

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	28.09.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 352/11

Betreff: Bebauungsplan "Wohnen beim Wengenholz" im Stadtteil Lehr
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
 - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
 - 1 Bebauungsplan Blatt 1 und 2 (Anlage 3)
 - 1 Funktionsplan Blatt 1 und 2 (Anlage 4)
 - 1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Anlage 5)
 - 1 Begründung (Anlage 6)
 - 14 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung (Anlage 7.1 - 7.14)
 - 14 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen zur Offenlage (Anlage 8.1 - 8.14)
 - 1 Aktenvermerk zum Gespräch der Stadt Ulm beim Regierungspräsidium Tübingen (Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen beim Wengenholz“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnen beim Wengenholz“ der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 06.10.2011 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 06.10.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,LE,LI,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Lehr und hat eine Größe von insgesamt 17 ha. In einem ersten Teilabschnitt können auf ca. 9 ha. stadteigener Fläche ca. 100 Einfamilienhäuser auf Grundstücken von durchschnittlich 400 qm sowie 5 kleinere Mehrfamilienhäuser mit ca. 7 Wohnungen/Gebäude im Gebiet und 2 Mehrfamilienhäuser am westlichen Siedlungsrand, geeignet für studentisches Wohnen, realisiert werden.

Folgende Änderung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vorgenommen:
Auf Anregung des BUND wurde der 30 Meter Waldabstand zwischen Wohngebiet und Wegenholz von jeglicher Fremdnutzung freigehalten. Der ursprünglich in diesem Bereich geplante Kinderspielplatz wurde ins Wohngebiet verlagert.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 51/7, 52/13, 60, 61, 62, 63, 81, 91 und 94 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 42, 59, 64, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 75/1, 76, 77, 78, 93, 95, 107, 121, 124, 126, 146, 147, 535, 552 auf Gemarkung Lehr.

4. Außer Kraft treten bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Plan Nr. 280/30 in Kraft getreten am 03.07.1986
- Plan Nr. 280/36 in Kraft getreten am 31.05.2001

5. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreitet die südliche Grenze des Flächennutzungsplans um ca. 3 ha. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich angepasst und die betreffende Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Gegenzug wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Ortschaftsrat die Wohnbaufläche im Nordwesten von Lehr um den gleichen Flächenanteil reduziert. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt derzeit im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Diese Vorgehensweise ist ebenfalls mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sobald die Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam ist. Erst dann wird der Bebauungsplan bekannt gemacht.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.07.2010 (siehe Niederschrift § 239)

- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 22.07.2010.
- c) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.12.2010 (siehe Niederschrift § 386).
- d) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 50 vom 16.12.2010.
- e) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 27.12.2010 bis einschließlich 04.02.2011.

7. Sachverhalt

7.1 Städtebaulicher Entwurf

Das Gesamtgebiet umfasst ca. 17 ha und soll in etwa in zwei gleich große Bauabschnitte entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit geteilt werden. Die Grundstücke der westlichen Hälfte mit ca. 9 ha befinden sich mit Ausnahme von einer privaten Grünfläche im Eigentum der Stadt Ulm. Hierfür kann also der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Vorgabe für die städtebauliche Konzeption sind auch die zwei Kreisverkehre im Nordwesten und im Osten des Gesamtgebiets und die sie verbindende Haupterschließungsstraße.

Im westlichen Bauabschnitt soll das Flst. 52/13 private Grünfläche bleiben, während die beiden nicht bebauten Grundstücke Flst. Nr. 55 und 57 außerhalb des Plangebiets als Außenbereichsfläche behandelt werden.

Aus dem unter Pkt. 1 beschriebenen Wohnungsangebot können ca. 120 Wohneinheiten für Einfamilienhäuser und ca. 50 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Schwerpunkt der Konzeption ist, dass die Baufelder großflächig angelegt sind, damit die Bautypologien kleinräumig gemischt und ausgetauscht werden können. Innerhalb der großzügigen Baufelder sollen die Bauherren Grundstücksgrößen und Bauformen im Spektrum Einfamilienhaus, Doppelhaus, Hausgruppe, Kettenhaus mit ein bis zwei Vollgeschossen zwischen 120 qm und 800 qm wählen können.

Ausnahmen von diesen Wahlmöglichkeiten gelten für wenige städtebaulich wichtige Standorte:

- Zur Raumbildung an der Haupterschließungsstraße

An der Südseite der Haupterschließungsstraße wird die Raumkante durch eine dicht gestellte Baumreihe erzeugt; an der Nordseite sollen die Gebäude die Raumkante bilden.

- Zur Gestaltung an den Ortsrändern

Die Randbebauung an der Westseite und Ostseite sollen durch einheitliche Dachbegrünung und Höhen einen fernwirksamen Eindruck erzeugen und durch geringere Dichte den Übergang in die Landschaft markieren.

- Zur Betonung von Eckpunkten

An den Eckpunkten des Gebietes sollen sich kleine Mehrfamilienhäuser durch Umfang und Gebäudehöhe hervorheben. Hierzu gehören auch die Bebauungen auf den zwei Dreiecksgrundstücken im Nordwesten des Plangebietes. Diese Standorte eignen sich insbesondere für studentisches Wohnen.

Den Auftakt der Erschließung des Baugebietes bilden je ein Kreis von der Mähringer Straße und von der Loherstraße aus. Von dieser Haupterschließung aus erfolgt die innere Erschließung des Quartiers.

Von der Haupterschließungsstraße werden zur Erschließung des Baugebietes Verkehrsstraßen als Schlaufen angehängt. Von diesen zwei Schlaufenstraßen gehen nur verkehrsberuhigte Straßen ab, in der Regel als Stichstraßen. Die Stichstraßen werden vor allem im südlichen

Abschnitt mit kurzen Wegeverbindungen verknüpft. Dadurch entsteht für die Fußgänger und Radfahrer ein dichtes orthogonales Wegenetz.

Innerhalb des Baugebietes sind es vor allem Baumreihen und Baumpaare, die die Bauquartiere gliedern. Durch die Baumreihen an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE soll ein starkes grünes Rückgrat entstehen.

Die locker gestellten straßenbegleitenden Baumreihen in den Anliegerstraßen gliedern die Längsparkplätze. Über einen Wechsel der Baumarten von Straße zu Straße werden Orientierungen und Zugehörigkeiten erzeugt.

