

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	03.08.2015		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.05.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.06.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 028/16

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Allewind - Greut, 1. BA"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

**Anlagen:**

- 1 Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
- 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
- 1 Bebauungsplan (Anlage 3)
- 1 Begründung (Anlage 4)
- 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 5)
- 1 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (**nur elektronisch**) (Anlage 6.1-6.12)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Allewind - Greut, 1. BA“, im Stadtteil Ermingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Entwurf des Bebauungsplanes „Allewind - Greut, 1. BA“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften der Fassung vom 03.08.2015 sowie die Begründung vom 03.08.2015 als Satzung zu beschließen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, ER, LI, OB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm.

Bebauungsplan für die Realisierung des Baugebietes „Allewind – Greut, 1. BA“ in Ermingen.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 255/1, 255/2 und 276, sowie Teilflächen der Flst.Nr. 237, 254, 255, 272, 273, 274, 275, 277, 487, 493, 494, 498, 499 und 500 der Gemarkung Ermingen.

### 4. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.09.2014
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 09.10.2014 sowie im Mitteilungsblatt der Ortsverwaltung Ermingen
- c) frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014,  
frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 02.10.2014 bis einschließlich 04.11.2014
- d) Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.03.2015 (siehe Niederschrift § 90)
- e) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.14 vom 02.04.2015
- f) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015.

## 5. Sachverhalt

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe DG 108/15).

Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

- 5.1. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen vorgetragen und behandelt.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 26.10.2014</u></p> <p>Schon frühzeitig hatten wir unsere Befürchtungen bezüglich einer zusätzlichen Verkehrsbelastung wegen des geplanten Baugebiets zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Allewind ist in der unglücklichen Lage, dass es als Durchgangsstraße für die Verkehrsachse Blautal-Donautal, sowie aus Richtung Ehingen kommend, ebenfalls in Richtung Donautal aber auch für der Ulmer Raum (Westen, Osten Ulm-Nord) liegt. (nach kürzlich vorgenommener Verkehrszählung ca. 7.000 Fahrzeuge täglich)</p> <p>Die bisher geplante Verkehrsführung für das Baugebiet „Allewind-Greut, 1.BA“ und auch „Allewind-Greut“ gesamt bestätigt die Befürchtung, dass der gesamte Erschließungs-, Bau und Anliegerverkehr, zusätzlich zur bereits bestehenden, sehr hohen Verkehrsbelastung, durch die Ortsdurchfahrt Allewind abgewickelt wird.</p> <p>Im ersten Bauabschnitt wird das gesamte zusätzliche Verkehrsaufkommen, soweit es nicht nach Westen Richtung Eggingen oder Blautal abfließt, zu 100% durch Allewind geführt. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes „Allewind-Greut, 1.BA“ vom 21.02.2014 wird unter Punkt 5.7 für die Erschließung weiterer Bauabschnitte lediglich ein vages „kann ein Ringanschluss durch die Franz-Buck-Straße hergestellt werden“ vermerkt.</p> <p>Ebenfalls in Punkt 5.7, Satz 2 steht auch „Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit“.</p> <p>Nach den vorliegenden Planungsunterlagen soll der gesamte nördliche Bereich bebaut werden. Eine Wendemöglichkeit oder eine Durchfahrtmöglichkeit ist nicht vorgesehen. Damit</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht den Ringschluss und eine zweite Ausfahrt auf die Franz-Buck-Straße vor und soll so auch realisiert werden. Jedoch können die Grundstücke Flurstück Nr. 270 und 271 derzeit nicht erworben werden, weshalb zunächst kurzfristig nur der 1. Bauabschnitt mit der Ausfahrt über den Kreisverkehr zur K9905 verwirklicht werden kann.</p> <p>Eine Wendemöglichkeit ist gemäß der Planzeichnung im Norden des Baugebiets, Mitte Flurstück Nr. 272 vorgesehen.</p>

