den Baufeldern (Abrücken zur Grenze) als auch die Höhenentwicklung im Bereich der Zehntscheuer – und damit die Reduktion von möglichen Wohnungen – in den Bebauungsplan übernommen.



Hinweis: der hier sichtbare Teil des Neubaus (Stand der 1. Auslegung) wird auf Grund der Reduzierung der maximalen Firsthöhe und einer Mindestdachneigung um ein Stockwerk reduziert.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird z.T. entsprochen.

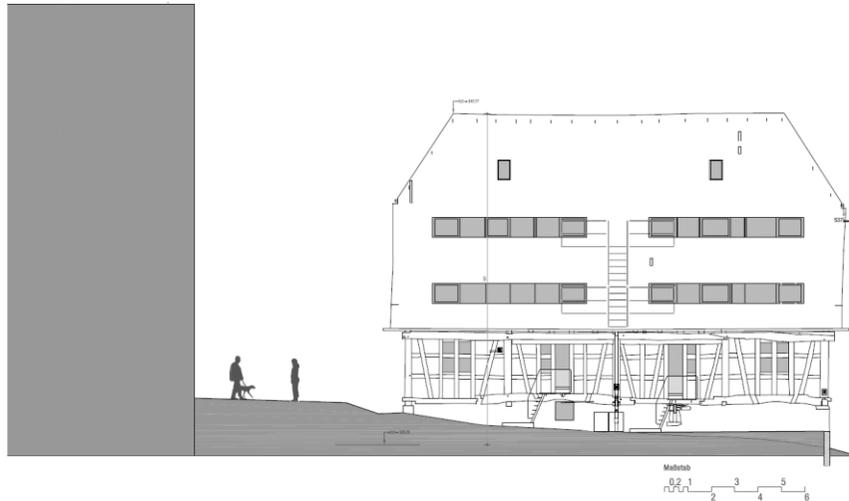
	<p>Die Abweichung der Grundflächenzahl mit 0,5 vom Orientierungswert der Baunutzungsverordnung 0,4 bedeutet in sich schon erhebliche Abweichung von der GRZ der vorhandenen Umgebung, die wir mit 0,3 ermittelt haben. Vorgabe in der Aufgabenstellung zum städtebaulichen Wettbewerb war die übliche 0,4. Begründet wird die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO für die GRZ mit dem Wunsch nach höherer Dichte – was eine zirkuläre Argumentation und somit eigentlich keine ausreichende Begründung ist.</p> <p>Zudem fehlt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Hier bitten wir um Prüfung wie weit bei Ausschöpfung des dargestellten Planungsrechts auch der Orientierungswert der BauNVO zur GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 überschritten werden kann bzw. soll. Wir vermuten, dass hier angesichts der großzügig gesetzten Firsthöhen, die in nahezu allen Baufeldern eine Bebauung mit mindestens drei Vollgeschossen ermöglicht, eine relevante Überschreitung zulässig wäre. Dabei ist nochmal darauf hinzuweisen, dass keine Untergrenze für die Dachneigung vorgegeben ist, was die Zahl der Vollgeschosse und somit die GFZ weiter deutlich erhöhen kann. Wir weisen darauf hin, dass wir Zweifel haben, ob die Begründung des B-Planes einem Normenkontrollverfahren Stand halten würde. Dass zur Realisierung des erforderlichen Wohnraums die höhere Geschossigkeit des zentralen Bereichs des Quartiers nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt werden wird, ist nachvollziehbar. Aber wenigstens die Abstufung zum alten Ortskern sollte unbedingt angepasst werden.</p>	<p>6. Mit der Neuregelung des § 17 BauNVO wurden zur Erleichterung der Innenentwicklung bundesweit Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gesetzlich eingeführt. Die bisherigen Obergrenzen, die nur unter besonderen städtebaulichen Gründen überschritten werden durften und Ausgleichspflichten erforderten, sind damit entfallen. Die in der Umgebung ermittelte GRZ beträgt zwischen 0,3 und 0,6. Die Orientierungswerte (Dichte) werden in diesem Bebauungsplan aus diesem Grund auf eine GRZ von 0,5 erhöht und lassen diese Werte grundsätzlich als vertretbar gelten. Eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl ist rechtlich nicht zwingend erforderlich. Die aktuellen Planungen lassen eine Überschreitung der GFZ 1,2 rechnerisch unter Berücksichtigung der Höhenreduktion bei A3 und einer Einschränkung der Dachneigung von 43° bis 48° nicht erkennen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Sonstiges</p> <p>- Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, wie die Baustelle organisiert wird. Aktuell ist die Rede von 3-4 Bauabschnitten. Nach vorliegenden Informationen gibt es Angrenzer, die von allen Abschnitten betroffen sind, d.h. über einen Zeitraum von 6-10 Jahren mit Baustellenlärm leben müssen. Das sollte unbedingt optimiert werden!</p>	<p>7. Nicht Bebauungsplanrelevant Im Bebauungsplan werden keine zeitlichen Bauabschnitte festgesetzt, Dies erfolgt in der Umsetzung durch den Bauherren.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
	<p>- Textliche Festsetzung, zu „4. Abweichende Maße der Abstandflächentiefe“. Können wir davon ausgehen, dass dies nur zwischen den neuen Gebäuden gilt und nicht in Bezug auf bestehende Nachbargebäude?</p>	<p>8. Die textliche Festsetzung „4. Abweichende Maße der Abstandflächentiefe“ bezieht sich in erster Linie auf die Gebäude in den ausgewiesenen Baufeldern.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