Der Ortsrand im Westen zur Landschaft wird mit einem durchgehenden, ca. 3,5 m breiten Grünstreifen gefasst, der nur durch Wege unterbrochen wird, die aus dem Neubaugebiet an den Wirtschafts- und Erholungsweg anbinden. Die durchgehende Bepflanzung markiert den Übergang in die Landschaft.

Am südlichen Rand, über die Gehwege aus dem ganzen Gebiet gut erreichbar, wird ein Spielbereich für Kinder im Alter von 7 - 12 Jahren eingerichtet.

Am südlichen Rand, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, dient der ca. 30m breite Waldabstandsstreifen als Waldschutz und als Korridor für Wild und andere Tierarten, um hierüber eine Verbindung zur offenen Feldflur im Westen zu erhalten. Die Flächen werden im Übergang zur Bebauung mit locker gestellten Obstbäumen gestaltet.

7.2 Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

Der durchgeführte Schallschutznachweis betrachtet hierbei die Prognose für das Jahr 2025. Die Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den Orientierungsrichtwerten für Verkehr.

Ausgangslage 2008

Das Planungsgebiet wird vom Verkehrslärm des Berliner Rings, des Lehrer-Tal-Wegs, der B10 und der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (im Endzustand) sowie vom Schienenlärm der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart und Ulm-Heidenheim beaufschlagt. Die Immissionsbelastung NACHT übersteigt die zulässigen Orientierungswerte.

Prognose 2025

Hier erhöht sich gegenüber der Messung der Planung 2008 die schalltechnische Immissionsbelastung um durchschnittlich 0,8 dB(A) – an den Randgebieten etwa 1 dB(A). Damit ist diese Pegelerhöhung als marginal anzusehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwand) wurden geplant, berechnet, die Ergebnisse diskutiert. Zu den wesentlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählt auch die Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge auf den lautesten Straßen. Die Reduzierung der Geschwindigkeit wurde nicht willkürlich gewählt, sondern dem Geschwindigkeitsprofil der benachbarten Streckenabschnitte angepasst. Die Ergebnisse der vorgeschlagenen Geschwindigkeitsreduzierung am Berliner Ring auf 70 km/h kann - und dies ohne zusätzliche Kosten - einer 3 m hohen Lärmschutzwand gleichgesetzt werden. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme „Geschwindigkeitsreduzierung“ wird den weiteren Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde gelegt. Die Stadt als Straßenbaulastträgerin und Untere Straßenverkehrsbehörde wird die Maßnahme anordnen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

So bleiben noch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung und erforderliche Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes). Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind

auf die dem Lärm gegenüberliegenden oder seitlich abgewandten Gebäudeseiten zur Straße bzw. Schiene auszurichten.

Fazit

Mit den oben genannten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen kann der Planungsbereich als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Orientierungsrichtwerte werden unter Einbeziehung des Abwägungsbereiches an den südlichen, westlichen und nördlichen Planungsgrenzen überschritten. Die betroffenen Baufenster sind gekennzeichnet. Die darin zu erstellenden Gebäude sind sorgfältig zu planen und zu überwachen.

Die Vorgabe dieser Baufenster trägt zu einer weiteren Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet bei. Jedoch sind bei Nichtrealisierung dieser Baureihen die dahinter folgenden in keinem Fall mehr von aktiven Lärmschutzmaßnahmen betroffen. Sie liegen innerhalb des Abwägungsbereiches von 5 dB(A).

7.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Mähringer Straße / Beim Wengenholz" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1 vom 18.08.2010</u> (Anlage 7.1)</p> <p>Die Einwände sprechen die, im Bebauungsplan Blatt 2 dargestellte Haupterschließungsstraße an, die die Weiterführung der Straße aus dem Plangebiet bis zum geplanten Kreisverkehr mit dem Lehrer-Tal-Weg zeigt. Es wird kritisiert, dass die Planung nicht abgestimmt sei und Teile seiner landwirtschaftlich genutzten Parzellen in Anspruch genommen seien.</p>	<p>Dieses festgesetzte Straßenteilstück sichert nur die geplante Verbindung, wird aber erst gebaut werden, wenn die 2. Hälfte des Baugebietes erschlossen wird und wenn alle dazu benötigten Grundstücke sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden. Solange bleibt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wie bisher über die Wirtschaftswege Flst. Nr. 64 und 69 (vgl. hierzu Begründung S. 2 und S. 7)</p>
<p>2. <u>Öffentlichkeit Nr. 2 vom 17.08.2010</u> (Anlage 7.2)</p> <p>Einige Bürger/innen und Bauplatzbewerber/innen vermissen die Umsetzung des Planungsziels „der städtebauliche Maßstab soll der des Altortes sein“. Sie sehen im Funktionsplan nicht die zugesagte variable Bauplatzgestaltung für Bauplätze um 600 qm und mehr;</p>	<p>Der Funktionsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung, die dem besseren Verständnis des Rechtsplans dienen soll, der teilweise sehr große Baufenster von 1000 qm und mehr festsetzt. Die Standardgrundstücksgröße geht dabei von 400 qm, bei zwei nebeneinander liegenden</p>

