

**Bebauungsplan „Weinsteige/Saarstraße/Klemsenstraße“  
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (31.10.2012)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers (Grabfeld- Formation). In der Nachbarschaft des Plangebiets sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet. Möglicherweise kommen auch im Untergrund des Plangebiets noch auslaugungsfähige Gipslagen vor.</li> <li>• Wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslagen sollte auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.</li> <li>• Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Ein- bzw. Anschnitten rutschanfällig sein. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen ist zu achten. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Lockergesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen u. U. nicht erkennbar. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen</li> </ul>	<p>Textpassagen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Von einer dezentralen Versickerung auf den Baugrundstücken wird abgesehen. Das Niederschlagswasser kann wie im Bestand ohne Rückhaltung in den Kanal eingeleitet werden.</p> <p>Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Landratsamt Tübingen (30.10.2012)	<p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Plangebiet gibt es Strukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignet sind. Diese Einschätzung ist durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen, damit nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird. Ggf. ist eine saP erforderlich.</li> </ul>	<p>Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag zu den Umweltbelangen erstellt, in dem auch der Artenschutz behandelt wurde.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gehölzrodungen, Abbrucharbeiten an Gebäuden sowie sonstige Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Aktivitätsphasen von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar zulässig. Zeitnah vor Abbrucharbeiten an Gebäuden ist eine Begehung (inkl. eventuell vorhandener Keller) zur Überprüfung einer möglichen Quartiernutzung durchzuführen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist grundsätzlich vorher zu prüfen, ob die bestehenden Strukturen als Niststätte oder Sommerquartier genutzt werden. Die Begehungen sind zu dokumentieren, gegebenenfalls müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.</li> </ul> <p>Bei einem Verlust von Baumhöhlen (insbesondere beim Entfall der Obstbäume auf dem Flurstück Nr. 2490 sowie der alten Holunderbüsche Nr. 5, 6 und 17 der Baumkartierung<sup>1</sup>) sind als Sofortmaßnahme künstliche Quartiere am umgebenden Baum- oder Gebäudebestand anzubringen.</p> <p>Diese Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Plangebiet liegt die Altablagerung „Lagerplatz an der Saarstraße“. Der Bereich wurde 2004 untersucht, im nordöstlichen Bereich des Flst. Nr. 31 wurde am Standort eines oberirdischen Tanks deutlich mineralölbedingte Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Vor dem Hintergrund der jetzt geplanten Umnutzung (Wohnnutzung und private Gärten) sind eine nähere Eingrenzung der Verunreinigungen und eine Neubewertung erforderlich. Hierzu sind weitere Untersuchungen erforderlich.</li> </ul>	<p>Die Flächen wurden weiter erkundet. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammengefasst. Eine Kennzeichnung ist im Bebauungsplan erfolgt.</p>

<sup>1</sup> Vgl. HPC, Fachbeitrag zu den Umweltbelangen, Projekt Nr. 2123587, Rottenburg, 13.05.2013

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Deutsche Telekom GmbH (05.11.2012)	<p><b>Telekommunikationslinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Eine Neuverlegung oder Änderung ist derzeit nicht geplant.</li> <li>• In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen mit einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</li> <li>• Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Es ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.</li> <li>• Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist rechtzeitig mit der Telekom Kontakt aufzunehmen.</li> <li>• Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung geeigneter TK-Linien im Baugebiet.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf das Merkblatt zu Baumstandorten wird im Bebauungsplan hingewiesen. Eine Sicherung von Leitungen und Trassen in öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird um Eintrag einer Dienstbarkeit für alle bebaubaren Grundstücke die einen Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt gebeten. Wortlaut: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.</li> </ul>	<p>Es handelt sich hier um ein privates Interesse. Die Stadt ist für solche Dienstbarkeiten nicht verantwortlich.</p>