<p>ist nach Aussage von Bauexperten, die Andienung für die nördlichen Bauplätze mit erheblichen Problemen belastet. Der Baustellenverkehr wird damit deutlich erschwert.</p> <p>Eine Lösung dieser Problematik könnte sein, dass der Bauplatz der äußersten nordöstlichen Bebauung des 1. BA, zur Anbindung an einen bereits bestehenden Feldweg nördlich der Franz-Buck-Straße in die Ortsstraße genutzt wird. Damit wäre eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das neue Baugebiet geschaffen, die auch eine, wenn auch geringe Entlastung für die Ortsdurchfahrt Allewind bedeuten würde.</p> <p>Damit könnten unsere Vorschläge vom 15.08.2013 modifiziert werden, zumal diese Anregungen bisher in keiner Weise in die Planung des Baugebietes „Allewind-Greut“ eingeflossen sind.</p> <p>Wir möchten auch darauf hinweisen, dass die im Schreiben vom 15.08.2013 genannte Zahl von 400 zusätzlichen Durchfahrten durch Allewind aufgrund der vorgesehenen Wohneinheiten im Baugebiet deutlich nach oben korrigiert werden muss. Damit wird die Belastung für die Allewinder Bürger zusätzlich erhöht.</p> <p>Schon derzeit fahren zu Hauptverkehrszeiten bis zu 45 Fahrzeuge in Kolonne durch Allewind. Diese Belastung wird durch das neue Baugebiet noch erhöht werden! Zusätzliche Unfallgefahren beim notwendigen Überqueren der Straße z.B. von Schulkindern, auch bei vorgeschriebenem Tempo 30, seien hier nur ergänzend erwähnt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bei der endgültigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Allewind-Greut“ eine Lösung finden, die auch den Belangen der genervten Allewinder Bürger gerecht wird und nicht zu einseitiger Mehrbelastung am Verkehrsaufkommen kommt und damit zu zusätzlichem Ärger und Verdruss führt.</p>	<p>Bei der Planung zum städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde die Anbindung des Baugebiets über den bestehenden Feldweg im Nordosten des Plangebiets angedacht, jedoch aufgrund von Unwirtschaftlichkeit verworfen. Bei Anbindung über den bestehenden Feldweg entstehen unnötige Erschließungskosten, die man durch die Anbindung an die bestehende Franz-Buck-Straße vermeiden kann. Des Weiteren soll zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets der Feldweg als Wegeverbindung bestehen bleiben sowie eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau muss die prognostizierte Verkehrsbelastung nicht nach oben korrigiert werden, und die dargestellten Probleme sind nicht zu erwarten.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 02.11.2014</u></p> <p>Wir Allewinder Bürger haben nicht grundsätzlich etwas gegen diesen Bebauungsplan. Das Problem besteht darin, dass bei einer Realisierung in 2 Bauabschnitten der Verkehr – außer den Fahrten die nicht Richtung Ulm führen - über Allewind abgewickelt wird. Der Verkehr führt dann im Baugebiet erst an Allewind entlang und dann durch Allewind durch – also eine doppelte Belastung, sowohl für uns in Allewind als auch für die Umwelt allgemein (unnötige Kilometer). Und da nach Aussage von Herr Tress nicht so schnell mit einem Verkauf der fehlenden Grundstücke zu rechnen ist bleibt diese Situation für Jahre oder Jahrzehnte so bestehen. Und es bleibt die Möglichkeit, dass es dann – auch wenn der II. Bauabschnitt gebaut wird –</p>	<p>Wie dargestellt kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse die geplante zweite Ausfahrt im Baugebiet auf die Franz-Buck-Straße derzeit noch nicht verwirklicht werden.</p> <p>Um jedoch kurzfristig Bauplätze anbieten zu können, soll das neue Baugebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden.</p>

als einzige Zufahrt belassen wird: „Es hat ja prima funktioniert so“.

