



Amt: Hauptamt
Az.: 022.31; 621.41

Zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 26.11.2020

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Ortsmitte beim Alten Rathaus“

- a) **Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Bedenken und Anregungen**
- b) **Beschluss als Satzung**

Sachverhalt/Begründung:

Die Anlage 1 zur GR-Drucksache Nr. 25.2/2020 besteht aus den Abwägungstabellen über die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Beiliegend wird eine aktualisierte Tabelle über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit Arbeitsstand vom 25.11.2020 überlassen. Sie dient dem Austausch der bereits übersandten Tabelle.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschlussvorschlag der GR-Drucksache Nr. 25.2/2020 verwiesen.

Aufgestellt:
Dußlingen, 26.11.2020

Manz

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Berta und Hans Gonser Lehrgasse 36 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>	<p>1. BAUGRENZE Wir erheben als Eigentümer gegen die im zeichnerischen Planenteil auf unserem Grundstück Hindenburgplatz 9 (Molkereigebäude) dargestellte Baugrenze Einwendungen.</p> <p>Durch die Festsetzungen der neuen Baugrenzen auf unserem Grundstück Hindenburgplatz 9 wird die überbaubare Fläche auf diesem Grundstück in unzumutbarer Weise eingeschränkt.</p> <p>Im Gegensatz zum bisher geltenden Planungsrecht sind neue Hauptbaukörper nur noch in einem auf das Gesamtgrundstück bezogen sehr kleinem Bereich möglich (beim Grundstück Hindenburgplatz 9 nur noch ca. 52% der Gesamtfläche).</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar warum auf unserer Straßenseite zur Straße hin ein sehr breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen wird, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Volksbank, COOP) im Bereich des WA (Nutzungs-schablone 8) die Baulinie bis fast direkt an die Straße reicht.</p> <p>Durch den positiven Gemeinderatsbeschluss vom 14.05.2020 „Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Ladenfläche zu 3 Wohnungen und Umbaumaßnahmen, Hindenburgplatz 2, Fst. 2" ist zu erwarten, dass dieses bestehende Gebäude zu Wohnraum umgebaut und nicht abgerissen wird. Durch diesen Gemeinderatsbeschluss sind die ursprünglichen Planungen obsolet, da diese in zukünftiger Zeit nicht umgesetzt werden können und damit auch die Baugrenze auf dem östlichen Teil des Hindenburgplatzes nicht verschoben werden muss.</p> <p>Es ist damit keine zulässige Interessenabwägung erfolgt und wir sehen uns durch die Festsetzungen in unseren Eigentumsrechten verletzt.</p>	<p>Generell soll die Aufstellung von Bebauungsplänen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.</p> <p>Die städtebauliche Intension sieht dabei eine künftige Raumkante im gesamten Verlauf des westlichen Abschnitts des Hindenburgplatzes zwischen Uffhofenstraße und Niederhofenstraße vor, die sich im Wesentlichen an der bestehenden räumlichen Situation im relevanten Quartierbereich sowie an der Positionierung des Alten Rathauses orientiert.</p> <p>Die ca. 5,0m vom Hindenburgplatz abgerückte Baugrenze wurde insbesondere auch deshalb gewählt, da eine künftige bauliche Entwicklung im Bereich der VR Bank und ehemaliger Coop auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Ausweisung eines nicht überbaubaren Gewässerschutzbereichs im Verlauf der Steinlach und der damit verbundenen sehr eingeschränkten verbleibenden Flächenverfügbarkeit ein Vorrücken der Gebäude bis unmittelbar an den Hindenburgplatz zwingend erforderlich macht.</p> <p>Der Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2020 zur Nutzungsänderung der bestehenden Ladenfläche in Wohnnutzung unterstreicht dabei nochmals den strukturellen Ansatz des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" zur Umsetzung von Wohnen in diesem Quartierabschnitt. Da der Bebauungsplan darüber hinaus zeitlich unbegrenzte Rechtskraft besitzt, kann eine bauliche NEU-Entwicklung im Bereich VR Bank und ehemaliger Coop generell nicht ausgeschlossen werden.</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Berta und Hans Gonser Lehrgasse 36 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>		<p>Deshalb widerspricht der Gemeinderatsbeschluss in keiner Weise den Festsetzungen des Bebauungsplans" Ortsmitte beim Alten Rathaus". Sollte vor diesem Hintergrund auf der Westseite des Hindenburgplatzes ebenfalls eine Bebauung bis an den Hindenburgplatz zulässig bzw. möglich sein, würde ein im Vergleich zur aktuellen Situation und dem Bestreben zur Beibehaltung bzw. künftigen Umsetzung eines eher großzügigen öffentlichen Straßenraums im Verlauf des Hindenburgplatzes entgegenstehen. Dass im Bereich des Flurstücks Nr. 18, Hindenburgplatz 9 ein einzelnes Gebäude von dieser konsequent durchlaufenden räumlichen Intension abweicht bzw. vorspringt, wäre vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht nachvollziehbar und nicht vertretbar. Die nicht überbaubaren Flächen entlang des Hindenburgplatzes können darüber hinaus der Bereitstellung / Schaffung von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen dienen. Die auf dem Flurstück Nr. 18, Hindenburgplatz 9 eingetragene überbaubare Grundstücksgrenze lässt generell ein neues Gebäude im Flächenlay-out / Grundfläche der bestehenden Bebauung, jedoch mit deutlich höherem Maß der baulichen Nutzung zu. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für den relevanten Grundstücksbereich eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen auf 22,0m und der Möglichkeit der 2-seitigen Grenzbebauung definiert ist, die</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Berta und Hans Gonser Lehrgasse 36 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>		<p>für das relevante Grundstück eine bauliche Entwicklung sogar in größeren Umfang im Vergleich zur bestehenden Bebauung ermöglichen würde. Darüber hinaus könnte auf der Grundlage entsprechender Abstimmungen / vertraglicher Vereinbarungen mit der Gemeinde Dußlingen das sich in kommunalem Eigentum befindliche Flurstück Nr. 24/1 abschnittsweise für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ggf. mit einbezogen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.</p>
	<p>2. zu 3.1.3 Prüffälle — Objekte der Bau- und Kunstdenkmalfpflege (BP Ortsmitte beim alten Rathaus - Textteil- 09.07.2020) Wir erheben als Eigentümer gegen diesen Punkt Einwendungen. Durch diesen Punkt wird die zukünftige Planung zum Umbau bzw. Nutzungsänderung in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Wir können als Eigentümer nicht mehr frei entscheiden wie und in welcher Weise das Gebäude zukünftig genutzt bzw. umgebaut werden kann.</p>	<p>Auf der Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 19.12.2019 sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" nachfolgende Objekte nach dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg für den Kreis Tübingen gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetz – DSchG) als Kulturdenkmale festgesetzt (Stand 02.01.2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hindenburgplatz 9: Milchsammelstelle, zweigeschossig, verputzt, Entwurf Bauberatungsstelle des Württembergischen Landesverband landwirtschaftlicher Genossenschaften, Bauherr Milcherzeugergemeinschaft, 1934, Flur