<p>- Textliche Festsetzung, zu „5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“, zu (3): Mit den zulässigen Balkonen über die Baugrenze hinaus kann der sehr knappe Abstand zu den historischen Bestandsgebäuden weiter unterschritten werden. Wir bitten darum, dass diese Überschreitung für die Baugrenzen, die eng an den historischen Bestand heranrücken, herausgenommen wird.</p>	<p>9. Das Baufenster (G) gegenüber der Zehntscheuer wurde von der Zehntscheuer weggedreht, Balkone an der Westfassade werden wie bei allen anderen Gebäuden ermöglicht. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>Genauso bitten wir um Prüfung, ob Nebenanlagen wie Schuppen, die ja auch teils abstandsflächenfrei direkt an Grenzen gebaut werden können, in Teilbereichen zum historischen Bestand ausgeschlossen werden.</p>	<p>10. Für Nebenanlagen gelten die gleichen rechtlichen Möglichkeiten, wie für die Bestandsbebauung. Hier schreibt der Bebauungsplan nichts vor um eine maximale Flexibilität zu ermöglichen. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>- Bei der sinnvollen Versickerung des Regenwassers ist auf den Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung zu achten, da diese nicht immer eine moderne Gebäudeabdichtung haben (können). Hier darf keine kritische Veränderung der Grundwassersituation entstehen!</p>	<p>11. Dieser Belang muss in der Ausführungsplanung und in der Ausführung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Eine kritische Veränderung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>Anlage</p> 	

<p>E) Vom 04.03.2024 Aufstellungs- beschluss</p>	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</p>	
	<p>Gerne nehmen wir die Möglichkeit war unsere Fragen und Bedenken zu äußern. Teilweise beziehen wir uns dabei auf die div. Gespräche im Vorfeld zu diesem B-Plan: Die neuen Häuser ganz im Westen, Lage und Erschließung: In den Vorgesprächen (hier am 28.10.22) wurde erläutert, dass die Wohnhäuser ganz im Westen (nördlich Sieben-Höfe-Str. 151), in denen ja das sog. „robuste Wohnen“ geplant ist, von Süden (von der Weinbergstr.) erschlossen werden um die Lärmbelastung, die u.U. hier entstehen kann, für die Angrenzer, v.a. Sieben-Höfe-Str. 151, zu reduzieren.</p>	<p>12. Nicht Bebauungsplanrelevant. Es werden keine Ein- und Ausgänge von Gebäuden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der weiteren vertiefenden Planungen wird das Gebäude A2 voraussichtlich von Süden und die anderen beiden Gebäude (A1 und A3) von Süden bzw. von Westen erschlossen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Genauso wurde in diesem Gespräch gesagt, dass die Zufahrt für Polizei und Krankenwagen über die Weinbergstr. erfolgt, dass es da eine erfolgreiche Abstimmung gab. Das steht weiterhin so?</p>	<p>13. Nicht Bebauungsplanrelevant. Im Notfall kann das Gebäude A2 von Süden her vom Rettungsdienst auf der K6900 erreicht werden. Es ist vorgesehen westlich des Gebäudes an der Sieben-Höfe-Straße drei Stellplätze für die Betreuung des Robusten Wohnens zu reservieren. Diese können z.B. auch von der Polizei genutzt werden, der Rettungsdienst kann notfalls auf dem Verbindungsweg bis zum Gebäude A3 vorfahren (wenn er nicht durch die mittlere innere Erschließung einfährt). Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>In früheren Planungen war nördlich dieses Hauses, das für das robuste Wohnen vorgesehen ist, ein Schuppen für Fahrräder und Müll. Ist dieser entfallen?</p>	<p>14. Die Unterbringungsmöglichkeiten für Müll und Fahrräder sind als Nebengebäude an der Stelle weiterhin zulässig. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gestalterisch würden wir es begrüßen, wenn die aktuell noch sehr gut erkennbare historische Dorfeinfahrt zwischen Friedhofsmauer/Kirche auf der westlichen Seite und der Traufseite Sieben-Höfe-Str. 151 weiterhin gut erlebbar ist. Solche historischen Zufahren kann man leider nur noch selten erkennen.</p>	<p>15. An der historischen Zufahrt von Westen her in die Sieben-Höfe-Straße wird nichts geändert. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Was verbirgt sich unter der Fläche „TG 1“ südlich Sieben-Höfe-Str. 151 und nördlich Gebäude A1/A2? Ist das unterirdisch (Tiefgarage) und wenn ja wird dazu das aktuelle Geländenniveau verändert?</p>	<p>16. Mit TG1 wird die an dieser Stelle eine aus dem Boden ragende Tiefgarage planungsrechtlich ermöglicht. Diese wird begrünt und z.T. als Freifläche von der späteren Bewohnerschaft genutzt. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Gebäudehöhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Dachfirst kann, nach Plan, eine Höhe von 347,40m erreichen. Nach unserem Stand ist der First der Scheune Sieben-Höfe-Str. 147 auf ca. 342,77. Damit könnte das neue Haus gegenüber ca. 4,63m (= mehr als 1 ½ Geschosse!) höher werden! Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ehem. Scheune Sieben-Höfe-Str. 147 mit ca. 56° ein sehr steiles Dach und damit sehr niedrige Traufen hat! <p>Die beigefügte Zeichnung verdeutlicht dieses extrem schwierige Größenverhältnis gut, die dargestellten Menschen sind 1,80m groß. Im Wettbewerb und im Preisgericht war die Einfügung in die umgebende dörfliche Struktur die entscheidende Leitschnur. Das sollte aus unserer Sicht auch an dieser Ecke mit viel noch erhaltenem dörflichen Bestand dahingehend geprüft werden.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass immer wieder kommuniziert wurde, dass gerade gegenüber den Kulturdenkmälern respektvoller Abstand gehalten werden soll. In diesem Zusammenhang verwundert es auch, wieso gerade das nach §2 DSchG geschützte Haus Sieben-Höfe-Str. 147, das unmittelbar an das Gebiet grenzt, nicht in dem Plan der Kulturdenkmäler markiert ist, der den Unterlagen beiliegt und damit wohl auch dem Gemeinderat zugeleitet wird.</p> <p>In den Gesprächen hatten wir es so verstanden, dass gerade die Stadt sich hier gegen den Wunsch der GWG nach einer hohen Bebauung ausspricht.</p> <p>(Gegenüber dem Wettbewerb ist die Bebauung etwas abgerückt worden, dabei ist aber zu beachten, dass die Wettbewerbsplanung an dieser Stelle alleine wegen der nach LBO notwendigen Abstandsflächen gar nicht möglich gewesen wäre).</p>	<p>17. In der Überarbeitung wird die Reduzierung der Geschossigkeit durch die Aufteilung des Baufeldes A2 in A2 (entlang der Weinbergstraße) und A3 (nördliches Baufeld in Richtung Zehntscheuer) mit einer Reduzierung der maximalen Firsthöhe in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestdachneigung erreicht.</p> <p>Somit kann faktisch gegenüber der denkmalgeschützten Zehntscheuer ein Geschoss weniger realisiert werden kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird z.T. entsprochen.</p>
	<p>Da vom Gebäude Sieben-Höfe-Str. 151 leider keine Bestandshöhen des Firstes / Traufe vorhanden sind, kann die neue Höhensituation nicht genauer angeguckt werden. Haben Sie dazu Darstellungen?</p>	<p>Laut den Bauakten (von 1883) hat das Gebäude eine Firsthöhe von ca. 14,7m. Die Traufhöhen sind auf der südlichen Seite ca. 6,5m und nördlichen Seite ca.6m.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird entsprochen.</p>