Die Stadt Ulm und die Gemeinde Ermingen können es nicht beeinflussen – oder zumindest wenig – wieweit der überörtliche Verkehr uns überrollt. Darum sollte es umso selbstverständlicher sein bei einem städtischen Vorhaben nach anderen Lösungen zu suchen als den Verkehr einfach da draufzusatteln wo er ohnehin schon eine Belastung ist.

Die 2. Zu-/Ausfahrt des Baugebietes über die Franz-Buck-Straße ist in dem vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf nicht realisiert, da die Grundstücke fehlen.

Es wird folgende Alternative vorgeschlagen:

1. Zufahrt über den nördlich der Siedlung bestehenden Feldweg:

Hier wird das Argument angeführt, dass der Feldweg im Flächennutzungsplan nicht zur Wohnbebauung gehört und daher nicht genutzt werden kann, Auf der westlichen Seite ist aber eine Zufahrt / Ausfahrt mit Kreisverkehr geplant wozu auch ein gewisser Anteil an landwirtschaftlicher Fläche verwendet werden muss. Frau Heim-Kamm erklärte dazu in der Ortschaftsratsitzung in Ermingen, dass es dazu keiner Veränderung des Flächennutzungsplanes bedarf und dies ohne weiteres so gemacht werden kann. Folglich sollte es doch auch möglich sein – ohne Änderung des Flächennutzungsplanes – den bestehenden Feldweg so auszubauen, dass hier eine 2. Zu-/Abfahrt zum Baugebiet möglich ist. Für die bestehende Siedlung hätte dies zudem den Vorteil dass dann der Verkehr aus dem neuen Baugebiet nördlich der Siedlung verläuft. Da die Häuser vom Wohnbereich her nach Süden ausgerichtet sind würde der Verkehr nicht so ins Gewicht fallen, wie wenn die Straße durchs Baugebiet führt.

Der Anschluss an die Hauptstraße (Durchgangsstraße) ist hier nicht schlechter als an der Franz-Buck-Straße – an beiden Stellen ist es durch die Kuppe am Bergende gleich gut. Die letzten beiden Grundstücke im geplanten Baugebiet (Nordost-Ecke) müsste dazu angepasst bzw. etwas nach Norden verschoben werden um den Feldweg zu erreichen.

2. Zufahrt/ Abfahrt über bestehenden Feldweg  
Der bestehende Feldweg entlang den Grundstücken Nr. 213 / 218 ist ca. 5,50 m breit wie die geplanten Straßen im neuen Baugebiet. Es sollte also auch möglich sein auf dem Streifen des nordöstlichen Grundstücks (Leitungsrecht?) des neuen Baugebiets den bestehenden Feldweg zu erreichen und über diesen dann die Franz-Buck-Straße. Diese Straße könnte für LKW gesperrt werden die dann nur über den Kreisverkehr ins Baugebiet fahren könnten. Bei

Bei der Planung des städtebaulichen Entwurfs, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurden verschiedene Varianten der Anbindung des Baugebiets geprüft.

Die Anbindung über den bestehenden Feldweg führt zu unnötig höheren Erschließungskosten (Lösung der Entwässerung der Baugrundstücke auf Grund Topographie und Anschlussmöglichkeit an bestehendes Kanalnetz).

Der Vorschlag wurde mit Rücksicht auf die südlich an den Feldweg angrenzenden Anwohner nicht weiter verfolgt.