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Berta und Hans Gonser Lehrgasse 36 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>		<p>stück Nr. 18. Vor diesem Hintergrund wird in den Textteil zum Bebauungsplan die Milchsammelstelle als Prüffall nachrichtlich aufgenommen und festgesetzt, dass solange die mögliche Denkmaleigenschaft nicht abschließend geklärt ist, mit diesem Objekt wie mit einem Kulturdenkmal umzugehen ist. Das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart hat der Gemeinde Dußlingen im Januar 2020 darüber hinaus mitgeteilt, dass die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Milchsammelstelle am Hindenburgplatz 9 noch nicht geklärt werden konnte. Die Eigentümer haben zu diesem Zeitpunkt eine Begehung des Prüffalls durch das Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt. Nachdem es keine anderweitige Mitteilung gibt, muss davon ausgegangen werden, dass die Denkmaleigenschaft noch ungeklärt ist und es sich beim Gebäude Hindenburgplatz 9 weiterhin um einen Prüffall handelt. Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.</p>
<p>2. Elke Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>	<p>Hirschareal Für die Fläche östlich der Niederhofenstraße „Hirschareal“ sollte nur die Nutzungsschablone 2 (nur Satteldächer) wie auf der westlichen Seite dieser Straße zur Anwendung kommen. Durch die Bebauung dieses Areals mit Gebäuden mit Pultdächern wird der Charakter des Hindenburgplatz unwiderbringlich</p>	<p>Die Dachform im Sinne eines Pultdachs ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht als mit der im Planungsgebiet primär vorherrschenden Satteldachstruktur verträglich einzustufen.</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"		Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020			Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020			

