

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

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Landesamt für Denkmalpflege (22.01.2016)</p>	<p>Am Rande betroffene Archäologische Denkmale Durch den Bebauungsplan werden folgende archäologischen Areale punktuell angeschnitten, ihre Ausdehnung ist nicht genauer zu bestimmen. Es ist zu vermuten, dass sie auf das Planungsgebiet ausgreifen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Bei den Linden“ Bereich Ammertalbahnstraße/Jesinger Hauptstraße – Siedlungsreste spätkeltischer und römischer Zeit - Unterjesingen, Bereich Jesinger Hauptstraße – römische Straße. Der genaue Trassenverlauf der römischen Straße ist unbekannt; anzunehmen ist eine Lokalisierung im Bereich des Hangfußes. - Unterjesingen, zwischen Ammertalbahn und Jesinger Hauptstraße – Siedlung der Merowingerzeit sowie des frühen und Hochmittelalters - Unterjesingen „Hölderle“, Bereich Wilhelm-Mönch-Straße/Alemannenweg/Im Hölderle/Landhaushöhe - Bestattungsort der Merowingerzeit. <p>Erhalt von Kulturdenkmälern</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung von Erdbaumaßnahmen erforderlich. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass Rettungsgrabungen notwendig werden, um archäologische Kulturdenkmale zu sichern, zu dokumentieren und zu bergen, um sie wenigstens auf diese Weise künftigen Generationen als Geschichtsquelle zu überliefern. - Das Landesamt für Denkmalpflege sollte in die weiteren Planungen und Genehmigungsverfahren einbezogen werden. 	<p>Die Ausführungen werden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

	<p>Festzuhalten ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodeneingriffe und Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege - 2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung mindestens 3 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. - 3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. - Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es zu kurzfristigen Unterbrechungen des geplanten Bauablaufs kommen kann und eventuelle Rettungsgrabungen mehrere Tage bis Wochen in Anspruch nehmen können. Auch wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen sein wird, ob gegebenenfalls notwendig werdende Rettungsgrabungen durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind. 	
<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (28.01.2016)</p>	<p>Geotechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 31.10.2012 sowie des Hinweises Nr. III 3 im Textteil des Bebauungsplanes werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen. 	<p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden nachrichtlich in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen (Hinweis Nr. 3)</p>

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Erweiterung des Plangebiets nach Süden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet sollte nach Süden um die Jesinger Hauptstraße erweitert werden, damit die Gehwegsituation für Fußgänger gelöst werden kann. - Die mittel- oder langfristige Umplanung der Jesinger Hauptstraße wird als nicht realistisch betrachtet. 	<p>Die Umgestaltung der Jesinger Hauptstraße ist mittelfristig angedacht und kann unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen.</p>
1	<p>Geschlossene Bebauung zur Straßenseite</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Auskunft über Bestandsbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darzustellen ist, inwieweit der Bestand gesichert wird und inwieweit Veränderungen im Bestand möglich sein werden. <p>Baukörper an der Ecke Hauptstraße/Klemsenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Baukörper an der Ecke Hauptstraße/Klemsenstraße sprengt sämtliche in Unterjesingen vorhandene Maßstäbe. Die vorhandene kleinteilige Bebauung bleibt unberücksichtigt. 	<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>Die Sicherung des Bestandes und die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung ergeben sich in der Überlagerung des Katasterplanes mit dem Bebauungsplanentwurf.</p> <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>

1	<p>Berücksichtigung der Bedürfnisse der Neubürger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kinderspielplätze und Autoabstellplätze sind einzuplanen. - Einkaufsmöglichkeiten und Spazierwege sind in der Planung zu berücksichtigen - Entfallende öffentliche Einrichtungen und entfallender Parkraum sind zu kompensieren. <p>Aufnahme der Jesinger Hauptstraße in den Geltungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Die Bordsteine sind vielfach abgesenkt, so dass sie zusätzlich von Autofahrern genutzt werden. - Ein Radweg fehlt - Warteeinseln fehlen - Parkplätze fehlen - Die Fahrbahn für den Autoverkehr ist zu breit - Die im Plangebiet befindliche Bushaltestelle ist weitgehend ungenutzt - Die Luftqualität ist schlecht und kann am ehesten durch Begrünung verbessert werden - Einmündungsbereiche sind besser zu gestalten. 	<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>Die Jesinger Hauptstraße soll mittelfristig umgestaltet werden. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.</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 Klemmenstraße und Bergstraße soll verbessert werden.</p>
---	--	--