<p>nicht ausreichender Breite könnte auch eine, dann schmaler, Einbahnstraße ausgeführt werden auf der dann zumindest Morgens der Verkehr aus dem Baugebiet abgeleitet werden könnte. Es wäre doch auch eine flexible Einbahnstraßenregelung denkbar mit verschiedenen Fahrtrichtungen morgens und abends – es ist ja nur bis der 2. Bauabschnitt gebaut wird.</p> <p>Und vielleicht wäre es ja auch möglich nur einen Teil des Grundstückes Nr. 271 zu kaufen. Dann könnte auf jeden Fall der Weg in die Franz-Buck-Straße gebaut werden.</p> <p>Was oft vergessen wird: Allewind bekommt nicht nur den Verkehr vor Erbach / Ringingen nach Ulm ab, sondern auch den Verkehr vom Blautal ins Donautal – morgens und abends.</p> <p>In diesem Zusammenhang klingt es wie Hohn in unseren Ohren, wenn in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf (Teil B, Mensch) davon die Rede ist dass die K9905 durch die bestehende Bebauung gut abgeschirmt ist.... Und wer schirmt uns ab und schützt uns vor Lärm??? Es sollte doch zumindest erwartet werden können, dass der zusätzliche Verkehr nicht auch noch dazu kommt!!!</p> <p>Wir bitten daher darum, den Bebauungsplan-Entwurf in dieser Hinsicht kritisch zu prüfen und die vorgebrachten Bedenken zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Grundstückserwerb von einer Teilfläche des Flurstück Nr. 271 durch die Stadt Ulm ist derzeit nicht möglich.</p> <p>Der Umweltbericht bezieht sich auf das geplante Baugebiet, das durch die vorhandene Bebauung von der K9905 getrennt wird.</p>
<p><u>Einwender 3, Schreiben vom 28.10.2014</u></p> <p>1. Anschluss Baugebiet an Kreisstraße K9905 über Kreisverkehr Warum ist der Kreisverkehr nach Einführung von Tempo 30 in Allewind noch als Anbindung notwendig? Mit welchem technischen und kostenmäßigem Aufwand ist der Kreisverkehr bei der Hanglage realisierbar (ca. 7m Höhendifferenz)? Auf welcher Vorschriftenlage ist gegründet, dass das relativ kleine Baugebiet, welches nach Fertigstellung von Bauabschnitt 2 über zwei Straßenanschlüsse verfügt, über einen so aufwendigen Kreisverkehr (Querungshilfen, Feldwegeanschlüsse, Stützkonstruktionen, Hangabgrabungen) an eine Tempo 30 begrenzte Straße angeschlossen wird?</p> <p>2. Wie ist begründet, dass Feldweg Flurst. Nr 499 und 277 dem Baugebiet zugeschlagen wird?</p> <p>3. Wird die verkehrliche Erschließung durch den Kreisverkehr kostenmäßig auf das gesamte Baugebiet umgelegt und in welcher Höhe?</p>	<p>Der Kreisverkehr dient zum einen der sicheren Anbindung des neuen Baugebiets und zum anderen dem Abbremsen des Verkehrs bei der Einfahrt in die Ortschaft.</p> <p>Die Aufnahme der Feldwege in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans dient der Bestandssicherung und der Sicherstellung eines Anwandweges für die öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Baugebietes.</p> <p>Die Kosten des Kreisverkehrs werden zu 30% der Baukosten auf das gesamte Baugebiet umgelegt.</p>