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (28.12.2012, 07.01.2013)	<p><b>Kulturdenkmal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beim Gebäude Weinsteige 6 handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG (Zehnthäusle von der 1965 abgebrochenen Blaubeurer Kelter, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Walmdach, im Türsturz bezeichnet 1747, anstelle eines Vorgängerbaus, von Zimmermeister Zacharias Beck)</li> </ul>	Das Kulturdenkmal wurde im Bebauungsplan mit Hinweis gekennzeichnet.
	<p><b>Hinweis auf § 20 DSchG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>"Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen."</li> </ul> <p><b>Archäologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>"Das Planungsgebiet liegt teilweise noch im historischen Ortskern. Entlang der Jesinger Hauptstraße und der Weinsteige ist in unbauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen damit zu rechnen, dass sich Siedlungsstrukturen erhalten haben (z.B. Gebäudefundamente, Brunnen und andere Relikte der Infrastruktur, z.B. von der 1965 abgebrochenen Blaubeurer Kelter), die bis in das Mittelalter zurückreichen können. Hier ist eine frühzeitige Mitteilung von Erdbauarbeiten erforderlich, mindestens 3 Wochen vor Baubeginn, um eine archäologische Begleitung zu ermöglichen. Ggf. ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und/oder Fundbergung einzuräumen."</li> </ul>	Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen

Öffentlich- keit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1	<p><b>Geschlossene Bebauung zur Straßenseite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorgesehenen Baugrenzen lassen zur Saarstraße, Bergstraße und Klemsenstraße eine geschlossene Bebauung zu. Dies widerspricht dem Ortsbild in Unterjesingen, das aus Einzelhäusern und nicht aus kompletten Straßenzeilen besteht. Die Baugrenzen sollten daher in einzelne Baufenster verändert werden.</li> </ul>	<p>Um eine flexible Bebauung zu ermöglichen, werden durchgehende Baufenster festgesetzt. Durch eine offene Bauweise und eine Längenbeschränkung der baulichen Hauptanlagen auf 25 m werden geschlossene Baustrukturen vermieden.</p>
	<p><b>Auskunft über Bestandsbauten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darzustellen ist, inwieweit der Bestand gesichert wird und inwieweit Veränderungen im Bestand möglich sein werden.</li> </ul>	<p>Die Sicherung des Bestandes und die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung ergeben sich in der Überlagerung des Katasterplanes mit dem Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p><b>Baukörper an der Ecke Hauptstraße/Klemsenstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Baukörper an der Ecke Hauptstraße/Klemsenstraße sprengt sämtliche in Unterjesingen vorhandene Maßstäbe. Die vorhandene kleinteilige Bebauung bleibt unberücksichtigt.</li> </ul>	<p>An dieser Stelle ist städtebaulich entsprechend der Umgebungsbebauung eine größere Masse und höhere Bebauung verträglich. Dementsprechend wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Zur Berücksichtigung des örtlichen Maßstabes wird die Traufhöhe entlang der Straße auf 8,5 m und die Länge der Hauptgebäude auf 40m begrenzt.</p>
	<p><b>Berücksichtigung der Bedürfnisse der Neubürger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kinderspielplätze und Autoabstellplätze sind einzuplanen.</li> <li>Einkaufsmöglichkeiten und Spazierwege sind in der Planung zu berücksichtigen</li> <li>Entfallende öffentliche Einrichtungen und entfallender Parkraum sind zu kompensieren.</li> </ul>	<p>Bei Neubauvorhaben sind die notwendigen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Entsprechend der LBO ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ein Kleinkindspielplatz zu errichten. Neue öffentliche Kinderspielplätze sind nicht geplant.</p> <p>Durch die Festsetzung eines MI sollen gemischte Nutzungen, z. B. auch weitere Einkaufsmöglichkeiten ermöglicht werden. Die bestehenden Wegeverbindungen werden berücksichtigt.</p> <p>Eine Planung von öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet wird aufgrund fehlender öffentlicher Infrastruktur für nicht notwendig erachtet. Neue Nutzungen haben entsprechend den geltenden Vorschriften Parkplätze nachzuweisen.</p>