<p>Die Bürger/innen kritisieren am Funktionsplan, dass er als Wohnform eher das Kettenhaus, denn das freistehende Einfamilienhaus zeigen würde.</p>	<p>Grundstücken von 800 qm aus. Der Bebauungsplan ermöglicht dort kleinere Grundstücksteilungen, aber auch größere. Zur Verdeutlichung wird der Funktionsplan um größere Grundstücksteilungen ergänzt, die alle in den vorgegebenen Baufenstern realisiert werden können.</p> <p>Dies ergibt sich rein aus der beispielhaften Darstellung der Baukörper von 10 x 10 m und einer Doppelgarage von 6 x 6 m. Die Ausnutzung des Grundstücks, z.B. von 20 x 20 m obliegt dem Bauherrn, im Rahmen der Festsetzungen.</p>
<p>3. <u>Öffentlichkeit Nr. 3 vom 17.08.2010</u> Nr. 4 gleichlautend vom 17.08.2010 (Anlage 7.3 und 7.4)</p> <p>Die Bürger/innen hätten gerne im geplanten Baugebiet ein Grundstück mit ca. 800 qm und bitten, dass sich die Planungsbehörde und der Ortschaftsrat für ihre Interessen einsetzen.</p>	<p>Der Funktionsplan zeigt bislang im nördlichen Bereich einige Grundstücke mit 625 qm bis 690 qm, im südlichen Bereich Grundstücke mit 400 qm oder kleiner. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch Grundstücksgrößen von 800 qm.</p> <p>Der Funktionsplan wird beispielhaft um einige größere Grundstücke überarbeitet. Es wird allerdings darauf hingewiesen</p> <ul style="list-style-type: none">- aus städtebaulichen Gründen können nicht an allen Standorten Grundstücksgrößen von 800 qm realisiert werden; dies wird nur in den Innenbereichen ermöglicht; (vgl. hierzu Begründung Teil A 7.3)- es gilt im gesamten Baugebiet (mit Ausnahme der zwingend dreigeschossigen zu erstellenden Gebäude), dass nur 2 WE pro Gebäude gebaut werden können.
<p>5. <u>Öffentlichkeit Nr. 5 vom 25.08.2010</u> (Anlage 7.5)</p> <p>Der Bürger regt an, unter Ausführung mehrerer Gründe, das Grundstück, das im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, als Bauland aufzunehmen.</p>	<p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Im Zuge der Grundstücksverhandlungen der Stadt für das geplante Baugebiet, wurde der</p>

	<p>Wunsch der Eigentümer geäußert, dass das Grundstück als Obstbaumwiese und private Grünfläche erhalten bleiben soll.</p>
<p>6. <u>Öffentlichkeit Nr. 6 vom 07.09.2010</u> (Anlage 7.6)</p> <p>Die Bürger/innen regen an, auch einen (zumindest kleineren) Teil des neuen Baugebiets für Baugrundstücke zwischen 600 qm und 800 qm vorzusehen.</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht das Bauen auf größeren Grundstücken. Der Funktionsplan wird beispielhaft um einige Grundstücke ergänzt. Im Übrigen gelten hierzu auch die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen der Öffentlichkeit Nr. 3 u. Nr. 4.</p>
<p>7. <u>Öffentlichkeit Nr. 7 vom 02.07.2010 und 22.07.2010</u> (Anlage 7.7 und 7.8)</p> <p>Kritische Äußerungen zu den Planungen für den Stadtteil Lehr: Die neue Ringstraße rund um den westlichen Teil des Stadtteils Lehr böte eine Schleichweg-Alternative in Richtung Norden/B 10</p> <p>(Anlage 7.8) Aus der Darstellung des Geltungsbereichs im Amtsblatt ist abzulesen, dass sich der Geltungsbereich an der Westgrenze bis an den Waldrand erstreckt. Dies stößt aus Gründen des Naturschutzes auf Widerstand. Es muss ein Freiraum mit Durchgängigkeit auch für Wild erhalten bleiben, der auch nicht durch Zäune behindert werden darf.</p>	<p>Die „neue Ringstraße“ stellt eine Haupterschließungsstraße dar, an der rechts und links Siedlungserweiterungsgebiete angeschlossen werden. Diese Haupterschließungsstraße ist durch ein Verkehrsgutachten untersucht und so bestätigt. Radiale Verkehrskonzepte würden die zentrale Ortslage überlasten und entwerten. Die Straße wird abschnittsweise in Zusammenhang mit der Entwicklung der Neubaugebiete realisiert. Das Bebauungsplangebiet stellt einen solchen ersten Realisierungsabschnitt dar. Dort sind entlang der Straße auf beiden Seiten Längsparkplätze festgesetzt. Damit wird die Verkehrsgeschwindigkeit der Haupterschließungsstraße angemessen geregelt. Außerdem stellen die Kreisverkehre wirksame Geschwindigkeitsbremsen dar.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der Spielplatz in der Südwest-Ecke wird verlegt; es verbleibt nur die planungsrechtliche Sicherung des Wirtschaftswegs Flst. 81 bis zur Einmündung des Wirtschaftswegs Flst. 79 mit begrünten Randbereichen und 4 Baumpflanzgeboten. Der Bereich wird nicht eingezäunt.</p>

7.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

DB Services Immobilien GmbH
 Deutsche Telekom
 Gasversorgung Süddeutschland
 Handwerkskammer
 Industrie- und Handelskammer
 LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
 Nachbarschaftsverband Ulm
 Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege
 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie
 Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
 Regionalverband Donau-Iller
 SWU Ulm/Neu Ulm GmbH
 Universität Ulm
 Wehrbereichsverwaltung V
 SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
 LI/V Forst- und Landwirtschaft

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 09.08.2010</u> (Anlage 7.9)</p> <p>Die Deutsche Bahn AG hat keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Unterfahrung des Neubaugebiets mit der NBS-Trasse Wendlingen-Ulm mit einer Tiefe zwischen ca. 69 m und 78 m sollte ein Gutachter klären, ob Masse-Feder-Systeme erforderlich werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ggfs. Maßnahmen festzusetzen sind, die zu Lasten künftiger Investoren gehen. - Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen. - Hinweis auf die Eintragung einer bedingt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch durch das Planfeststellungsverfahren, die im Zuge der weiteren Planungen zu 	<p>Auf Anfragen und Einwände der Stadt Ulm zum Planfeststellungsverfahren äußert sich der Vorhabenträger am 17.01.2008 mit einer Kernaussage unter Pkt. 1 folgendermaßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine erschütterungstechnische Untersuchung hat bei einer Überdeckung von weniger als 20 m bestätigt, dass keine Beeinträchtigung durch Erschütterungen im Sinne der DIN 4150-2 auftreten werden. „Daher kann ohne besonderen Nachweis ausgeschlossen werden, dass im Bereich Lehr bei Überdeckungen von rund 70 m Überschreitungen der Anhaltswerte für Wohngebiete auftreten werden.“ <p>Gegenstandslos durch oben erwähnte Antwort des Vorhabensträgers auf die Anfragen der Stadt.</p> <p>Eine Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch ist bislang nicht erfolgt, soll aber im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkaufsvertrag geregelt werden.</p>