<p>4. Ist in der Flächenbewertung in Anhang 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf die Position „Hecke, vielfältig (Böschunggehölze) mit 902 m<sup>2</sup> richtig berechnet?</p> <p>5. In Anlage 4 Teil B Umweltbericht ist unter Punkt 1 von einer verkehrsberuhigten Ringstraße die Rede. Abweichend davon ist im Plan zum Vorentwurf nur ein kleiner Anteil der Straßen im Baugebiet als verkehrsberuhigter Bereich eingezeichnet. Welche Darstellung ist richtig?</p> <p>6. Kann „Wendemöglichkeit für Müllfahrzeug BA1“ provisorisch bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts hergestellt werden, südlich der derzeitigen Planung auf dem noch nicht überplanten Bereich von dem bereits erworbenen Flurst. Nr. 272</p> <p>7. Im Vorentwurf ist eine 8 m breite von Süd nach Nord laufende Straße eingezeichnet. Wie wird diese Breite begründet?</p> <p>Ebenso ist beiden ca. 25 x 25 m großen platzartigen Aufweitungen der von West nach Ost verlaufenden Straße im Baugebiet?</p> <p>8. Wie ist die ungewöhnliche Verschwenkung der Ringstraße nach Norden zwischen den beiden Aufweitungen begründet?</p> <p>9. In der Flächenbilanz wird von einem Anteil von nur 52% der Fläche für „Allgemeines Wohngebiet“ ausgegangen. Wie sehen die Vergleichszahlen in anderen Erminger Baugebieten aus?</p> <p>10. Wie hoch werden sich die erwarteten Kosten je m<sup>2</sup> für a) den Bauplatz b) den ökologischen Ausgleich und c) die Erschließung belaufen?</p> <p>11. Werden die Erschließungskosten erst nach der Realisierung des 2. Bauabschnitts berechnet und fällig?</p> <p>12. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine herausragende Fernsicht Richtung Süden auf die Alpen aus. Im Kern des Plangebiets ist die Ausrichtung der Häuserzeilen nicht wie erwartet und wie im nördlichen und südlichen Bereich des</p>	<p>Die Position wurde geprüft mit dem Ergebnis, dass die Darstellung richtig ist.</p> <p>Die Darstellung des verkehrsberuhigten Bereichs wurde erweitert und ist nun der Plandarstellung vom 16.01.2015 zu entnehmen. Die Formulierung im Umweltbericht wird zur Klarstellung überarbeitet.</p> <p>Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurden für den Wendehammer verschiedene Varianten geprüft. Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt die derzeitige Planung die beste Lösung dar. Eine provisorische Lösung in Richtung Süden ist aus Platzgründen nicht realisierbar.</p> <p>Der Bereich stellt eine Haupteerschließungsachse. Diese muss mehr Verkehr aufnehmen können und es soll auch hier Parken am Straßenrand möglich sein.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan sah zentrale Plätze im Baugebiet zur Förderung sozialer Kontakte und zur Schaffung von Identität vor. Die Aufweitungen im Straßenkörper dienen diesem Zweck.</p> <p>Die Verschwenkung dient der Verkehrsberuhigung und ist notwendig, um im Süden sinnvoll geschnittene Bauplätze anbieten zu können</p> <p>Das Baugebiet ist infolge des hohen Flächenbedarfs für den Kreisverkehr nicht mit anderen Baugebieten vergleichbar.</p> <p>Die Kosten für den ökologischen Ausgleich sind der Begründung Punkt 8.5 zu entnehmen. Die Kosten für die Erschließung je Bauplatz bemessen sich nach der Erschließungsbeitragssatzung. Weitere Kostenangaben können zum aktuellen Stand noch nicht gemacht werden.</p> <p>Die Erschließungskosten werden den jeweiligen Bauabschnitten zugeordnet und beim Erwerb der Grundstücke fällig.</p> <p>Verschiedene Varianten der Anordnung der Straßen und Häuserzeilen wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs geprüft. Aufgrund der topographischen Lage und der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke wurde die im Bebauungsplan dargestellte Lösung als die</p>
--	--