	<p><b>Aufnahme der Jesinger Hauptstraße in den Geltungsbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Plangebiet sollte nach Süden um die Jesinger Hauptstraße erweitert werden. Die Gehwege entlang der Jesinger Hauptstraße sind so schmal, dass dort kaum 2 Personen nebeneinander gehen können. Die Gehwege sind deshalb für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen völlig ungeeignet.</li> <li>• Die Bordsteine sind vielfach abgesenkt, so dass sie zusätzlich von Autofahrern genutzt werden.</li> <li>• Ein Radweg fehlt</li> <li>• Warteinseln fehlen</li> <li>• Parkplätze fehlen</li> <li>• Die Fahrbahn für den Autoverkehr ist zu breit</li> <li>• Die im Plangebiet befindliche Bushaltestelle ist weitgehend ungenutzt</li> <li>• Die Luftqualität ist schlecht und kann am ehesten durch Begrünung verbessert werden</li> <li>• Einmündungsbereiche sind besser zu gestalten.</li> </ul>	<p>Die Jesinger Hauptstraße soll mittel- und langfristig umgestaltet werden. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.</p> <p>Es sind keine Veränderungen geplant</p> <p>Die Straßen im Plangebiet sind mit Tempo 30 ausgewiesen. Darin ist die Errichtung von Radverkehrsanlagen nicht zulässig. Auf der Jesinger Hauptstraße sind Radwege bisher nicht vorgesehen, da parallele Radrouten vorhanden sind. Wartebereiche sind ausreichend vorhanden. Parkplätze sind entsprechend den Nutzungen vorhanden. Öffentliche Stellplätze werden nicht als erforderlich erachtet. Bushaltestellen werden nur noch von wenigen Bussen bedient. Grund: Mit Aufnahme des Betriebs auf der Ammertalbahn wurden die Parallelfahrten mit Bussen bis auf 2 durchgehende Linien reduziert. Im Bebauungsplan sind Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Einmündungsbereich der Klemesenstraße und Bergstraße soll verbessert werden.</p>
Stellungnahme 2	<p><b>Flächenabzug und Zukaufsfläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da ein voll erschlossenes bebaubares Grundstück in die Umlegung eingebracht wird, kann der Abzug von 8,5% nicht akzeptiert werden. Dies bedeutet ein Vermögensverlust von ca. 15.000 Euro.</li> <li>• Der Preis von 295 € für die Zukaufsfläche sei zu teuer</li> </ul>	<p>Die angesprochenen Anregungen betreffen die Umlegung und werden innerhalb des Umlegungsverfahrens erörtert.</p>
Stellungnahme 3	<p><b>Parkmöglichkeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fehlen Parkmöglichkeiten, die Straßen sind zugeparkt.</li> <li>• Der Parkplatz des Hotels soll zu großen Teilen bebaut werden, damit entfallen weitere Parkmöglichkeiten</li> </ul>	<p>Im Rahmen der Baugesuche sind die nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ein erhöhter öffentlicher Parkdruck ist nicht bekannt.</p> <p>Der Parkplatz soll als Maßnahme der Innenentwicklung zugunsten weiterer Baumöglichkeiten in Teilen überplant werden. Die Parkierung der einzelnen Vorhaben ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen.</p>

	<p><b>Umweltaspekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene alte und große Bäume sollten als Bestandsbäume im Bebauungsplan berücksichtigt werden</li>   <li>• Die Feinstaubthematik sollte berücksichtigt werden.</li>         <li>• Grünflächen entfallen und werden bebaut</li>   <li>• Da viele Umweltthemen betroffen sind ist es nicht nachvollziehbar, dass keine Umweltprüfung stattfindet</li> </ul>	<p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Baumbestand erfasst und bewertet. Ein besonders erhaltenswerter Baum wurde zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Die Sachlage wurde in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Wirksame Maßnahmen werden über die Luftreinhalteplanung getroffen. Insbesondere die geplante Einbeziehung der Ortsteile in die Umweltzone soll eine wesentliche Verbesserung der Luftqualität mit sich bringen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht vorgesehen. Durch die Planung sollen ca. 35 neue Wohneinheiten zusätzlich entstehen, wovon bereits einige nach dem bestehenden Planungsrecht möglich wären. Deren Auswirkung auf die Gesamtschadstoffbelastung wird als vernachlässigbar eingeschätzt. Insofern ist durch die Planung von keiner nennenswerten Verschlechterung der Bestandssituation auszugehen.</p> <p>Die überbaute Fläche wird sich nur geringfügig verändern. Es werden überwiegend bereits versiegelte Bereiche überbaut.</p> <p>Auch im beschleunigten Verfahren sind die Umweltaspekte zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Es wird lediglich auf eine formalisierte Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet. Die Umweltbelange sind in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt.</p>
--	---	--