Anlage:



Darstellung entspricht dem Entwurfsstand der 1. Auslegung

Interne Erschließung / Parkierung des neuen Quartiers:

Die Stellplätze ganz am Ende des Quartiersweg waren zunächst als Liefer-Stellplätze vorgestellt. Erfreulich, dass das jetzt Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind und man damit hoffen kann, dass es keinen allgemeinen Parksuchverkehr dahin gibt.

Wie wird sichergestellt, dass sich kein „wilder Durchgang“ in Form eines Trampelpfades über das Betonpodest unserer Bürotreppe entwickelt? Das ist mit der kleinen Verlängerung des Quartiersweges nach Westen, über die Ecke hinaus, ja geradezu angelegt.

Da über diese Fläche unser Feuerwehrgang zum 2. Rettungsweg (Ostdach) verläuft (gesichert mit einer Baulast) haben wir keine Möglichkeit unsere Treppe abzusperren.

Heute schon wird diese Möglichkeit teilweise von den Bewohnern des Gebietes genutzt und es gab schon einen Unfall mit Krankewageneinsatz, als eine Person über unsere Treppe gestürzt ist.

An dieser Stelle gab es auch schon Gedankenspiele, ob die Stadt einen Grundstückstreifen südlich der Scheune (Sieben-Höfe-Str. 147) verkauft. Damit hätten wir die Möglichkeit z.B. mit einer Bepflanzung außerhalb des

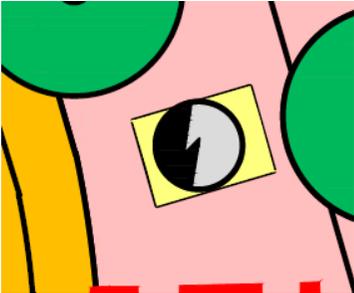
18. Die ausgewiesenen Stellplätze sind als (gesetzlich erforderliche) Behindertenstellplätze geplant. Eine allgemeine Parkierungsmöglichkeit innerhalb des neuen Gebietes ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

19. Die Grundstücksgrenzen können in Vereinbarung zwischen der GWG und dem Grundstückseigentümer so vereinbart werden, dass mehr Flächen südlich des Gebäudes Zehntscheuer möglich sind. (Grundstücksgrenzen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden). So ist ein Umgang zur Aufstellfläche der Feuerwehr auf der Ostseite des Gebäudes möglich, wie auch die Verhinderung eines Durchgangs Zwischen den Gebäuden Sieben-Höfe-Straße 147 und 151. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr kann zukünftig im Brandfall auch von der neuen inneren Erschließung des Plangebietes erreicht werden. Das Flurstück 5 wurde ausschließlich in den Bebauungsplan übernommen, um eine Umwidmung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

	<p>Feuerwehruzugangs den Durchgang abzugrenzen und gleichzeitig damit die EG-Fenster der angrenzenden Schlafzimmer etwas zu schützen. Nach unserer Information ist die GWG offen. Eine Baulast auf diese Fläche z.B. für einen GRZ / GFZ-Nachweis wäre aus unserer Sicht kein Problem. Soweit die entspr. angrenzende Teilfläche Flurstück 5 darin enthalten wäre, wäre die über Baulasten gesicherte Teilüberbauung mit der Treppe und der Feuerwehruzugang geklärt.</p>	
	<p>Zudem ist südlich Nr. 147 aktuell eine Fläche für Bäume, Sträucher und sonst. Anpflanzungen vorgesehen. Hier der Hinweis, dass direkt an der Außenmauer der Nr. 147 eine Drainage verläuft, die für das denkmalgerechte Abdichtungskonzept der ehem. Scheune zwingend notwendig ist und nicht durch Wurzeln gefährdet werden darf.</p>	<p>20. Die im Vorentwurf enthaltene verpflichtende Pflanzfläche ist im Bebauungsplanentwurf zur 1. Auslegung entfallen. Die Eigentümer können – wenn sie das wünschen – eine Anpflanzungen durchführen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Der Quartiersinterne Festplatz mit Gemeinschaftsraum ist inzwischen weg von den Angrenzern und wieder in die Quartiersmitte geschoben?</p>	<p>21. Die Nutzung eines Begegnungsraumes direkt gegenüber der Zehntscheuer ist von der GWG nicht mehr vorgesehen, diese Nutzung wurde in Richtung Osten verschoben. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Sonstiges: Gibt es schon Planungen zur Belüftung der Tiefgarage, sind dadurch Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten?</p>	<p>22. Nicht Bebauungsplanrelevant. Dies muss im Rahmen der weiteren Planungen des zukünftigen Bauherrn geplant werden und in der Baugenehmigung dargelegt werden. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gibt es schon Planungen was mit dem Glascontainer auf dem Parkplatz südlich Sieben-Höfe-Str. 151 passiert? Werden die aktuell dort vorh. Stellplätze auf 2 reduziert?</p>	<p>23. Nicht Bebauungsplanrelevant: die Glascontainer werden zukünftig voraussichtlich im Bereich der Parkplätze der Kirche untergebracht. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Was meint das folgende Symbol auf vorgenanntem Parkplatz (neben dem heutigen Standort Glascontainer)? Es steht ja für Elektrizität.</p> 	<p>24. Erschließungsfläche, hier ist ein Erweiterungstrafo zu Stromversorgung möglich. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Es sind div. neue Bäume eingetragen, deren Kronen über die Nachbargrundstücke reichen. Ist das nach dem Nachbarschaftsrecht zulässig?</p>	<p>25. Gegenüber des ursprünglichen Entwurfs wurden die Zahl der Bäume in der Nähe der Grundstücksgrenzen erheblich reduziert. Festgesetzte Bäume sind jedoch möglich, da deren Standort geringfügig um bis zu 5 m verschoben werden kann und somit die gebotenen Abstände zu Nachbarbebauungen eingehalten werden können. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird z.T. entsprochen.</p>
	<p>Im Wettbewerb war von Regenwasserversickerung im Grenzbereich die Rede. Ist das noch geplant? (Die Feuchtesituation der angrenzenden Altbauten ist empfindlicher als bei heutigen Neubauten).</p>	<p>26. Dieser Belang muss in der Ausführungsplanung und in der Ausführung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Größere Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund des geologischen Untergrundes eh nicht möglich. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>E) Vom 15.03.24 und 25.04.24</p>	<p>beim Weg nach Hause ist uns nochmal dieser Blick hier auf die Situation in Derendingen aufgefallen. Wie man gut sehen kann ist die Scheune Sieben-Höfe-Str. 147 (Pfeil rechts) sicher nicht eines der kleineren sondern im Gegenteil eines der größeren Gebäude in diesem Ortsteil von Derendingen. Es hat ungefähr die Höhe des Pfarrhauses (Pfeil links). Wenn man sich jetzt vorstellt, dass das Gebäude A2 nochmal ungefähr 1,5 Geschosse höher ist als der Scheunenfirst (von den deutlich niedrigeren Traufen unserer Scheune im Vergleich zum Haus A2 mal abgesehen), dann ist das schon ein sehr deutlicher Höhengsprung, der Fragen an die Einfügung in die dörfliche Struktur aufwirft! (Zumal Scheune und Pfarrhaus sich</p>	