<p>Baugebiets von West nach Ost, sondern von Süd nach Nord. Somit ist eine „auf Lücke“ Stellung und damit eine erhöhte Durchsichtigkeit des Baugebietes nicht gegeben. Die Ausrichtung der Häuser ist somit zwangsläufig reihenhausartig von Süd nach Nord. Dadurch wird der Durchblick nach Süden verstellt.</p> <p>Was ist hier der planerische Ansatz bzw. die planerische Überlegung?</p> <p>Außerdem beantrage ich eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planungen in der Ortsverwaltung Ermingen, wie es in der Sachdarstellung unter 4.3 steht.</p>	<p>wirtschaftlichste und beste befunden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind weder Ausrichtung, Dachform noch Firstrichtung festgesetzt. Dadurch ergeben sich für die Bauherren viele Gestaltungsmöglichkeiten und Ausrichtungen, dass im Gebiet keineswegs ein Reihenhausharakter entsteht.</p> <p>Die Erörterung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren die Unterlagen sowohl im Bürgerservice Bauen als auch in der Ortsverwaltung Ermingen einzusehen, und es konnten Fragen gestellt werden.</p>
<p><u>Einwender 4, Schreiben vom 29.10.2014</u></p> <p><u>1. Anbindung über neuen Kreisverkehr an die Kreisstraße K9905 und Erschließungskosten</u></p> <p>Der geplante Kreisverkehr stellt eine sehr aufwändige Maßnahme für die Erschließung eines vergleichsweise kleinen Baugebietes dar. Durch die Hanglage sind umfangreiche und damit kostenintensive Erdarbeiten notwendig. Der große Flächenbedarf des Kreisverkehrs bedarf eine Ausweitung auf die Flurstücke 500 und 493 welche nicht zum unmittelbaren Baugebiet gehören. Die erforderlichen Flächen müssen zusätzlich erworben werden, mit entsprechenden Auswirkungen auf Erschließungskosten sowie Planungs- und Ausführungszeiten. Darüber hinaus werden durch den Rückbau der bestehenden Verkehrsberuhigungsinsel bereits getätigte Investitionen (Steuergelder) zerstört. Eine übermäßige Verkehrsbelastung ist durch zwei weitere Erschließungsstraßen, welche im Rahmen des 2. BA geplant sind, ausgeschlossen. Hinsichtlich Verkehrsberuhigung ist der Kreisverkehr ebenfalls nicht notwendig, da vor Kurzem im gesamten Ort die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wurde. Weshalb wird anstatt dem Kreisverkehr nicht eine wesentlich kostengünstigere und platzsparende Einmündung in die K9905 ausgeführt?</p> <p>Wie soll das Baugebiet an den Investitionskosten des Kreisverkehrs beteiligt werden und was ist die Begründung für eine evtl. Beteiligung?</p> <p>In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt wird der 2. BA an den Erschließungskosten beteiligt?</p>	<p>Siehe Antwort zur Stellungnahme von Einwender 3, Schreiben vom 28.10.2014</p> <p>Die Kosten für den Kreisverkehr werden zu 30% auf das Baugebiets umgelegt. Dies begründet sich dadurch, dass das Gebiet an die Ortsstraße Allewind angeschlossen werden muss.</p> <p>Die anteiligen Kosten des Kreisverkehrs für den zweiten Bauabschnitt werden durch die Stadt in Vorleistung finanziert. Die für den zweiten Bauabschnitt notwendige Erschließung erfolgt erst, wenn dieser realisiert wird. Somit entstehen erst dann die restlichen Erschließungskosten für den</p>