<p>berücksichtigen sind.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen.	<p>Die weitere Beteiligung wird zugesichert.</p>
<p><u>2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 22.07.2010</u> (Anlage 7.10)</p> <p>Der Träger bittet, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p><u>3. Regierungspräsidium Tübingen - Denkmalpflege, Schreiben vom 06.08.2010</u> (Anlage 7.11)</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken zu o.g. Planung. Von unmittelbar westlich benachbarten Bereich „Am Söflinger Weg“ sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Es ist insbesondere angesichts der topographischen Situation dringend zu vermuten, dass sich das vorgeschichtliche bzw. römische Siedlungsareal in das Planungsgebiet erstreckt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Erschließungsmaßnahmen sind 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.- Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation sind einzuräumen.- Verweis auf die Regelungen des § 20 DSchG.	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Regelungen des § 20 DSchG sind bereits im Textteil unter Hinweise genannt; der Textteil wird entsprechend der Anregung wie folgt ergänzt: Sollten sich Funde ... zeigen, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten, ...</p>
<p><u>4. SWU Energie GmbH Ulm, Schreiben vom 18.08.2010</u> (Anlage 7.12)</p> <p>Hinweis auf folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufbau zur Trinkwasserversorgung.	<p>Der Hinweis wird in den</p>

<p>- Für die erforderliche Transformatorenstation (TS) ist im Bebauungsplan ein geeigneter Standort festzusetzen.</p> <p>- Für ein notwendiges Blockheizkraftwerk ist ein Standort festzusetzen.</p> <p>- Hinweis auf eine Neubewertung der Vorabverlegungen der Hausanschlüsse, wenn „große Bebauungen“ ermöglicht werden sollen.</p>	<p>Begründungstext unter 9.3 Ver- und Entsorgung aufgenommen.</p> <p>Ein Standort wird festgesetzt.</p> <p>Ein Standort wird festgesetzt.</p> <p>Hier handelt es sich wahrscheinlich um ein Missverständnis. Im Begründungstext Punkt 7.3: es sollen „große Baufenster“ festgesetzt werden, um möglichst unterschiedliche Bebauungen zu ermöglichen (z.B. freistehende Einfamilienhäuser oder Hausgruppen bis zu 6 Einheiten). Mit Ausnahme der Baufenster für dreigeschossige Bebauung sind nur 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.</p>
<p><u>5. Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 27.08.2010 (Anlage 7.13)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Standortübungsplatzes Dornstadt. Es wird gebeten, den Textteil um den Hinweis auf die möglichen Lärmbelastigungen zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Textteil aufgenommen (s. Pkt. 3.4).</p>
<p><u>6. LI V Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 24.08.2010 (Anlage 7.14)</u></p> <p><u>Landwirtschaft</u> Der als öffentlicher Gehweg am Westrand ausgewiesene Grenzweg sollte auch als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft nutzbar bleiben.</p> <p><u>Forstwirtschaft</u> Durch den Spielplatz im 30-Meter-Waldabstandstreifen entsteht ein abgetrennter Korridor, der für Wild und andere Tierarten nur schwer durchwanderbar ist.</p>	<p>Dies soll ermöglicht werden; Plan, Textteil und Begründung werden ergänzt.</p> <p>Der Spielplatz wird am südlichen Rand in das Baugebiet integriert, sodass der 30-Meter-Waldabstand freigehalten ist; lediglich die 4 Bäume am Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg bleiben und werden ohne sonstige Bepflanzung und Einzäunung festgesetzt.</p>
<p><u>7.SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht,</u></p>	

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zu Kompensationsmaßnahmen, Lerchenfenster, Streuobstbeständen und Baumarten wurden im Verfahren berücksichtigt.

8. Auf Anregung und in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat wurde der Bebauungsplanteil von „Mähringer Straße / Beim Wengenholz“ in „Wohnen beim Wengenholz“ umbenannt.
9. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 11.11.2010 eingearbeitet, so beschlossen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.12.2010 und öffentlich ausgelegt vom 27.12.2010 bis 04.02.2011.
10. Sachverhalt zur Auslegung
Während der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2010 – 04.02.2011 und danach gingen weitere Anregungen ein, insgesamt 7 Schreiben aus der Öffentlichkeit und 7 Schreiben von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 10.1 Anregungen aus der Öffentlichkeit

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1 vom 21.01.2011</u> (s. Anlage 8.1)</p> <p>Die Einwände beziehen sich wie schon bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, ebenfalls Öffentlichkeit Nr. 1, auf die hochwertigen Böden, über die die Haupterschließungsstraße Richtung Lehrer-Talweg geplant ist.</p> <p>Kritisiert wird, dass die Entwässerung nicht erwähnt wird, die doch über das geplante Straßenteilstück erfolgen wird und welche Auswirkungen dies auf seine Grundstücke habe und wie Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden können.</p> <p>Alle weiteren Kritikpunkte gehen auch beim Bau des zweiten Realisierungsabschnittes von einer landwirtschaftlichen Nutzung aus.</p> <ul style="list-style-type: none">- die Zufahrt von südlicher Richtung wäre nicht mehr sichergestellt,- vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen im nördlichen Bereich würden zu Überwuchs und Verbuschungen führen und damit Kürzungen im Rahmen der Agrarförderung	<p>s. hierzu Stellungnahme der Verwaltung unter 7.3 zu Öffentlichkeit Nr. 1.</p> <p>Hier wird die Verwaltung prüfen, ob der Entwässerungskanal zunächst provisorisch in den Wirtschaftsweg Flurstück 69 verlegt wird oder am zukünftigen Ort des geplanten Straßenverlaufes. Hierzu werden Verhandlungen mit den beteiligten Landwirten geführt werden. Die Entscheidung ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Wenn beide Realisierungsabschnitte bebaut sind, wird es im Baugebiet keine landwirtschaftliche Nutzung mehr geben.</p>