durch den Krüppelwalm in die Dachlandschaft einfügen und keine frei sichtbare Giebelfassade über den Dächern zeigen).
 Es stellt sich aus unserer Sicht sogar die Frage, ob das Gebäude A2 nicht die Höhe des Firstes der nach §12 DSchG geschützten Galluskirche erreicht oder überragt und dass die Traufe von A2 sicher höher sein wird als die der Kirche:



29. April 2024:

Bei der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes im Planungsausschuss am 25.4.24 haben Sie angekündigt, dass Sie die GWG auffordern die Baustellenplanung und -logistik sorgfältig zu planen und auf die Belastung für die Nachbarn so gut es geht zu reduzieren. Als direkte Anwohner wollen wir Sie bitten dieses Anliegen mit Nachdruck vorzutragen.
 In der LBO §12 steht klar: „Baustellen sind so einzurichten, dass (...) vermeidbare erhebliche Belästigungen nicht entstehen.“ Das umfasst neben Staub, Flächennutzung natürlich v.a. das Thema Lärm.

Nach dem was im Ortsbeirat Derendingen und im Planungsausschuss zur geplanten Baustellenlogistik geäußert wurde sieht es so aus, dass alle drei geplanten Abbruch- und Bauabschnitte unmittelbar an unsere Lebenssituation angrenzen!
 Wir leben und arbeiten hier! Das bedeutet, dass wir über viele Jahre durchgehend mit den sicher hohen Baustellenbelastungen leben müssen!

27. Nicht Bebauungsplanrelevant. Der zukünftige Bauherr ist verpflichtet, die Baustellenplanung und -logistik sorgfältig zu planen und die Belastung für die Nachbarn so gut es geht zu reduzieren. Die GWG hat dies zugesichert und wird ausserhalb des Bebauungsplanverfahrens auf die umliegenden Anwohner diesbezüglich zugehen. Allerdings lassen sich baubedingte Einflüsse während der Bauphase nicht vollständig verhindern.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

28. Nicht bebauungsplanrelevant. Eine Abfolge der Baumaßnahme wird praktischerweise nicht festgesetzt. Der Bauherr wird die Beeinträchtigungen so gering wie möglich halten.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

	<p>Gibt es nicht die Möglichkeit die Abfolge der Bauabschnitte zu verbessern, ggfs. mit weniger Bauabschnitten zu arbeiten oder diese (für alle Anwohner) zu optimieren? Im Verfahren werden viele berechnete Schutzinteressen geprüft und berücksichtigt. Wir hoffen, dass das auch für die der Angrenzer gilt.</p>	
	<p>Zum Thema Lärm haben wir noch ergänzend die Frage, ob im Rahmen der Lärmschutzbegutachtung auch geprüft wurde, ob durch den Hauszwischenraum eine Schallverstärkung für die dahinterliegenden Bestandsgebäude entsteht. Hier fehlt uns das Wissen, wie sich so etwas auswirken kann. Können Sie etwas sagen, ob z.B. der Raum zwischen Block A und Block B über Schallreflexionen dahinter den Schall verstärkt? (Ähnlich einer schmalen Gasse in deren Tiefe man kurz vorbeifahrende Autos laut hört).</p>	<p>29. Durch die geplante neue Bebauung ist im nördlich der Weinbergstraße liegenden Bereich deutlich überwiegend eine Verringerung der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, da durch die dichtere und höhere Bebauung eine stärkere Abschirmung von dem Verkehrslärm der Weinbergstraße entsteht. In diesem Bereich ergibt sich jedoch in einzelnen Gebäudebereichen von zwei Gebäuden eine Erhöhung der Immissionen. Am Gebäude Kappelstraße 4 beträgt diese Erhöhung maximal 0,6 dB(A) und am Gebäude Sieben-Höfe-Straße 147 maximal 1,7 dB(A). In den betroffenen Bereichen bleibt die Belastung jedoch deutlich unter 50 dB(A) am Tag und unter 40 dB(A) in der Nacht und unterschreitet somit nicht nur die Grenzwerte der 16. BImSchV, sondern auch die 4 dB(A) geringeren Orientierungswerte der DIN 18005. Diese leichte Erhöhung der Werte innerhalb des rechtlich möglichen Bereichs ist vertretbar.</p> <p>Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Weinbergstraße ergibt sich durch die zusätzlichen Reflexionen eine Erhöhung von bis zu 1,9 dB(A) in einzelnen Fassadenbereichen und insgesamt eine Erhöhung um bis zu 0,8 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA und teilweise auch die Grenzwerte für MI werden an den Gebäuden Kappelstraße 16 und 20 bereits jetzt überschritten und diese Überschreitungen weiter erhöht. Die Werte liegen jedoch noch unterhalb der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Werten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Auch die sogenannten Lärmsanierungswerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden an diesen beiden Gebäuden nicht erreicht.</p> <p>Es existieren keine festen Maßstäbe zur Beurteilung von planbedingten Verkehrslärmerhöhungen. Eine Verkehrslärmerhöhung um 2 dB(A) kann als gerade wahrnehmbar angesehen werden. Im Anwendungsbereich der TA Lärm soll Verkehrslärm durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, wenn sich durch ein Vorhaben der Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mehr als 2,1 dB(A)</p>