2	<p>Baugrenze an der Bergstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Baugrenze im oberen Bereich der Bergstraße sollte entsprechend dem unteren Teil der Bergstraße näher an die Bergstraße verschoben werden. <p>Pflanzerhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzungen zum Pflanzerhalt unter Nr. 9 (3) und (4) widersprechen der seit Jahren auf dem Grundstück Bergstraße 7/Saarstraße 6 durchgeführten Gartenplanung und können deshalb nicht umgesetzt werden. 	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, die Vorgartenzonen – dort wo sie noch vorhanden sind - zu erhalten. Deshalb wurden in diesen Bereichen – so auch im nördlichen Bereich der Bergstraße - die Baugrenzen von den Straßen zurückversetzt.</p> <p>Die auf dem Grundstück Bergstraße 7 /Saarstraße 6 durchgeführte Gartengestaltung genießt Bestandsschutz. Erst wenn die durchgeführten Maßnahmen grundlegend verändert werden, erlischt der Bestandsschutz und die geforderten Pflanzungen sind dann nachzuweisen. Sofern der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist dann gegebenenfalls als „Härtefall“ eine Befreiung von dieser Festsetzung zu beantragen.</p>
2	<p>Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das Gebäude Bergstraße 7 läuft ein Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Doppelgarage wäre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig. Durch Vorverlegen der Baugrenze an die Bergstraße (s. Punkt 1) könnte dies vermieden werden. <p>Bestandsschutz für das Gebäude Bergstraße 7/1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude Bergstraße 7/1 sollte nicht auf Bestandsschutz gesetzt werden und weiterhin zulässig bleiben. 	<p>Die Doppelgarage liegt bereits nach heutigem Planungsrecht auf der nicht überbaubaren Fläche. Über die Zulässigkeit ist heute eine Ausnahmeentscheidung erforderlich, künftig wird dafür eine Befreiung erforderlich. Ein Vorverlegen der Baugrenze an die Bergstraße ist aufgrund des Schutzes der Vorgartenzonen nicht gewünscht.</p> <p>Das Gebäude Bergstraße 7/1 liegt bereits nach dem heutigen Planungsrecht außerhalb der überbaubaren Flächen. Das Gebäude widerspricht dem Ziel, in 2. Reihe ruhige Hausgärten bzw. Freibereiche zu schaffen.</p>

3	<p>Kniestockhöhe für Grundstück Jesinger Hauptstraße 93</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der aktuell vorgesehene Kniestock mit 30 cm ist zu niedrig, er sollte mindestens 1 m hoch sein. <p>Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus für Grundstück Jesinger Hauptstraße 93</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anstelle der Planung für ein Einfamilienhaus sollte auf dem Grundstück Jesinger Hauptstraße 93 auch eine Bebauung mit einem Reihenhaus möglich sein. 	<p>Die Höhe des Kniestocks wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der hangseitig und talseitigen Traufhöhen im Bebauungsplan ermöglichen eine flexible Bebauung. Je nach Gebäudestellung und Höhe sind auch flexible Kniestöcke möglich.</p> <p>Auf dem Grundstück Jesinger Hauptstraße 93 ist innerhalb des Baufensters auch eine Bebauung mit einem Reihenhaus möglich.</p>
4	<p>Festgesetzter Baum zum Pflanzehalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gegen den zum Erhalt festgesetzten Baum ist prinzipiell nichts einzuwenden. - Auf Grund der im Nachbarrecht verankerten gegenseitigen Rücksichtnahme und des nicht eingehaltenen Grenzabstands sollte der Baum auf eine maximale Höhe von 6-8 m begrenzt werden und der Überhang auf die Nachbargrundstücke untersagt werden. Bei Nichteinhaltung wäre ein entsprechender Ausgleichsanspruch für Anwohner für den erheblichen Reinigungs- oder Renovierungsaufwand angebracht. 	<p>Der ortsbildprägende Baum soll erhalten bleiben. Vorgaben z. B. zur Höhe und zu Überhängen sind im Bebauungsplan nicht regelbar. Bei Abgang des Baumes ist dieser zu ersetzen. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sind Standortabweichungen entsprechend den Baden-Württembergischen Nachbarrechtsgesetz möglich.</p>