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>2. Elke Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>	<p>zerstört und der schöne Dorfcharakter geht verloren. Schlimmer noch, auf der einen Seite befinden sich Gebäude mit Pultdächern auf der anderen Seite befinden sich Gebäude mit Satteldächern, dies ergibt kein einheitliches Ortsbild, gleichgültig in welche Richtung das Pultdach gedreht wird.</p> <p>Es sollten an dieser exponierten Lage nur Satteldächer, mit roter Dacheindeckung zugelassen werden, die eine Dachneigung von mind. 30 Grad aufweisen und sich auch im Hinblick auf die farbliche Gestaltung in die Umgebung nahtlos eingliedern, Sogar die Stadt Reutlingen plant Großbauten mit Satteldächern in der Altstadt: Beispiel Katharinenhof (https://www.katharinenhof-reutlingen.de/) oder nehmen Sie als Gebäudevorbild die Dußlinger Kreissparkasse, die sich, trotz ihrer Größe sehr gut in das Ortsbild einfügt.</p> <p>Ich appelliere an den Gemeinderat und die Verwaltung, die Entscheidung fair die Gestaltung des Hirschareals mit Pultdächern zu revidieren. Erhalten Sie unseren nachfolgenden Generationen diesen schönen Ortskern. Sie werden es Ihnen danken!</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag</p> <p>Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Pultdachformen bewusst lediglich auf einen Quartierbereich innerhalb des Planungsgebiets des B-Plans zwischen der Niederhofenstraße und der Steinlach begrenzt.</p> <p>Dabei werden Dacheingrünungen für Pultdächer, verpflichtend in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen um insbesondere in diesem Ortsabschnitt entlang der Steinlach eine optimale Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit dem bestehenden Naturraum bzw. intensiven örtlichen Vegetationsstrukturen zu gewährleisten.</p> <p>Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.) bei.</p> <p>Darüber hinaus gewährleistet die Möglichkeit der Pultdachausbildung eine wirtschaftlich darstellbare bauliche Entwicklung und wird somit dem Ansatz der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Bereitstellung von "bezahlbarem Wohnraum" tendenziell eher gerecht.</p> <p>Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.</p>
	<p>Binden Sie interessierte Bürger in die Gestaltung des Hindenburgplatzes ein, um zu einer einvernehmlichen Neugestaltung mit Erhaltung des Dorfcharakters zu gelangen, die alle Interessen hinreichend berücksichtigt und das</p>	<p>Für die Gestaltung des Hindenburgplatzes soll ein Planungswettbewerb durchgeführt werden. Als Grundlage für den Planungswettbewerb werden u.a. auch die Ergebnisse aus der bereits</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
2. Elke Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020	Vertrauen der Bevölkerung in eine saubere und transparente Arbeit der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderates herstellt.	umfangreich durchgeführten Bürgerbeteiligung einfließen. Die Ergebnisse des Wettbewerbes werden der Öffentlichkeit vorgestellt.
3. Robert Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020	1. BAUGRENZE Ich erhebe als Sohn der Eigentümer Berta und Hans Gonser (Lehrgasse 36) gegen die im zeichnerischen Planenteil auf unserem Grundstück Hindenburgplatz 9 (Molkereigebäude) dargestellte Baugrenze Einwendungen. Durch die Festsetzungen der neuen Baugrenzen auf unserem Grundstück Hindenburgplatz 9 wird die überbaubare Fläche auf diesem Grundstück in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Im Gegensatz zum bisher geltenden Planungsrecht sind neue Hauptbaukörper nur noch in einem auf das Gesamtgrundstück bezogen sehr kleinem Bereich möglich (beim Grundstück Hindenburgplatz 9 nur noch ca. 52% der Gesamtfläche). Es ist nicht nachvollziehbar warum auf unserer Straßenseite zur Straße hin ein sehr breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen wird, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Volksbank, COOP) im Bereich des WA (Nutzungs-schablone 8) die Baulinie bis fast direkt an die Straße reicht. Durch den positiven Gemeinderatsbeschluss vom 14.05.2020 „Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Ladenfläche zu	Generell soll die Aufstellung von Bebauungsplänen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die städtebauliche Intension sieht dabei eine künftige Raumkante im gesamten Verlauf des westlichen Abschnitts des Hindenburgplatzes zwischen Uffhofenstraße und Niederhofenstraße vor, die sich im Wesentlichen an der bestehenden räumlichen Situation im relevanten Quartierbereich so wie an der Positionierung des Alten Rathauses orientiert. Die ca. 5,0m vom Hindenburgplatz abgerückte Baugrenze wurde insbesondere auch deshalb gewählt, da eine künftige bauliche Entwicklung im Bereich der VR Bank und ehemaliger Coop auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Ausweitung eines nicht überbaubaren Gewässerschuttsstreifens im Verlauf der Steinlach und der damit verbundenen sehr eingeschränkten verbleibenden Flächenverfügbarkeit ein Vorrücken der Gebäude bis unmittelbar an den Hindenburgplatz zwingend erforderlich macht. Der Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2020 zur Nutzungsänderung der bestehenden Ladenfläche zu