		<p>erhöht. Die ergänzende Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan bei. Das Ergebnis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wird nicht entsprochen</p>
F) vom 05.03.2024 Aufstellungs- beschluss	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</p> <p>Die neue Bebauung bringt einen großen Gewinn für das Viertel gegenüber den jetzigen Gebäuden. Überlegt werden sollte die Zufahrt zu dem Gelände, die durch das bisherige Wohngebiet führt. Die heute aktuelle Zufahrt ist nicht erheblich, da die Gebäude derzeit fast nur Bewohner ohne Fahrzeug beherbergen. Dies wird sich in Zukunft ändern.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre eine Zufahrt direkt von der Weinbergstrasse die einzige vernünftige Lösung mit zwei großen Vorteilen: Der Verkehr wird nicht durchs Wohngebiet geleitet und es wird eine gewisse Verkehrsberuhigung in der Weinbergstrasse erreicht, was für die zukünftigen Bewohner sehr positiv wäre, da die Weinbergstrasse ab 5:30 morgens doch eine erhebliche Lärmbelästigung mit sich bringt.</p>	<p>1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
G) vom 18.07.2024 1. Auslegung	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Baustellen Zufahrt muss unbedingt über Weinberg Straße erfolgen weil alles andere zumutung und sehr große Belastigung für alle Einwohner ist.</p>	<p>1. Nicht Bebauungsplanrelevant. Die temporäre Baustellenandienung und -logistik kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass je nach Baufortschritt temporäre Baustellenzufahrten von unterschiedlichen Seiten erfolgen müssen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
G) vom 03.03.2024 Aufstellungs- beschluss	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung, bezüglich des geplanten Bebauungsplanes „Zwischen Sieben-Höfen-Straße und Weinbergstraße“ fordere ich Sie als betroffener Anwohner auf, die Baustellenzufahrt zum geplanten Baugebiet nicht über die Sieben-Höfe-Straße zuführen.</p>	<p>2. Nicht Bebauungsplanrelevant. Die temporäre Baustellenandienung und -logistik kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass je nach Baufortschritt temporäre Baustellenzufahrten von unterschiedlichen Seiten erfolgen müssen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Eine Baustellenzufahrt allein über die Weinbergstraße ist zwingend notwendig, um die Verkehrs-, Lärm-, und Staubbelastung für die Anwohner der Sieben-Höfe-Straße so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Zusätzlich ist auf die Parkplatzsituation, die enge Straßenführung sowie die starke Nutzung der Sieben-Höfe-Straße durch Fahrradfahrer Rücksicht zu nehmen.</p>	
	<p>Bitte berücksichtigen Sie auch bei der Planung des neuen Wohngebietes, umstehende Häuser in eine geplante Fernwärme und Wärmenutzung einzubeziehen, da hier großes Interesse besteht, auf umweltschonendere und kosteneffizientere Verfahren im Zuge der Neubebauung ein- und umzusteigen.</p> <p>Für Rückfragen und angehende Planungsbesprechungen steht Ihnen die Eigentümergemeinschaft der Sieben-Höfe-Straße gerne zur Verfügung.</p>	<p>3. Nicht Bebauungsplanrelevant. Eine Anbindung der bestehenden wie auch der neuen Gebäude an das Fernwärmenetz der SWT wurde untersucht. Die technischen Möglichkeiten lassen dies zu. Der Ausbau des Fernwärmenetzes in der Sieben-Höfe-Straße wird allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, der nach der Realisierung des Baugebietes sein wird. Die Wärmeerzeugung erfolgt für das neue Baugebiet deshalb dezentral über Wärmepumpen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>H) Vom 28.02.2024 Aufstellungs- beschluss</p>	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich gerne die Möglichkeit wahrnehmen, zum geplanten Bebauungsplanverfahren, zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße, Stellung zu nehmen.</p> <p>Bei Sichtung Ihrer Unterlagen sind mir 2 Punkte besonders ins Auge gefallen, auf die ich gerne näher eingehen möchte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geplant sind 90 Stellplätze für 150 Wohnheiten, was einem Schlüssel von 0,6 entspricht. - Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Sieben-Höfe-Straße. <p>In der Realität ist es so, dass der Parkdruck in der Sieben-Höfe-Straße schon jetzt deutlich überreizt ist und das derzeitige Parken täglich die Grenzen des Legalen überschreitet!</p> <p>Es ist sehr stark davon auszugehen, dass durch das geplante Mehr an Wohneinheiten dieser Parkdruck sich nochmals verschärft, wie es bei der Neubebauung der Lammwiese der Fall war. Aus genannten Gründen wäre hier ein deutliches Plus an Stellplätzen dringend nötig um die Situation nicht weiter zu verschärfen.</p>	<p>2. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>Auf Grund des überreizten Parkdrucks und des deutlichen Plus an Wohneinheiten erachte ich die einzige Zufahrt über die Sieben-Höfe-Straße als nicht sinnvoll!</p> <p>Im Gegenteil. Lärm- und Abgasemissionen werden zunehmen, da es mehr Anwohner geben wird. Hinzukommen wird das Mehr an Lieferverkehr und Besuchern.</p> <p>Besonders hervorheben möchte ich hier, dass die überreizte Parksituation und der zunehmende Verkehr eine besondere Gefährdung, für Leib und Leben, der vielen Schulkinder sind, die in der Sieben-Höfe-Straße wohnen und täglich auf ihrem Schulweg die Straße kreuzen müssen.</p> <p>Die Parksituation und dadurch auch der Verkehr sind sehr unübersichtlich! Weiter ist davon auszugehen, dass auch im geplanten Quartier schulpflichtige Kinder wohnen werden. Wodurch die Anzahl der kritischen Situationen zunehmen wird.</p> <p>Aus genannten Gründen erachte ich ein Zufahrt über die Weinbergstraße, zum geplanten Quartier als sinnvoll um das bestehende Wohngebiet zu entlasten.</p> <p>Eine Zufahrt über die Sieben-Höfe-Straße, sollte für Rettungsfahrzeuge und auch die Müllabfuhr weiter möglich bleiben.</p> <p>Das neue Wohnareal sollte auf lange Zeit eine Heimat für viele Menschen sein und das Wohngebiet aufwerten.</p> <p>Schlechte und nur aus Kostengründen getroffene Entscheidungen werden eine sehr lange Zeit Verdruss und Ärger bewirken.</p> <p>Insofern ist die jetzt zu treffende Entscheidung, wie die Zufahrt geregelt werden kann, von besonderer und langfristiger Bedeutung.</p>	<p>3. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>I) vom 27.02.2024 Aufstellungs- beschluss</p>	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:</p> <p>Sehr geehrtes Entscheidungs-Gremium, meine Stellungnahme hat zwei relevante Punkte:</p> <p>(1) Die Parkplatzsituation in der hinteren Sieben-Höfe-Str. 105 ist derzeit nicht mehr zumutbar. Selbst ein kurzes Abstellen zum Be- oder Entladen der Fahrzeuge ist nicht mehr möglich. Diese Situation wird durch die geplante Bebauung (150 Einheiten mit 90 Parkplätzen) sicherlich</p>	<p>1. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>verschärft. Es bräuchte dringend eine Art Ausweich- oder Überlauf-parkplatz wie zum Beispiel im Areal Alte Weberei.</p>	
	<p>(2) Die Zufahrt entlang der Sieben-Höfe-Str. 105 sollte durch eine zweite Zufahrt entschärft werden. Die Verkehrssituation in der hinteren Sieben-Höfe-Str. wird mit dieser Planung unzumutbar, was vor allem auch die direkten Anwohner betrifft (z.B. Sieben-Höfe-Str. 105).</p>	<p>2. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>J) vom 18.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Die Gelegenheit zur Stellungnahme nehme ich wahr. Mit meinen Argumenten baue ich auf meiner Stellungnahme vom 27.2.2024 zum Aufstellungsbeschluss in derselben Angelegenheit auf (siehe Anhang unten). Ich schicke voraus, dass ich diese Baumaßnahme für notwendig und richtig halte. Die jetzigen Gebäude sind in einem überaus maroden Zustand und bringen ihre BewohnerInnen allein von ihrer Wohnsituation her in eine sozial massiv randständige Lebenslage. Eine neue Bebauung kann deutlich mehr Menschen zu einer qualitativ verbesserten Wohnsituation verhelfen.</p> <p>Gleichzeitig macht die Notwendigkeit des anstehenden Abrisses von ca. 50 Jahre alten Gebäuden klar, dass die jetzige Planung den Anspruch haben muss, für sehr viel mehr Jahrzehnte den künftigen BewohnerInnen, dem dörflichen Umfeld und der Stadt insgesamt ein zweifelsfreier Gewinn zu sein.</p> <p>2 Themenbereiche sind für mich vor diesem Hintergrund kritisch. Die Zufahrt über die Sieben-Höfe-Straße hatte ich in meiner 1. Stellungnahme in Frage gestellt. Seitens der Verwaltung wird dem entgegengehalten, dass das Landratsamt sich gegen eine Zufahrt über die Weinbergstraße ausgesprochen habe. Bei einer ernstzunehmenden Prüfung einer Zufahrt über die Weinbergstraße würden üblicherweise die Argumente des Landratsamtes en détail aufgeführt, um sodann zu prüfen, mit welchen Kompensationsmaßnahmen/Planungsänderungen die Argumente des Landratsamtes entkräftet werden könnten. Dies ist bisher nicht geschehen. Wo ein Wille ist, könnte auch ein Weg sein.</p>	<p>1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter Abwägung zur 1. Anregung, Ziffer 1.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>Vermutet werden könnte in der Frage der Zufahrt aber auch, dass bei einer Zufahrt über die Weinbergstraße von deutlich aufwändigeren Baumaßnahmen und damit deutlich höheren Kosten ausgegangen wird und diese Variante deshalb gar nicht zur Sprache gebracht werden soll. Die Zufahrt über das Wohngebiet durch die Sieben-Höfe-Straße ist technisch erkennbar weniger anspruchsvoll zu realisieren – keine Frage.</p> <p>Bei Interesse an einer ernsthaften Alternativenprüfung würde man aber erwarten, dass zumindest Überschlagskalkulationen für die Mehrkosten bei einer Zufahrt über die Weinbergstraße als Grundlage für weitere Abwägungen geliefert werden.</p>	
	<p>2.Thema – Gebäudehöhe</p> <p>Im Umfeld der Derendinger Kirche in der hinteren Sieben-Höfe-Straße wurden mit beträchtlichem finanziellem Aufwand und großem ideellem Engagement der Bauherren und der Denkmalförderung ein Ensemble historischer Gebäude für zeitgemäße Wohnnutzung saniert und hergerichtet. Dieses denkmalgeschützte Ensemble kann ein besonderes Kleinod für das Derendinger Ortsbild sein.</p> <p>Unmittelbar daneben soll aber das höchste Gebäude der geplanten Bauten dieses Ensemble deutlich überragen und damit in seiner Wirkung und Ausstrahlung erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Hat die Denkmalschutzbehörde dazu Stellung genommen?</p>	<p>2. Zur Gebäudehöhe/Denkmäler:</p> <p>Die St. Gallus-Kirche ist auf Grund ihrer Bauweise und historischen Bedeutung auch mit einem Umgebungsschutz in die Denkmalliste eingetragen. Daher wurde die Kirche in Bezug auf die neue Bebauung besonders geprüft. Das Landesdenkmalamt hat insbesondere die Prüfung der Sichtachsen (von Osten, von Westen und von Süden) gefordert. Auf Grund des Baumbestandes entlang der Kreisstraße wurde die Bedeutung der Sichtachse von Osten und Westen als zu vernachlässigend bewertet, die Kirche ist nur auf einem sehr kleinen Abschnitt von der Straße aus wahrzunehmen. Die Sichtbarkeit von Süden her wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Abstände zu den Denkmälern, insbesondere zur Zehntscheuer wurden im Laufe des Verfahrens wesentlich vergrößert. Mit der nun modifizierten Aufteilung des Baufeldes A2 in A2 (entlang der Weinbergstraße) und dem neuen Baufeld A3 mit verringerter Höhenfestsetzung in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestdachneigung ergibt sich eine reduzierte Zahl der realisierbaren Geschosse. Dies führt auch aus Sicht der Landesdenkmalpflege zu einem angemessenen Umgang mit der denkmalgeschützten Nachbarschaft.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird entsprochen.</p>