	<p><b>Baufenster</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die neuen Baumöglichkeiten dürfen bis auf 2,50 m an die Grenze herangebaut werden. Das Grundstück Klemsenstraße 7 hat diese Möglichkeit nicht.</li> <li>• Das Gebäude Klemsenstraße 7 wurde so konzipiert, dass es in 2 Einheiten aufgeteilt werden kann. Dazu wird ein separater Ausgang benötigt, der so nicht mehr möglich sein wird. Die Baugrenze verläuft durch das Wohnzimmer. Balkon oder Wintergarten sind nicht mehr möglich.</li> </ul>	<p>Zwischen den Gebäuden muss in offener Bauweise immer der nach Landesbauordnung erforderliche Grenzabstand, in der Regel mind. 2,5 m, eingehalten werden. Die Baustreifen treten unterschiedlich nah an die öffentlichen Straßen heran. Eine durchgehende, gleichmäßig tiefe Vorgartenzone lässt sich nicht umsetzen, sofern die Hauptgebäude weiterhin in ihrem Bestand aktiv gesichert werden sollen.</p> <p>Das Gebäude Klemsenstraße 7 samt Wohnzimmer liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zwischen Gebäude und Baufenster sind noch ca. 2m Fläche bebaubar, so dass hier theoretisch ein Treppenaufgang umgesetzt werden könnte.</p>
	<p><b>Fledermäuse und Marder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der bestehenden alten Scheune hausen Tiere wie Fledermäuse und Marder.</li> </ul>	<p>Hierzu wird auf die Ausführungen bei der Stellungnahme des Landratsamtes verwiesen.</p>
	<p><b>Saarstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sofern die Saarstraße zwischen Berg- und Klemsenstraße wieder befahrbar gemacht wird würden die Bewohner mit mehr Verkehr belastet. Dieses Stück ist momentan ein Fußweg.</li> </ul>	<p>Straße soll verkehrsberuhigt und im Sinne einer verträglichen Wohnumfeldsituation ausgebaut werden (vgl. Vorlage 246/91). Die Zielvorstellung, die Saarstraße als Wohnsammelstraße auszubauen wurde inzwischen aufgegeben. Die Straße liegt auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p>



Stellungnahme 4	<p><b>Vorhandenes Gewerbe und Nebenerwerbslandwirtschaft mit Tierhaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Planung würde das seit über 60 Jahren ansässige Gewerbe sowie die noch länger existierende Nebenerwerbslandwirtschaft mit Tierhaltung nicht mehr ausgeübt werden können. Die Existenzgrundlage werde entzogen.</li> </ul>	<p>Auf dem Flurstück Nr. 2493/2 wird derzeit vor allem über Nacht ein LKW abgestellt. Dieser dient dem Eigentümer der Flächen nach dessen Angaben für sein 1- Mann Fuhrunternehmen. Eine Baugenehmigung für den Stellplatz bzw. ein Fuhrunternehmen liegt nicht vor. Da das Flurstück bereits seit den 50er Jahren für das Abstellen für (damals maximal zwei) Lkws genutzt wurde und die zu diesem Zeitpunkt ausschließlich geltende Württembergischen Bauordnung keine Baugenehmigungspflicht für Stellplätze vorsah, ist aber von einer baurechtlichen Zulässigkeit der jetzigen Nutzung in der jetzigen Intensität (ein Lkw, der ausschließlich im Zeitraum zwischen 6:00 und 18:00 Uhr genutzt wird) auszugehen. Mit der Überplanung der Fläche als Mischgebiet wird dieser Bestandsschutz nicht eingeschränkt.</p> <p>Für das Flurstück Nr. 31 bzw. das Gebäude Weinsteige Nr. 10 gibt es eine Baugenehmigung vom 12.03.1969, in der ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit zwei Garagen (für landwirtschaftliche Fahrzeuge), ein Lagerraum (für landwirtschaftliche Produkte) und ein Werkraum (für Reparaturen der eigenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte) genehmigt wurden. Der Eigentümer nutzt diese insbesondere für seine Hobbylandwirtschaft. Die Nutzung erfolgt nach Auskunft des Eigentümers hauptsächlich abends (zwischen 18.00 und 20.00 Uhr) oder Samstags, so dass nicht von einer Nachtnutzung (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ausgegangen wird. Die genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz und werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes auch geschützt. Demnach sind Erneuerungen des genehmigten Gebäudes allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes sind zulässig, wenn diese nachweislich mit den benachbarten Nutzungen verträglich (z.B. Lärm, Gerüche) sind. Nur bei einer Nutzungsänderung oder einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung erlischt der erweiterte Bestandsschutz. Nicht bestandsgeschützt ist jedoch die Schweinehaltung im Gebäude Weinsteige 10 sowie der nordwestliche Anbau des Gebäudes. Die Schweinehaltung muss aufgeben werden.</p>
-----------------	---	---