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>3. Robert Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>	<p>3 Wohnungen und Umbaumaßnahmen, Hindenburgplatz 2, Fist. 2" ist zu erwarten, dass dieses bestehende Gebäude zu Wohnraum umgebaut und nicht abgerissen wird. Durch diesen Gemeinderatsbeschluss sind die ursprünglichen Planungen obsolet, da diese in zukünftiger Zeit nicht umgesetzt werden können und damit auch die Baugrenze auf dem östlichen Teil des Hindenburgplatzes nicht verschoben werden muss.</p> <p>Es ist damit keine zulässige Interessenabwägung erfolgt und wir sehen uns durch die Festsetzungen in unseren Eigentumsrechten verletzt.</p>	<p>che in Wohnnutzung unterstreicht dabei nochmals den strukturellen Ansatz des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" zur Umsetzung von Wohnen in diesem Quartierabschnitt. Da der Bebauungsplan darüber hinaus zeitlich unbegrenzte Rechtskraft besitzt, kann eine bauliche NEU-Entwicklung im Bereich VR Bank und ehemaliger Coop generell nicht ausgeschlossen werden. Deshalb widerspricht der Gemeinderatsbeschluss in keiner Weise den Festsetzungen des Bebauungsplans" Ortsmitte beim Alten Rathaus". Sollte vor diesem Hintergrund auf der Westseite des Hindenburgplatzes ebenfalls eine Bebauung bis an den Hindenburgplatz zulässig bzw. möglich sein, würde ein im Vergleich zur aktuellen Situation und dem Bestreben zur Beibehaltung bzw. künftigen Umsetzung eines eher großzügigen öffentlichen Straßenraums im Verlauf des Hindenburgplatzes entgegenstehen.</p> <p>Dass im Bereich des Flurstücks Nr. 18, Hindenburgplatz 9 ein einzelnes Gebäude von dieser Konsequenz durchlaufenden räumlichen Intension abweicht bzw. vorspringt, wäre vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht nachvollziehbar und nicht vertretbar.</p> <p>Die nicht überbaubaren Flächen entlang des Hindenburgplatzes können darüber hinaus der Bereitstellung / Schaffung von baurechtlich erforderlichen Stellplätzen dienen.</p> <p>Die auf dem Flurstück Nr. 18, Hindenburgplatz 9 eingetragene überbaubare Grundstücksgrenze lässt generell ein neues Gebäude im Flächenlay-out / Grundfläche der bestehenden Bebauung,</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
3. Robert Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020		jedoch mit deutlich höherem Maß der baulichen Nutzung zu. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für den relevanten Grundstücksbereich eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen auf 22,0m und der Möglichkeit der 2-seitigen Grenzbebauung definiert ist, die für das relevante Grundstück eine bauliche Entwicklung sogar in größeren Umfang im Vergleich zur bestehenden Bebauung ermöglichen würde. Darüber hinaus könnte auf der Grundlage entsprechender Abstimmungen / vertraglicher Vereinbarungen mit der Gemeinde Dußlingen das sich in kommunalem Eigentum befindliche Flurstück Nr. 24/1 abschnittsweise für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ggf. mit einbezogen werden. Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.
	2. zu 3.1.3 Prüffälle — Objekte der Bau- und Kunstdenkmalspflege (BP Ortsmitte beim alten Rathaus -Textteil- 09.07.2020) Ich erhebe als Sohn der Eigentümer Berfa und Hans Gonser (Lehrgasse 36) gegen diesen Punkt Einwendungen. Durch diesen Punkt wird die zukünftige Planung zum Umbau bzw. Nutzungsänderung in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Wir können als Eigentümer nicht mehr frei entscheiden wie und in welcher Weise das Gebäude zukünftig genutzt bzw. umge-	Auf der Grundlage der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege vom 19.12.2019 sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" nachfolgende Objekte nach dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg für den Kreis Tübingen gemäß § 2 des