<p>J) vom 27.02.2024 Aufstellungs- beschluss</p>	<p>Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB</p> <p>Guten Tag, die Möglichkeit zum Bebauungsplanverfahren ‚Zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße‘ Stellung zu nehmen , will ich wahrnehmen. Für mich sind 2 Punkte von besonderer Bedeutung. Der erste Punkt ist für mich die Zahl der vorgesehenen Stellplätze. Den Unterlagen entnehme ich, dass für 150 Wohneinheiten mit einem Stellplatzschlüssel von 0,6 kalkuliert wird. Das ergibt die Zahl von 90 Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage. Der aktuelle Parkdruck in der hinteren Sieben-Höfe-Straße zwischen Kappelpele und Kirche ist beträchtlich. Die Realität des Parkens dort überreizt mit Sicherheit derzeit oft die Grenzen des Erlaubten. Wenn nun in dem neuen Wohngebiet künftig 50% mehr Wohneinheiten vorgesehen sind gegenüber der jetzigen Bebauung, dann sollte bei der Kalkulation der Stellplätze weiterer Parkdruck dringend ausgeschlossen werden.</p>	<p>3. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
	<p>Ein weiterer Punkt ist für mich die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage. Ich lese den Plan so, dass auch künftig die Zufahrt über das Wohngebiet, also über Kappelstraße und Sieben-Höfe-Straße, gedacht ist. Die Belastung der Anwohner dort durch hohes Verkehrsaufkommen wird damit langfristig zementiert , ja sogar verschärft. Die geplante Regelung bringt zudem eine besondere Belastung für die Bewohner von Sieben-Höfe-Straße 105 (mit vielen Wohneinheiten) und 113 (Einfamilienhaus) mit sich, zwischen deren Häusern hindurch die Zufahrt gedacht ist. Lärm- und Abgasbelastung werden mit dieser Planung ins gesamte Wohngebiet hineingezogen – künftig in noch größerem Umfang als bislang schon. Dabei liegt es nahe, eine Zufahrt direkt von der dem neuen Wohnareal unmittelbar angrenzenden Weinbergstraße = K 6900 in die Tiefgarage vorzunehmen. Viel Verkehr kann so aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Wenn allein für die bislang vorgesehenen 90 Stellplätze pro Tag eine Ausfahrt und eine Einfahrt gerechnet wird, käme man mit der Maßnahme , die Zufahrt zur Tiefgarage an die angrenzende Umgehungsstraße K 6900 zu legen, zu einer spürbaren Entlastung des Wohngebiets. Die Zufahrt von der Weinbergstraße in die Tiefgarage könnte in der Mitte zwischen den 4 an der Weinbergstraße vorgesehenen Gebäuden platziert werden. Vorstellbar</p>	<p>4. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	<p>wäre dies z.B. mit einer kleinen Ausschwenkung der Weinbergstraße zum Hang hin. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sollte von der Sieben-Höfe-Straße her weiter möglich bleiben.</p> <p>Das neue Wohnareal sollte deutlich länger Heimat für viele Menschen sein können, als es das bisherige war. Das heißt, was jetzt geplant und realisiert wird, sollte weit über 50 Jahre Bestand haben und ein Gewinn sein. Bausünden, die jetzt begangen werden, werden lange Zeit Ärger und Verdross bewirken. Insofern hat die jetzt zu treffende Entscheidung, wie die Zufahrt gelegt wird, eine für den Ort sehr langfristig wirkende Relevanz und Bedeutung.</p>	
<p>K) vom 19.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Es gibt aktuell bereits viel zu viel Verkehr in der Sieben-Höfe-Str.. Ich bitte Sie um einen Besuch, vorzugsweise am Freitagnachmittag, ca. 15 Uhr. Da verstopfen Elterntaxis die ihre Kinder zum Karate-Unterricht bringen in die Sieben-Höfe-Str. 91 die Straße und die Bushaltestelle über 20 - 40 Meter. Daß da die Busfahrer noch niemanden verletzt hat wundert mich wirklich. Der Weinbergstr. ein Tempolimit aufzuerlegen an dieser Stelle halte ich für absolut zumutbar bzw. sehr angeraten sogar um den Verkehr zu beruhigen. Zumal vor dem Hintergrund daß die Saibenbebauung über kurz oder lang ganz sicher (leider) kommen wird!</p>	<p>1. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit der K6900/Weinbergstraße ist derzeit aus rechtlichen Gründen schwer möglich, da diese Kreisstraße als Verbindung zwischen zwei Bundesstraßen eingestuft ist. Temporeduzierungen und Halteverbote können im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>L) vom 19.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Hallo zusammen, Bitte überdenken sie ihre Bauvorhaben bezüglich der Zufahrt von der Sieben Höfe Straße aus . Es wäre doch möglich die Zufahrt in die Weinbergstraße zu verlegen. Dort leben viel weniger Menschen.</p> <p>Bitte schaffen sie genügend Stellplätze da es jetzt schon eine Katastrophe mit dem Parken ist.</p> <p>Ebenfalls ein Anliegen wäre mir das die bestimmt 20 Meter hohe Birke stehen bleiben darf.</p>	<p>1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>2. Zur Anregung der Stellplatzfrage: siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 2</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>3. Die Sand-Birke ist in einem mittleren Zustand und kann leider auf Grund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