Stellungnahme 5	<b>Verlust an Freiflächen und Naturräumen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verlust an Freiflächen und Naturräumen wird angesichts der vorhandenen Feinstaubbelastung negativ gesehen</li> </ul>	Hierzu wird auf die Ausführungen der Stellungnahme 4 verwiesen.
	<b>Vorgesehene Bebauung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorgesehene Bebauung verändert den Charakter des Quartiers deutlich, dies ist nicht hinzunehmen</li> </ul>	Die vorgesehene Bebauung wird zu keiner deutlichen Änderung des Charakters des Quartiers führen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur unwesentlich verändert. Lediglich im Süden, entlang der Jesinger Hauptstraße wird die GFZ erhöht, um unter Berücksichtigung der heterogenen Bebauung und Eigentümerstrukturen kompakte Gebäude umsetzen zu können.
	<b>Parkierungsflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es fehlen Parkmöglichkeiten, die Straßen sind zugeparkt</li> </ul>	Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird nicht gesehen.
	<b>Erhaltenswerte Scheune</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die vorhandene erhaltenswerte und evtl. denkmalgeschützte Scheune sollte erhalten werden.</li> </ul>	Bei dem Gebäude Weinsteige 6 handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Planungen am Gebäude sind nicht bekannt. Das Gebäude wird in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.
Stellungnahme 6	<b>Baufenster/Gebäudekubaturen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Baufenster Gebäude Klemsenstraße 9 Flst. Nr. 2492/2 wird von einer mittigen Ausrichtung in Richtung Klemsenstraße verschoben. Bei einer Renovierung bzw. einem Umbau müsste sehr nahe an die Straße gebaut werden.</li> <li>Die neuen Häuser dürfen im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden nahe an die Grenze herangebaut werden. Die Planung sollte einen einheitlichen Grenzabstand gewährleisten.</li> <li>Die neuen Gebäude nutzen die Grundstücke fast komplett aus.</li> <li>Bei der Festlegung der Baufenster und Gebäudekubaturen sollten alle Grundstücke gleich behandelt werden. Sonst wird der Eindruck erweckt, dass einige Grundstücke mehr Wert sind als andere.</li> </ul>	<p>Das Gebäude liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Renovierung und Umbaumaßnahmen sind somit planungsrechtlich grundsätzlich möglich.</p> <p>Im Bebauungsplan werden großzügige Baustreifen vorgesehen, innerhalb derer gebaut werden darf. Innerhalb der Baustreifen ist im allgemeinen Wohngebiet nur eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Zudem dürfen die Gebäude (bauliche Hauptanlage) max. 25 m lang sein. Zwischen den Gebäuden ist somit der nach Landesbauordnung notwendige Gebäudeabstand einzuhalten.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Grundstücke mit Gebäuden (baulichen Hauptanlagen) zu max. 40% und im Mischgebiet zu max. 60 % überbaut werden. Die Gesamtversiegelung durch bauliche Anlagen ist im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1,2 und 5 auf 70% und im Mischgebiet 3 und 4 auf 90% begrenzt. Nach dem alten Bebauungsplan wäre dieselbe bzw. sogar ein höherer Gesamtversiegelungsgrad möglich.</p>