<p>zur folge haben,</p> <ul style="list-style-type: none">- der Planung sei nicht zu entnehmen, „ob Personen-, Last- und landwirtschaftlicher Verkehr über dieselbe Verkehrsachse führen soll“, bislang wird der gesamte landwirtschaftliche Verkehr über den Wirtschaftsweg Flst. 69 verteilt.	<p>Die zukünftige Verteilung wird im Süden über Flurstück 79 abgewickelt bzw. im Norden über die Mähringerstraße zu Wirtschaftsweg Flurstück 93.</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2 vom 30.01.2011</u> (s. Anlage 8.2)</p> <p>Der Verfasser ist ebenfalls Landwirt mit Flurstücken am Wirtschaftsweg Flurstück 69.</p> <p>Seine Anmerkungen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Forderung zum Erhalt der landwirtschaftlichen Andienung von Süden her, ohne Behinderung durch Böschungen von der neuen Straße,- Kritik an der Umwandlung hochwertigen Bodens in Asphaltflächen und Befürchtung vor riesigen Gräben für die Entwässerung,- Kritik an den Dimensionen der Durchfahrtsstraße, „die an eine Autobahn“ erinnern.“- Der Verfasser hielte es für wünschenswert mit den Betroffenen ein Gespräch zu führen.	<p>s. hierzu Stellungnahme der Verwaltung unter 7.3 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1.</p> <p>Die Fahrbahnbreite beläuft sich auf das Standardmaß 6,50 m Breite für Sammelstraßen. Die Längsparkstreifen, der Grünstreifen und die Gehwege lassen auf eine wertige Stadtstraße schließen. Alle übrigen Straßen im Gebiet sind schlanker dimensioniert, teilweise verkehrsberuhigt ausgebaut, teilweise als Sackgassen angelegt.</p> <p>In der Regel sollten die angebotenen Gesprächsmöglichkeiten zu den jeweiligen Verfahrensschritten wahrgenommen werden, zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung, bei der öffentlichen Auslegung auf die Dauer von einem Monat im Bürgerservice Bauen.</p>
<p><u>3. Öffentlichkeit Nr. 3 vom 13.01.2011</u> (s. Anlage 8.3)</p> <p>Gegen die Aussage im Begründungstext „über die geplante Haupteinfahrtsstraße im Westen von Lehr ist langfristig eine direkte Verbindung zur B10 im Norden</p>	<p>Die kritisierte Aussage im Begründungstext vom 11.11.2010 auf S.2 ist aus dem Gutachten von Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom Okt. 2008</p>

<p>geplant“, wird Einspruch eingelegt mit folgender Begründung:</p> <p>1. der Satz ist irreführend, als sei er vom Gemeinderat und vom Lehrer Ortschaftsrat so beschlossen; dies ist nicht der Fall.</p> <p>2. 120 Bürger und Bürgerinnen, auch der BUND fordern, diese Erschließungsstraße nicht an die B10 anzuschließen.</p> <p>In der Anlage zu diesem Schreiben, verfasst von Lehrer Bürgern und Bürgerinnen, wird dies nochmals betont und begründet.</p>	<p>abgeleitet. Das Gutachten favorisiert in der Zusammenfassung den Prognosebezugsfall 2020 mit Aufsiedlung, führt aber weiter aus, dass für den Knotenpunkt Junginger Str./Anschluss B10 eine Machbarkeitsstudie durchzuführen sei.</p> <p>Die kritisierte Äußerung wird im Begründungstext gestrichen. Die Anregungen werden für die weiteren Planungen aufgegriffen, sind aber nicht bebauungsplanrelevant.</p>
<p><u>4. Öffentlichkeit Nr. 4 vom 19.12.2010</u> (s. Anlage 8.4)</p> <p>4.1 Bedenken gegen die bedingungslose Erteilung von Grunddienstbarkeiten an die Deutsche Bahn AG (Verweis auf E-Mail vom 11.11.10).</p> <p>4.2 Bedenken gegen die „langfristig geplante Haupterschließungsstraße mit direkter Verbindung zu B10“.</p>	<p>s. hierzu Stellungnahme der Verwaltung unter 7.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu 1. DB Services Immobilien GmbH.</p> <p>Das Straßensystem im Gebiet ist hierarchisch aufgebaut mit Haupterschließungsstraße, Erschließungsstraße und verkehrsberuhigten Bereichen; dies bezieht sich auf die lokale Erschließung. Die Haupterschließungsstraße wird auch Fremdverkehr aufnehmen, zunächst vom Altort Lehr über den Lehrer-Tal-Weg und über die Mähringer Straße. Eine „Rennstrecke“ wird dieser Straßenabschnitt nie werden, da die Geschwindigkeit durch zwei Kreisverkehre wirkungsvoll reduziert wird; auch das beidseitige Parken an der Straße zwingt zu angepasster Geschwindigkeit. Ein direkter Anschluss an die B10 ist nicht mehr bebauungsplanrelevant. Die Bedenken werden bei der späteren Entwicklung berücksichtigt.</p>
<p><u>5. Öffentlichkeit Nr. 5 vom 12.01.2011</u> (s. Anlage 8.5)</p> <p>Einwände gegen eine Nordwest-Umgehung, die mit dem Bau des Kreisverkehrs an der Mähringer Straße die erste Begründung für den Anschluss der zukünftigen Nordwest-Umgehung herstellt.</p>	<p>Die Kreisverkehre am östlichen und nordwestlichen Eingang ins Neubaugebiet dienen nicht nur der Verkehrsregelung, sie sind auch ein stadtgestalterisch wirksames Element zur Betonung der</p>