<p>M) vom 19.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte den Gemeinderat auffordern, der Beschlussvorlage nicht zuzustimmen, solange die wesentlich bessere Alternative der Zufahrt zum Gelände über die Weinbergstr. nicht ernsthaft geprüft wurde. Die Ablehnung des Landratsamts wird einzig mit dem Erhalt eines flüssigen Verkehrs und der Verkehrssicherheit begründet, ein zweifelhaftes Argument angesichts der Belastung der dort Wohnenden durch den Verkehr mit 50 km/h und ziemlich aus der Zeit gefallen. Dafür werden die ohnehin schon stark genutzten Sieben-Höfe- und Kappelstrasse über die Maße mit Individual-, Zuliefer-, Versorgungs- Rettungs-- und sonstigem Verkehr von der andert-halb-fachen Anzahl Menschen als bisher belastet, die zudem nicht ausreichend Park- und Stellflächen im Neubaugebiet vorfinden werden, weil zu wenig davon geplant worden sind, und somit die bereits jetzt schon höchst angespannte Parksituation nochmal verschärfen. Dadurch wird auch die Sicherheit der vielen Radfahrer, unter anderem Kinder und Jugendliche, die zur Schule und wieder heimfahren, absehbar verschlechtert. Hier wird auf Dauer ein Konfliktpotential in der Bevölkerung geschaffen, das durch die Planung der Zufahrt über die Weinbergstr. deutlich vermindert wäre.</p>	<p>1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1 Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>
<p>N) Vom 19.07.2024 1. Auslegung</p>	<p>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Anwohnerin der geplanten Baumaßnahme zwischen der Sieben-Höfe-Strasse und der Weinbergstrasse. Die Neu-Bebauung zwischen Sieben-Höfe-Straße und Weinbergstraße benötigt eine Zufahrt über die Weinbergstraße, da der Verkehr in der Sieben-Höfe-Strasse schon jetzt hoch ist und durch die geplante Neu-Bebauung Verkehr sowie Lärmbelästigung stark zunehmen. In der Kappelstraße fahren die Buslinien 5 und 16 und es kommt durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit viel Stress und Gefahr für alle nicht motorisierten VerkehrsteilnehmerInnen in der dortigen 30er-Zone und nachfolgend in der Sieben-Höfe-Strasse.</p>	<p>1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur Anregung A), Ziffer 1 Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p>