	<p><b>Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die wenigen im Ortskern vorhandenen Grünflächen sollten erhalten und nicht bebaut werden. Dadurch wird zumindest ein kleiner Sauerstoffreinigungsausgleich durch die vielbefahrene Ortsdurchfahrt erreicht.</li> </ul>	<p>Das städtebauliche Konzept sieht im Norden eine straßenbegleitende offene Bebauung vor, die in den Blockinnenbereichen punktuell ergänzt wird. Im Süden sollen die vorhandenen Hofstrukturen gesichert und ausgebaut werden. Bei einer individuellen grundstücksbezogene Planung könnten diese Grundzüge der Planung nicht umgesetzt werden. Trotzdem wird soweit wie möglich auf den Bestand Rücksicht genommen.</p> <p>Auch im beschleunigten Verfahren sind die Umweltaspekte zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Es wird lediglich auf eine formalisierte Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet.</p>
Stellungnahme 7	<p><b>Verlust an Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verlust an Grünflächen bedeutet ein Verlust an Lebensqualität und eine Wertminderung der Gebäude.</li> <li>Grünflächen mit bestehendem alten Baumbestand tragen zur Senkung der hohen Feinstaubbelastung bei</li> </ul>	<p>Die überbaute Fläche wird sich nur geringfügig verändern. Es werden überwiegend bereits versiegelte Bereiche überbaut. Vorhandene Bäume und Grünstrukturen wurden aufgenommen, bewertet und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch zusätzliche Pflanzgebote wird eine Begrünung des Plangebietes gesichert.</p>
	<p><b>Lärmbelästigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch zusätzlichen Anliegerverkehr wird die Lärmbelästigung zunehmen.</li> </ul>	<p>Es werden ca. 35 neue Wohneinheiten entstehen. Wenn man die bestehenden Baurechte berücksichtigt, entstehen tatsächlich ca. 15 neue Wohneinheiten. Der durch die neuen Wohneinheiten hervorgerufene Anliegerverkehr ist geringfügig und die Lärmbelastung wird nicht wahrnehmbar bzw. relevant zu nehmen.</p>
	<p><b>Parkmöglichkeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkmöglichkeiten sind zu bedenken. Bereits heute gibt es erhebliche Parkengpässe</li> </ul>	<p>Im Rahmen der Baugesuche ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Landesbauordnung nachzuweisen. Engpässe sind nicht bekannt. Die Ausweisung öffentlicher Stellplätze wird als nicht notwendig erachtet.</p>
	<p><b>Baufelder und Grenzabstände</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baufenster sollten einen einheitlichen Grenzabstand einhalten – einige Gebäude dürfen sehr nahe an die Grenze heranbauen, einige müssen weiter entfernt bleiben.</li> </ul>	<p>Städtebauliches Ziel ist es, soweit als möglich eine Vorgartenzone auszubilden. Gleichsam soll aber eine Beeinträchtigung des aktiven Bestandsschutzes der Grundstücke bzw. der Hauptgebäude weitgehend vermieden werden. In der Folge rücken die Baufenster unterschiedlich nah an die Straßen heran.</p>