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>3. Robert Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>	<p>baut werden kann.</p>	<p>Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) als Kulturdenkmale festgesetzt (Stand 02.01.2019):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hindenburgplatz 9: Milchsammelstelle, zweigeschossig, verputzt, Entwurf Bauberatungsstelle des Württembergischen Landesverband landwirtschaftlicher Genossenschaften, Bauherr Milcherzeugergemeinschaft, 1934, Flurstück Nr. 18. <p>Vor diesem Hintergrund wird in den Textteil zum Bebauungsplan die Milchsammelstelle als Prüffall nachrichtlich aufgenommen und festgesetzt, dass solange die mögliche Denkmaleigenschaft nicht abschließend geklärt ist, mit diesem Objekt wie mit einem Kulturdenkmal umzugehen ist.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart hat der Gemeinde Dußlingen im Januar 2020 darüber hinaus mitgeteilt, dass die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Milchsammelstelle am Hindenburgplatz 9 noch nicht geklärt werden konnte.</p> <p>Die Eigentümer haben zu diesem Zeitpunkt eine Begehung des Prüffalls durch das Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt.</p> <p>Nachdem es keine anderweitige Mitteilung gibt, muss davon ausgegangen werden, dass die Denkmaleigenschaft noch ungeklärt ist und es sich beim Gebäude Hindenburgplatz 9 weiterhin um einen Prüffall handelt.</p> <p>Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>3. Robert Gonser Buchenstraße 16 72144 Dußlingen 17.09.2020</p>	<p>3. BP Ortsmitte beim Alten Rathaus PLANTEIL — "Hirscha-real" Für die Fläche östlich der Niederhofenstraße „Hirscha-real" sollte nur die Nutzungsschablone 2 (nur Satteldächer) wie auf der westlichen Seite dieser Straße zur Anwendung kommen.</p> <p>Durch die Bebauung dieses Areals mit Gebäuden mit Pultdächern wird der Charakter des Hindenburgplatz komplett verändert und der schöne Dorfcharakter geht verloren. Schlimmer noch, auf der einen Seite befinden sich Gebäude mit Pultdächern auf der anderen Seite befinden sich Gebäude mit Satteldächern, dies ergibt kein einheitliches Ortsbild, gleichgültig in welche Richtung das Pultdach gedreht wird.</p> <p>Mein Vorschlag wäre, bebauen sie dieses Areal mit Gebäuden im Stil des Gebäudes Niederhofenstraße 6. Durch eine Gestaltung der Satteldächer mit Dachgauben kann die nutzbare Fläche der Gebäude, wie bei Gebäuden mit Pultdächern optimiert werden.</p>	<p>Die Dachform im Sinne eines Pultdachs ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht als mit der im Planungsgebiet primär vorherrschenden Satteldachstruktur verträglich einzustufen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Pultdachformen bewusst lediglich auf einen Quartierbereich innerhalb des Planungsgebiets des B-Plans zwischen der Niederhofenstraße und der Steinlach begrenzt.</p> <p>Dabei werden Dacheingrünungen für Pultdächer, verpflichtend in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen um insbesondere in diesem Ortsabschnitt entlang der Steinlach eine optimale Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit dem bestehenden Naturraum bzw. intensiven örtlichen Vegetationsstrukturen zu gewährleisten.</p> <p>Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.) bei.