	Für Radfahrer ist es jetzt schon eng, die Sieben-Höfe-Strasse ist Schulweg für viele Schülerinnen und Schüler. Es ist auch der Schulweg zu den weiterführenden Schulen in Derendingen für die Kinder aus Weilheim etc.	
	Die Zufahrt zur Baustelle über die Weinbergstraße würde bedeuten, dass die Gefahr gerade für Kinder und ältere Menschen deutlich verringert würde, da die Weinbergstraße selbst kaum bewohnt ist und deshalb nur wenige Menschen dort zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind. Der Verkehr würde draußen bleiben, was ja für ein Wohngebiet wünschenswert ist.	2. Nicht Bebauungsplanrelevant. Die temporäre Baustellenandienung und -logistik kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass je nach Baufortschritt temporäre Baustellenzufahrten von unterschiedlichen Seiten erfolgen müssen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
O) Vom 22.07.2024 1. Auslegung Eingang verspätet	Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung: wir möchten uns hiermit dem Vorschlag D anschließen. Alternativ dazu möchten wir noch folgenden Vorschlag anzeigen die Einfahrt zur Tiefgarage könnte auch wie folgt gebaut werden: – Einfahrt nach Sieben - Höfe - Str. 151 z. Z. sind dort Parkplätze und ein Glascontainer abgestellt da die Straße nach Haus 151 und Kirchmauer sehr schmal ist, könnte so vorgegangen werden – Einfahrt zur Tiefgarage: die Straße von / ab Haus 151 bis - zur Tiefgarageinfahrt bzw. – Einfahrt Friedhof Derendingen: soll als Einbahnstraße geplant werden. – Ausfahrt von der Tiefgarage: kann dann parallel zur K 6900 - Richtung Weilheim zur Ampel - erfolgen – es wäre sinnvoll, Fahrradfahrer dann in diesem Bereich in beide Richtungen fahren zu lassen (Schulweg - Weilheim usw.). Dort könnte dann eine andere Ampellösung gefunden werden.	
	Einfahrt / Ausfahrt / Fußgänger: Auch die Baufahrzeuge könnten zum Teil über diesen Streckenabschnitt in die Baustelle einfahren. Somit wäre auch eine kleine Entlastung der Sieben - Höfe - Straße gegeben. Diese Lösung - weniger Gegenverkehr - wäre auch für die großen Fahrzeuge wie Entsorgung, Rettung und v. mehr eine gute Lösung.	1. Zur Anregung einer Zufahrt von der Weinbergstraße (nicht über die Sieben-Höfe-Straße): siehe Ausführungen unter der Abwägung zur ersten Anregung A, Ziffer 1. Eine mögliche Zu- und Abfahrt über die Weinbergstraße / Kreuzung Gärtnerei / Sieben Höfe Straße / südlich des Gebäudes wurde in einem früheren Stadium untersucht, jedoch auch aus den o.g. Gründen abgelehnt. Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht entsprochen. 2. Nicht Bebauungsplanrelevant. Die temporäre Baustellenandienung und -logistik kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass je nach Baufortschritt temporäre Baustellenzufahrten von unterschiedlichen Seiten erfolgen müssen. Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.