	<b>Fachwerkschuppen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Fachwerkschuppen im Gebiet ist ein erhaltenswertes, historisches Gebäude. Er sollte erhalten werden.</li> </ul>	Beim Zehnthäusle von der 1965 abgebrochenen Blaubeurer Kelter handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Dieses wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Stellungnahme 8	<b>Schulweg</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Schulweg läuft durch das Plangebiet. Im bisher gültigen Bebauungsplan war der Schulweg eingetragen, im Vorentwurf ist der Schulweg nicht enthalten. Es wird um Berücksichtigung des Schulwegs gebeten.</li> </ul>	Der Schulweg läuft nicht durch das Plangebiet, sondern auf den Gehwegen der Weinsteig und der Jesinger Hauptstraße.
Stellungnahme 9	<b>Baugrenze</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der derzeitige Bebauungsentwurf sieht eine Baugrenze vor, die mitten durch das Gebäude Klemssenstraße 5/1 geht. Ein Teil der Gebäude wird auf Bestandschutz gesetzt.</li> <li>•</li> </ul>	Das Gebäude liegt im Bebauungsplanentwurf innerhalb des Baufensters.
	<b>Nutzungsart</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die bestehende Brennerei sollte auch künftig zulässig sein. Es ist ein entsprechender Gebietscharakter zu wählen.</li> </ul>	Wenn die Schnapsbrennerei einzig und allein der Selbstversorgung dient, gehört sie nicht zur Landwirtschaft und könnte im WA zulässig sein. Jedoch ist die private Herstellung von Branntwein in Deutschland grundsätzlich unzulässig. Von dem Verbot ausgenommen sind Kleindestilliergeräte mit einem Raumgehalt von nicht mehr als 0,5 Liter, die ausschließlich zu privaten Zwecken genutzt werden. Da bei einer genehmigungspflichtigen und somit den § 4 BauNVO tangierenden Schnapsbrennerei nicht von einer rein privaten Nutzung auszugehen ist, kann eine solche Einrichtung in einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf die örtliche Situation reagiert und das Baugrundstück dem Mischgebiet zugeordnet.

Stellungnahme 10	<p><b>Umlegung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Umlegung, Wertsteigerung und der vorgesehene Flächenabzug werden bemängelt.</li> <li>• Die Grundstücke Flst. Nr. 2486 und 2490 sind zum heutigen Zeitpunkt selbständig bebaubar und erschließbar, eine Umlegung ist für diese Grundstücke nicht erforderlich. Damit ergibt sich für diese Grundstücke auch keine Wertsteigerung und ein Flächenabzug ist nicht begründbar.</li> <li>• Der gewählte Verteilungsmaßstab nach dem Verhältnis der Flächen wird bemängelt. Der Verteilungsmaßstab nach dem Verhältnis der Werte wird bevorzugt.</li> <li>• Auf dem Flst. Nr. 2490 sollen großzügige neue Baumöglichkeiten entstehen, eine Wertsteigerung wird nur für einen Bruchteil des Grundstücks geltend gemacht. Hingegen ändert sich die Bebaubarkeit des Grundstücks Flst. Nr. 2486 wenn überhaupt nur geringfügig, allerdings wird hier ein Wertausgleich für die gesamte Grundstücksfläche geltend gemacht.</li> </ul>	Die Anmerkungen betreffen das Umlegungsverfahren und werden dort behandelt.
	<p><b>Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fläche zwischen den Gebäuden Jesinger Hauptstraße 97 und 97/1 und den Gebäuden Jesinger Hauptstraße 99 und Klemsenstraße 3 ist als Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche ist tatsächlich asphaltiert, so dass eine Erschließung der nördlichen Bebauung auf Flst. Nr. 2490 problemlos möglich ist.</li> </ul>	Im Bebauungsplan sind die Flächen als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auf diesen sind Wege und Zufahrten, unter Einhaltung der Obergrenzen des Maß der baulichen Nutzung, grundsätzlich zulässig.
	<p><b>Baumöglichkeiten auf Flst. Nr. 2506/1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baumöglichkeiten auf Flst. Nr. 2506/1 werden künftig verschlechtert. Nach dem derzeitigen Planungsrecht wäre dort z. B. ein Reihenhaus zulässig. Mit der neuen Planung sind nur noch 2 Einzelgebäude zulässig.</li> </ul>	Auf Grundlage des Bebauungsplanes können im Übergang zur Straße und in der 2. Reihe Gebäude entstehen. Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück erhöht sich mit der Planung.
	<p><b>Fehlende Aussagen im Planungsvorentwurf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Vorentwurf fehlen textliche Festsetzungen und Nutzungszahlen. In der Beschlussvorlage wird zwar ausgeführt, dass im Vergleich zum heutigen Planungsrecht keine Nachteile entstehen und teilweise sogar höhere Ausnutzungen ermöglicht werden, dies ist allerdings nicht nachvollziehbar.</li> </ul>	Der Vorentwurf stellt üblicherweise erste Überlegungen dar. Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird der Vorentwurf dann zu einem Entwurf ausgearbeitet. Bestandteil des Entwurfs sind Festsetzungen und Begründung. Sämtliche Themen liegen nun vor.