5	<p>Baufenster MI 5 und WA 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Baufenster im MI 5 sowie WA 4 (hinter dem Hotel) sollten zusammengezogen werden, um den Bau von Mehrfamilienhäuser bzw. eines Wohnhauses mit Eigentumswohnungen zu ermöglichen. • Sofern die Baufenster nicht zusammengezogen werden können, so muss gewährleistet werden, dass im WA 4 die Errichtung eines Doppelhauses und im MI ein Einfamilienhaus möglich ist. • In diesem Zusammenhang wären die Festsetzungen zu überprüfen, insbesondere die Festsetzung unter Nr. I 3 bezüglich der Längensbeschränkung. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern würde die Länge von 25 m überschritten. 	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen im Blockinnenbereich Freibereiche geschaffen werden. Deshalb ist hier eine kleinteilige Bebauungsstruktur gewünscht. Innerhalb der ausgewiesenen Baufenster im WA 4 und MI 5 sind sowohl Einfamilienhäuser wie auch eingeschränkt Doppelhäuser möglich. Größere Baufenster wie auch das Zusammenziehen von Baufenstern widersprechen der gewünschten kleinteiligen Bebauungsstruktur.</p>
6	<p>Pflanzgebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Forderung einer Pflanzung von einem Hochstamm pro 300 m² Baugrundstücksgröße ist überdimensioniert, da diese Bäume in der Regel einen Platz von 80-800 m² bzw. einem Kronendurchmesser von 8-12 m entspricht. Dieser Platz ist nicht vorhanden, so dass die Bäume einseitig stark beschnitten werden müssten und dadurch in ihrer natürlichen Entwicklung gefährdet wären. • Halbstamm-bäume mit einem Kronendurchmesser von 4-8 m bzw. einem Platzbedarf von 60-80 m² sind zwar immer noch grenzwertig, allerdings könnte mit diesen eine homogene Struktur der Bepflanzung im Gebiet gewährleistet werden. Diese sind auch in den umgebenden Bereichen anzutreffen. • Der geforderte Stammumfang von 10-12 cm ist problematisch, da diese Bäume nur sehr aufwendig zu verpflanzen sind und eine zügige Entwicklung im neuen Umfeld nicht gegeben ist. 	<p>Das Pflanzgebot legt ausdrücklich klein- bis mittelkronige Bäume fest. Im Baumschulsortiment sind (auch zu den vorgeschlagenen Baumarten) zahlreiche Sorten zu finden die eine kleine / schmale Wuchsform aufweisen (z.B. Acer campestre 'Elsrijk' 4-6 m breit oder Sorbus aucuparia 4-6 m breit). So können auch für ein geringeres Raumangebot passende Gehölze heimischer Arten gefunden werden.</p> <p>Ob eine Baumart als Halb- oder Hochstamm aufgeschult wurde hat zunächst keine Aussagekraft über die zu erwartende Wuchsbreite. Nur mit Hochstämmen kann der gewünschte Charakter der Festsetzung erzielt werden. Zudem kann bei Hochstämmen die Grünfläche unter dem Gehölz noch genutzt werden, bei halbstämmigen Gehölzen ist dies i.d.R. nicht mehr der Fall. Bei engen Platzverhältnissen ist also auch aus diesen Gründen ein Hochstamm von Vorteil.</p> <p>Bei den in Baumschulen produzierten Qualitäten ist davon auszugehen dass diese ohne Probleme zu verpflanzen sind und sich bei richtiger Pflege gut entwickeln. Für Hochstämmen sind die geforderten Stammumfänge 10-12 / 14-16 ein Mindestmaß.</p>