<p>Die geplante Nordwest-Umfahrung Lehrs soll den Durchgangsverkehr durch die Ortschaft reduzieren, was jedoch für die geplante Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.400 – 1.900 Fahrzeuge pro Tag bedeuten wird.</p> <p>Befürchtung, dass neben der Verkehrsbelastung dauerhafte Umweltbelastungen (Entlüftungsschächte) hinzunehmen sind sowie während der Bauphase der DB-Tunnels zusätzlich auch noch Bau-, Andienungs- und Abfahrtslärm.</p>	<p>Eingangssituation. Die Einwände gegen eine geschlossene Nordwest-Umfahrung sollen in einer weiteren Untersuchung (Machbarkeitsstudie) überprüft werden. Sie sind für diesen Bebauungsplan nicht weiter relevant.</p> <p>„Bau-, Andienungs- und Abfahrtslärm sind entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für mögliche Erschütterungen und Schallemissionen bei einer späteren Unterhaltung der Bahn“. Dieser Hinweis ist bei den textlichen Festsetzungen unter 3. Hinweise so bekanntgegeben. Konkrete Aussagen kann die DB ProjektBau GmbH noch nicht geben, da die Entwurfs- und Ausführungsplanung für diesen Streckenabschnitt noch nicht erfolgt ist.</p>
<p><u>6. Öffentlichkeit Nr. 6 vom 31.01.2011</u> (s. Anlage 8.6)</p> <p>- Äußerungen zum Bebauungsplan Die Vergrößerung der Baufenster im mittleren Bereich des Gebietes wird als nicht ausreichend bewertet, um weitere größere Grundstücke realisieren zu können.</p> <p>- Äußerungen zur Behandlung früherer Stellungnahmen Die Verfasser stellen fest, dass zur Auslegung ca. 18 Baufenster geändert wurden, um größere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen. – Dennoch sind noch zu viele „derart kleine Grundstücke mit dem ungünstigen quadratischen Zuschnitt“ verblieben.</p> <p>- Schallschutztechnische Beurteilungen „Die aus dem Gutachten resultierenden Lärmschutzmaßnahmen sind selbst bei den im Gutachten beschriebenen Annahmen als unzureichend einzustufen“. Erläuterungen dazu in 5 Punkten.</p> <p>1. Die schallschutztechnische Wirkung des Fichten-Hochwaldes wird angezweifelt, da</p>	<p>Zu einem Gesprächstermin am 17.03.2011 werden von den Verfassern der Anregungen eigene Grundstücksvorschläge im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen vorgelegt, um aus 3 Grundstücken nur 2 Grundstücke im Funktionsplan zu zeigen. Diese Vorschläge werden in den Funktionsplan übernommen.</p> <p>Bei dem Gesprächstermin am 17.03.2011 erläutert der Ortsvorsteher, Herr Wegerer nochmals die Zielvorstellung und die Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaften, im Gebiet eher überwiegend „kleinere“ Grundstücke vorzusehen. Man einigt sich (wie oben), dass im Funktionsplan im Mittelfeld weitere größere Grundstücke angeboten werden.</p> <p>Die Anregungen wurden beim Gesprächstermin am 17.03.2011 besprochen. Der Verfasser der Schalltechnischen Untersuchung hat zu den 5 Punkten wie folgt Stellung genommen:</p> <p>zu 1. Der Verfasser hat in seinem Gutachten diesen Waldstreifen weder in</p>

<p>dieser durch einen Laubmischwald ersetzt werden soll, dessen lärmschützende Wirkung sicherlich 40-50 Jahre dauern wird.</p>	<p>der Abschirmung noch in seinem Dämpfungsverhalten berücksichtigt. Er ist wie die Interessensgemeinschaft auch der Meinung, dass die Lebensdauer dieses Streifens den Prognosehorizont 2025 zwar noch erreichen wird – inwieweit darüber hinaus mit der Existenz dieses Streifens zu rechnen ist, ist fraglich. Das Gutachten hat die Bodendämpfung von Grasland mit sehr lichtem Buschwerk berücksichtigt.</p>
<p>2. Es sei nicht zu erkennen, ob die zusätzlichen Lärmemissionen durch den Tunnelbau sowie den Neubau der Chirurgie berücksichtigt worden seien.</p>	<p>zu 2. Diese Themen waren nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei der Analyse sowie auch bei der Prognose wurden diese Emissionen nicht berücksichtigt.</p>
<p>3. Die mit Hilfe des SoundPlan berechneten Daten seien nur unvollständig angegeben und könnten deshalb nicht auf ihre Richtigkeit überprüft werden.</p>	<p>zu 3. Das Gutachten stellt, wie mit dem Auftraggeber vereinbart, nur die wichtigsten Größen und Ergebnisse dar. Untergeordnete Ergebnisse – die bei SoundPlan abgerufen werden können – werden nicht dargestellt. Sie würden das jetzt schon sehr umfangreiche Gutachten um ein mehrfaches erweitern. Die kompletten Daten des Projekts könnten auf Wunsch des Auftraggebers auf DVD aufgenommen werden.</p>
<p>4. Die Lärmemissionen durch den Flugverkehr (Hubschrauber BWK) seien nicht berücksichtigt.</p>	<p>zu 4. Auch dies war nicht Bestandteil des Auftrages. Der Gutachter gibt zu bedenken, dass hoheitliche Flugbewegungen nicht dem normalen Regelwerk unterworfen sind. Der Ansprechpartner hierfür ist das Regierungspräsidium Tübingen.</p>
<p>5a. Bei der Reduzierung der Geschwindigkeit als aktive Lärmschutzmaßnahme geben die Verfasser zu bedenken, dass reduzierte Geschwindigkeiten häufig nicht eingehalten werden.</p>	<p>zu 5a. In dem Gutachten wurden die Lärmreduzierungen für Lärmschutzwälle der Höhen 2, 3 und 4m berechnet und dargestellt. Diese dadurch erzielbaren Pegelminderungen wurden der Pegelminderung durch Reduzierung der Geschwindigkeit gegenübergestellt. Ausgehend von einer Geschwindigkeit 100/80 km/h (Pkw/Lkw) könnten folgende Pegelminderungen erreicht werden: 70/70 km/h 2,3 dB(A) Die Lärmreduzierung durch einen Lärmschutzwall mit der Höhe 3m entspricht in etwa der Lärmreduzierung durch die Reduzierung der Geschwindigkeit. Für den Fall, dass die reduzierte Geschwindigkeit nicht eingehalten wird,</p>