Stellungnahme 11	<p><b>Gebäude Klemesenstraße 11</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>das Gebäude steht seit 11 Jahren und das Gebäude wurde auf dem Grundstück so platziert, dass eine Erweiterung in Richtung Westen gemäß dem geltenden Baufenster möglich wäre. Mit dem neuen Bebauungsplan wäre das bestehende Gebäude schon illegal. Es wird um Berichtigung des Baufensters gebeten.</li> </ul>	<p>Das Gebäude Klemesenstraße 11 genießt Bestandschutz und wird durch diesen Bebauungsplan erstmals vollständig in ein Baufenster aufgenommen. Eine nicht nur untergeordnete Erweiterung nach Westen war bisher nicht zulässig. Das rückwärtige Gebäude liegt in der Gartenzone. Eine Aufnahme in das Baufenster würde den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.</p>
	<p><b>Baufensterverteilung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baufenster sollten so verteilt werden, dass alle Anwohner denselben Grenzabstand haben. Der vorgesehene Grenzabstand von 2,50 m ist zu wenig.</li> <li>Die Baufenster sollten gleichmäßig verteilt werden.</li> <li>Auf Baufenster, die direkt an der Straße liegen, sollte verzichtet werden.</li> </ul>	<p>Innerhalb der Baustreifen müssen die einzelnen Gebäude die nach der Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten. Der Mindestgrenzabstand von 2,5 m ist üblich und wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Baufenster entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung festgelegt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende und in der Regel von der Straße zurückgesetzte Bebauung vor. Entlang der Klemesenstraße und im Westen der Jesinger Hauptstraße ist dies anders. Dort grenzen die Gebäude teils direkt an die Straße. Diese Situation ist entlang der Klemesenstraße städtebaulich vertretbar und an der Jesinger Hauptstraße erwünscht. Ein Zurücksetzen der Baugrenze würde in den Bestandschutz eingreifen und die Eigentümer unverhältnismäßig beeinträchtigen.</p>
	<p><b>Gebäude Bergstraße 10/1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebäude Bergstraße 10/1 ist ein gut erhaltenes, altes Gebäude, das erhalten bleiben sollte und mit Wohneinheiten ausgebaut werden sollte.</li> </ul>	<p>Das Gebäude liegt innerhalb des Baufensters und kann entsprechend dem Bebauungsplan aus- und umgebaut werden.</p>
	<p><b>Umweltprüfung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verzicht auf eine Umweltprüfung ist nicht nachvollziehbar.</li> <li>Das Thema Verlust an Grünflächen und Feinstaubbelastung sollte in die Abwägung eingestellt werden, ebenso das Thema zusätzliche Versiegelung durch Parkierung.</li> </ul>	<p>Auch im beschleunigten Verfahren sind die Umweltaspekte zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Es wird lediglich auf eine formalisierte Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet.</p>
	<p><b>Hotel Garni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Frage, wie das Hotel Garni mit 13 Zimmern und künftig 6 Parkplätzen noch funktionieren soll</li> </ul>	<p>Das Hotel Garni genießt Bestandschutz. Nach dem neuen Bebauungsplan liegt das Gebäude im Baufenster. Stellplätze können nach wie vor im Osten des Gebäudes, auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen erstellt werden.</p>

	<p><b>Baumgruppen entlang der Jesinger Hauptstraße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel ist es, dass die Baumgruppen entlang der Jesinger Hauptstraße den Straßenraum gliedern und die Aufenthaltsqualität verbessern. Die Qualität in den Seitenstraßen wird bewusst verschlechtert.</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan sind entlang der Jesinger Hauptstraße zu pflanzende Bäume vorgesehen. Zudem muss auf Baugrundstücken, die direkt an Straßen angrenzen, mind. ein Baum im Übergang zur Straße gepflanzt werden. Hierdurch wird die Qualität der Seitenstraße aufgewertet.</p>
--	---	--