</p> <p>Darüber hinaus gewährleistet die Möglichkeit der Pultdachausbildung eine wirtschaftlich darstellbare bauliche Entwicklung und wird somit dem Ansatz der im Ortsentwicklungskonzept formulierten Bereitstellung von "bezahlbarem Wohnraum" tendenziell eher gerecht.</p> <p>Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>4. Walter Keller An der Steinlach 11 72144 Dußlingen 18.09.2020</p>	<p>Nach Rücksprache mit Frau Gladanyuk kann die Schlußfolgerung, "dass ggf. eine neu zu errichtende Erschließungsanlage in Lage und Breite der derzeitigen Erschließung auch im Gewässerrandstreifen liegen darf" (Zitat) schwerlich nachvollzogen werden, wenn Frau Gladanyuk folgendes schriftlich mitteilt hat:</p> <p>"unter Ziffer 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass ggf. eine Überbauung des öffentlichen Mischverkehrselements An der Steinlach vorgesehen ist.</p> <p>Diese liegt zumindest teilweise im gesetzlichen Gewässerrandstreifen der Steinlach.</p> <p>Auf das Bauverbot im gesetzlichen Gewässerrandstreifen nach §29 Wassergesetz für Baden Württemberg wird hingewiesen" (Zitat).</p> <p>Ihre Interpretation widerspricht damit der Aussage von Frau Gladanyuk.</p> <p>Es wird hiermit Widerspruch eingelegt und um eine zeitnahe schriftliche Stellungnahme gebeten.</p>	<p>Die öffentlich-rechtliche Erschließung der "gefangenen" Grundstücke An der Steinlach 7 (Flurstück Nr. 94) und An der Steinlach 11 (Flurstück Nr. 84/1) ist vollumfänglich im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens "Ortsmitte beim Alten Rathaus" gesichert.</p> <p>Das Landratsamt Tübingen weist in seiner Stellungnahme vom 15.09.2020 grundsätzlich darauf hin, dass ein Bauverbot im gesetzlichen Gewässerrandstreifen nach §29 Wassergesetz für Baden-Württemberg besteht.</p> <p>Eine Inanspruchnahme des bestehenden öffentlichen Erschließungselements An der Steinlach im Sinne einer baulichen Entwicklung bzw. Neuerstellung von Gebäuden und den damit verbundenen erforderlichen Erschließungs- und Funktionsflächen, erfolgt jedoch ausschließlich außerhalb des gesetzlichen (im Planteil eingetragenen) Gewässerrandstreifens.</p> <p>Darüber hinaus hat das Landratsamt Tübingen mit Email vom 30.06.2020 mitgeteilt, dass für den innerhalb des gesetzlich ausgewiesenen Gewässerrandstreifens befindlichen öffentlichen Erschließungsabschnitt im Bereich der Grundstücke An der Steinlach 7 und 11 / Teilabschnitt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche [M] Bestandsschutz besteht, d.h. wenn diese Straße/Zufahrt aus Altersgründen oder wegen eventuellen Hochwasserschäden saniert oder erneuert werden müsste, käme das Bauverbot im Gewässerrandstreifen nicht zur Anwendung.</p>

Gemeinde Dußlingen	BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE BEIM ALTEN RATHAUS"	Landkreis Tübingen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB: 27.07 – 18.09.2020		Stand: 25.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2020		

Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Öffentlichkeit / Bürger/-innen	Stellungnahme Verwaltung / Beschlussvorschlag
4. Walter Keller An der Steinlach 11 72144 Dußlingen 18.09.2020		<p>Vor diesem Hintergrund sind abschließend keine Widersprüche zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortsmitte beim Alten Rathaus" und den im Rahmen der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen sowie den ergänzenden Aussagen des Landratsamts Tübingen festzustellen.</p> <p>Der Bebauungsplan "Ortsmitte beim Alten Rathaus" wird nicht geändert.</p>