<p>5b. Bei den passiven Lärmschutzmaßnahmen wird die Aussage, dass die erste Bauzeile sorgfältig zu planen und dieses zu überwachen sei, für unzumutbar erachtet.</p> <p>Die Verfasser regen als aktive Lärmschutzmaßnahme eine wirkungsvolle Schallschutzwand an.</p>	<p>reduziert sich natürlich auch die erreichbare Pegelminderung: 80/80 km/h 1,3 dB(A) 90/80 km/h 0,7 dB(A) Die Rasterlärmkarten für die Fälle 100/80 km/h und 70/70 km/h (Eckpunkte der Betrachtung) sind im Gutachten dargestellt.</p> <p>zu 5b. Die DIN 18 005 hält ein Abwägungsverfahren für Überschreitung der Orientierungswerte vor. Ein Bestandteil dieses Abwägungsverfahrens ist die Forderung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an relevanten Gebäudefassaden. Die Forderung von Fenstern der Schallschutzklasse 3 ist eigentlich keine schalltechnische Herausforderung mehr, da Fenster mit der Schallschutzklasse 3 dem heutigen Stand der Technik entsprechen.</p> <p>Die Aufforderung zur Überwachung der Durchführung der passiven Lärmschutzmaßnahmen gilt hauptsächlich dem Architekten und Bauleiter und ist zur Betonung der Bedeutung angemerkt. Ein wichtiger Hinweis zur „ersten Bauzeile“ ist der, dass bei Nichtrealisierung der Bauzeile die dahinter folgenden in keinem Fall mehr von aktiven Lärmschutzmaßnahmen betroffen sind. Sie liegen innerhalb des Abwägungsbereichs von 5 dB(A).</p> <p>Beim Gesprächstermin am 17.03.2011 lehnt die Verwaltung diesen Vorschlag ab und regt stattdessen Geschwindigkeitskontrollen zur Einhaltung der Geschwindigkeitsreduzierung an.</p>
<p><u>7. Öffentlichkeit Nr. 7 vom 06.05.2011</u> (s. Anlage 8.7)</p> <p>Der Vertreter der Interessengemeinschaft übergibt der Stadt seine neuen Überlegungen zu weiteren größeren Grundstücken sowie ein Umfrageergebnis vom 30.03.2011 von der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung von 101 Bewerbern auf der Bauplatzvormerkliste.</p>	<p>Nach einer früheren Anfrage und einem Besprechungstermin (s. Öffentlichkeit Nr. 6) wurden im Funktionsplan Änderungen vorgenommen, die insgesamt 30 größere Grundstücke zeigen. Der Bebauungsplan wurde dazu nicht geändert. Eine weitere Anpassung von Anliegerwünschen im Bebauungsplanverfahren ist nicht vorgesehen. Der Funktionsplan ist ein Beispielplan, der Bebauungsplan lässt die Vergabe weiterer größerer Grundstücke bei</p>

	der späteren Bauplatzvergabe jederzeit zu.
--	--

10.2 Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

DB Services Immobilien GmbH
Wehrbereichsverwaltung V
Deutsche Telekom
Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb
BUND
Regierungspräsidium Tübingen

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 17.01.2011 und 15.06.2011 (s. Anlage 8.8)</u></p> <p>Die DB bittet, die folgenden Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen.</p> <p>1.1 Hinweise zum Erschütterungsschutz aus der Stellungnahme vom 09.08.2010 wurden nicht in den Text des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>1.2 Hinweis, dass seit dem 18.06.2007 eine Veränderungssperre im Sinne des § 19 AEG besteht.</p> <p>1.3 Die DB sieht es für erforderlich an, dass auf die Unterfahrung und die immissionsrechtlichen Belange hingewiesen wird.</p> <p>1.4 Die DB ProjektBau empfiehlt dringend die Einholung eines Erschütterungs- und Lärmgutachtens. Mit Immissionen aus dem Tunnelbetrieb während der Bauphase ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen.</p> <p>1.5 Wegen der direkten Unterfahrung einzelner Grundstücke ist die Eintragung einer bedingt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch vorgesehen. Dieser Umstand</p>	<p>zu 1.1 Hinweise zum Erschütterungsschutz werden nicht gegeben, da die DB am 17.01.2008 auf Anfragen der Stadt Ulm versichert hat, dass es keine Erschütterungen geben wird. (vgl. hierzu Kap. 7.4 Nr. 1)</p> <p>zu 1.2 Die Stadt Ulm wird bei eingehenden Baugesuchen im Bereich der Trassen das Allgemeine Eisenbahngesetz AEG § 19 berücksichtigen und auf mögliche Immissionen und deren Duldung während des Baus der NBS Wendlingen-Ulm hinweisen. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. (s. auch Stellungnahme der Verwaltung zu 1.4)</p> <p>zu 1.3 Im Begründungstext erfolgt unter Kap. 4 Bestand und Randbedingungen ein entsprechender Hinweis.</p> <p>zu 1.4 Die Stadt sieht von einem Gutachten ab, da Immissionen während der Bauphase entschädigungslos zu dulden sind (s. hierzu die Aussage in den textlichen Festsetzungen unter 3. Hinweise).</p> <p>zu 1.5 Im Begründungstext erfolgt unter Kap. 4 Bestand und Randbedingungen ein entsprechender Hinweis. Im Übrigen ist der Vorgang nicht bebauungsplanrelevant.</p>

<p>sollte im Text des Bebauungsplans erwähnt werden.</p>	
<p>2. <u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 04.01.2011</u> (s. Anlage 8.9)</p> <p>Die Wehrbereichsverwaltung Süd erhebt keine Einwände unter der Voraussetzung, dass die Anregungen aus der Stellungnahme vom 27.08.2010 beachtet sind.</p>	<p>Die Anregungen sind im Textteil unter C. Hinweise Pkt. 3.5 beachtet.</p>
<p>3. <u>Deutsche Telekom Netzkommunikation GmbH, Schreiben vom 20.12.2010</u> (s. Anlage 8.10)</p> <p>Hinweis, dass die Stellungnahme vom 22.07.2010 unverändert weitergilt.</p>	<p>Die Anregung vom 22.07.2010 wird beachtet (vgl. 7.4 Nr.2)</p>
<p>4. <u>Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb, Schreiben vom 28.06.2011</u> (s. Anlage 8.11)</p> <p>Der Zweckverband stellt nach Prüfung der Planunterlagen fest, dass ein bestehender Schacht der vorhandenen Wasserleitung genau im Fahrbahnbereich des künftigen Kreisverkehrs an der Mähringer Straße (Flst. 94) liegen würde. Deshalb sollte der Schacht in die westlich gelegene öffentliche Grünfläche verlegt werden.</p>	<p>Die Verlegung des Schachtes und der Anschluss des Baugebiets an die Wasserleitung des Zweckverbands erfolgt in direkter Abstimmung zwischen der SWU und dem Zweckverband.</p>
<p>5. <u>BUND – Kreisverband Ulm, Schreiben vom 01.02.2011 und 04.02.2011</u> (s. Anlage 8.12)</p> <p>Offener Brief an die Stadtverwaltung Ulm und an die Fraktionen des Ulmer Gemeinderats.</p> <p>- Kritik an der Ausdehnung des neuen Wohngebietes im Süden bis „unmittelbar an den Berliner Ring.“</p> <p>- Weitere Kritikpunkte: die Grünzäsur würde weitestgehend zerstört, Lehr wäre baulich unmittelbar mit der Wissenschaftsstadt verbunden, Biotopvernetzung und Wildwechsel wären unterbrochen, Bewohner</p>	<p>Ein unmittelbarer Anschluss ist nicht vorgesehen. Zwischen Baugebiet und Berliner Ring steht eine dichte Baum-/Strauchpflanzung.</p> <p>Abstand zum Berliner Ring</p> <ul style="list-style-type: none"> • an der Südwestecke ca. 90 m • an der Südostecke ca. 190 m <p>Es verbleibt eine ausreichende Grünzäsur auf den o.g. Flächen 90 m bis 190 m zum Berliner Ring. Um den Wildwechsel zu garantieren, wurde die Baugebietsgrenze im Süden zurückgenommen. Eine</p>

<p>müssten mit einer erheblichen Lärmbelastung rechnen.</p> <p>- Forderung: die Planung zu ändern und den Umgriff des Baugebietes dem Flächennutzungsplan anzupassen.</p>	<p>Lärminderung wird durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Berliner Ring auf 70 km/h erzielt; diese Art von Schallschutz ist vergleichbar mit einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang des Berliner Rings.</p> <p>Am 30.03.2011 fand eine Besprechung zur Abstimmung der Stadt beim Regierungspräsidium Tübingen statt, bei der die Änderung des FNP im Parallelverfahren beschlossen wird. (Anlage 9)</p>
<p>6. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21, Schreiben vom 15.02.2011</u> (s. Anlage 8.13)</p> <p>Das Regierungspräsidium bemängelt im Schreiben vom 15.02.2011, dass es nicht am bisherigen Verfahren beteiligt war. Das Regierungspräsidium teilt die Auffassung der Stadt nicht, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) entspricht und stellt eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans ohne eine Anpassung an den Flächennutzungsplan nicht in Aussicht.</p>	<p>Am 30.03.2011 fand eine Besprechung zur Abstimmung der Stadt beim Regierungspräsidium Tübingen statt. <u>Gesprächsergebnis:</u> der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Es wird an anderer Stelle im FNP eine Wohnbaufläche als Flächenkompensation herausgenommen. (Anlage 9) Das Änderungsverfahren läuft seit Juni 2011 und wird voraussichtlich im Januar 2012 abgeschlossen.</p>
<p>7. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 46, Schreiben vom 26.05.2011</u> (s. Anlage 8.14)</p> <p>Das Regierungspräsidium – höhere Straßenverkehrsbehörde – hat Kenntnis erhalten, dass im Bebauungsplan anstelle einer Lärmschutzwand eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem Berliner Ring vorgesehen sei. Das Regierungspräsidium Tübingen legt dar, dass straßenverkehrsrechtliche Anordnungen für bestehende Strassen in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden können und belegt dies mit entsprechenden Texten aus Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BImSchG, Straßenverkehrsordnung. Das Regierungspräsidium als höhere Straßenverkehrsbehörde kann daher die für die straßenverkehrsrechtliche Anordnung aus Lärmschutzgründen erforderliche Zustimmung nicht in Aussicht stellen.</p>	<p>Das Lärmgutachten Nr.3/II/10 des Ing.büros Loos vom 28.06.2010 hat in einer Untersuchung belegt, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h denselben Lärminderungseffekt erzeugt wie eine 3 m hohe Lärmschutzwand. Mit dieser Art von Maßnahme können nicht nur Landverbrauch, sondern auch erhebliche Kosten gespart werden. Eine ausführliche Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist unter Kap.9.1: 6.Öffentlichkeit Nr. 6 vom 31.01.2011 gegeben, die das Gesprächsergebnis mit Verwaltung, Gutachter und Öffentlichkeit Nr.6 vom 17.03.2011 dokumentiert (Punkte 1-5b). In Fortführung der Diskussion innerhalb der Verwaltung wurde in der Fachbereichskonferenz des Fachbereichs Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am</p>

	26.07.2011 festgestellt, dass diese Maßnahme verkehrsrechtlich sinnvoll und möglich sei. Die Stadt wird als untere Straßenbaulastträgerin und untere Straßenbaubehörde die Geschwindigkeitsbeschränkung anordnen.
<u>8. Städtische Abteilungen VGV und Entsorgungsbetriebe</u> Die Anregungen der städtischen Abteilungen wurden, soweit sie direkt bebauungsplanrelevant sind, berücksichtigt.	

11. Aufgrund der oben aufgeführten Stellungnahmen und interner Anregungen werden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vom 11.11.2010 vorgeschlagen:
- in den Funktionsplan sind im Mittelfeld bei nicht geänderten Baufenstern und Nutzungsschablonen weitere größere Baugrundstücke mit ca.-Angaben der Grundstücksgrößen aufgenommen;
 - im Südosten des Bebauungsplans, im Bereich der abweichenden Bauweise, wird ein Baufenster um den notwendigen Grenzabstand von 2,50 m verkleinert.
 - die textlichen Festsetzungen sind mit einigen wenigen redaktionellen Änderungen korrigiert (s. gesetzliche Grundlagen LBO, 1.4.2, 1.7.3, 1.14.3, 1.14.4, 1.16.1, 1.18.2, 2.0, 3.3, 3.4)
 - die Begründung wurde aufgrund der Anregungen redaktionell ergänzt (Kap. 4 mit einer Erläuterung zur Neubaustrecke Wendlingen-Ulm, in Kap. 6.2 entfällt der für die Gebieterschließung nicht notwendige Hinweis auf eine Anbindung an die B10, größere Baugrundstücke im Funktionsplan, in Kap. 7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm: zur Geschwindigkeitsreduzierung am Berliner Ring; Umformulierung einer missverständlichen Formulierung im Absatz Fazit, in Kap 9.3 Ergänzung zur Entwässerung).
 - Der Umweltbericht bleibt unverändert.
12. Diese Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auf die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches kann deshalb verzichtet werden. Sonstige öffentliche oder private Belange werden durch die Änderung nicht berührt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2011 kann gemäß § 10 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 06.10.2011 (siehe Anlage 6) hierzu festgelegt werden.