<p>Das erklärte Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplätzen für junge Familien. Wie sind die zu erwartenden, erhöhten Erschließungskosten mit dieser Vorgabe vereinbar?</p> <p><u>2. Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes.</u> Innerhalb des Baugebietes sind Straßen bis zu 8 m Breite geplant.</p> <p>Weiterhin sind zwei flächenintensive Aufweitungen dargestellt. Zwischen den Aufweitungen wird die Straße zusätzlich in einem Bogen geführt.</p> <p>Im 1. BA wird eine zusätzliche Wendefläche für das Müllfahrzeug befestigt. Diese Fläche ist durch einen „Ringschluss“ bei Ausführung des 2. BA hinfällig.</p> <p>Weiterhin sollen die Feldwege 499 und 277 dem Baugebiet zugeschlagen werden. In Summe resultiert daraus ein vergleichsweise hoher Anteil an Verkehrsflächen. Wie ist dieser begründet?</p> <p><u>3. Ausrichtung der Bauplätze</u> Die Lage des Baugebietes ermöglicht überaus gute Fernsicht in Richtung Süden. Eine Anordnung der Häuser in Ost-West-Richtung ist deshalb in jedem Fall anzustreben. Gemäß Bebauungsplan ist eine Vielzahl der Bauplätze allerdings so angelegt, dass die Häuser nur in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet werden können. Warum werden die örtlichen Gegebenheiten hier nicht berücksichtigt?</p> <p><u>4. Terminplanung</u> Welcher Zeitraum ist für die Planung und die Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Ich bitte um Prüfung meiner Anfragen und eine Erörterung im größeren Rahmen in der Ortsverwaltung Ermingen.</p>	<p>Bereich des 2. BA.</p> <p>Da der Kreisverkehr nur zu 30% auf das Baugebiet umgelegt wird, entstehen hier keine wesentlich höheren Kosten, als wenn der Anschluss über eine Linksabbiegerspur hergestellt würde, die zwar in den Herstellungskosten deutlich geringer wäre, jedoch vollständig auf das Baugebiet ausgelegt würde.</p> <p>Die breite Straße in Mitten des Baugebiets ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier sind Straßenfläche, Fußgängerweg und Parkplätze nicht baulich getrennt, weshalb eine breitere Straßenbreite durchaus sinnvoll ist. Hinzu kommt, dass in der mittleren Straße sowohl die Fahrzeuge fahren, die in die nördliche Ecke des Baugebietes wollen, als auch der Verkehr aus der Straße im Westen des Gebiets läuft.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan sah zentrale Plätze im Baugebiet zur Förderung sozialer Kontakte und zur Schaffung von Identität vor. Die Aufweitungen im Straßenkörper dienen diesem Zweck.</p> <p>Aufgrund der nicht erwerblichen Grundstücke für den 2. Bauabschnitt muss die Erschließung der nördlichen Bauplätze im 1. Bauabschnitt über eine Stichstraße erfolgen. Hierbei ist die Wendefläche notwendig</p> <p>Die Aufnahme der Feldwege in den Bebauungsplan dient der Bestandssicherung.</p> <p>Verschiedene Varianten der Anordnung der Straßen und Häuserzeilen wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs geprüft. Aufgrund der topographischen Lage und der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke wurde die im Bebauungsplan dargestellte Lösung als die wirtschaftlichste und beste befunden. Im Bebauungsplan sind weder Ausrichtung, Dachform noch Firstrichtung festgesetzt. Dadurch ergeben sich für die Bauherren zahllose Gestaltungsmöglichkeiten und Ausrichtungen, dass im Gebiet keineswegs ein Reihenhausharakter entsteht.</p> <p>Es gibt keine aktuelle Terminplanung bzgl. der Erschließung des Baugebiets.</p>
--	---

<p><u>Einwender 5, Schreiben vom 30.10.2014</u></p> <p>Als ehem. Grundstücksbesitzer haben meine Frau und ich, hauptsächlich deshalb an die Stadt Ulm verkauft, weil die Begründung der Stadt war, hier baldmöglichst günstige Bauplätze für junge Familien schaffen zu wollen. Deshalb haben wir auch 1 Bauplatz reservieren lassen. Nach der derzeitigen Planung müssen wir nun feststellen, dass hier eben nicht günstig geplant ist.</p> <p>Denn das sehr teure Bauwerk Kreisverkehr am westlichen Ende von Allewind, sollen nun die Grundstückskäufer bezahlen. (geschätzte Kosten bis zu 1 Mio. €) Dabei handelt es sich um eine alte Planung des Ortschaftsrates, die man damals von der Stadt nicht genehmigt bekam. Bekommen hat man dann letztlich „halt nur“ die jetzige Insel. Da drängt sich der Verdacht auf, hier die alte Planung nun wieder zum Leben erwecken zu wollen, zumal dann die Kosten nicht die Stadt, sondern die Bauwilligen zu tragen hätten. Zudem kommt dazu, dass dieser Kreisverkehr nun, nachdem Tempo 30 eingeführt ist, überhaupt nicht mehr erforderlich ist, um eine Verkehrsberuhigung in Allewind zu erhalten. Da ist die jetzt bestehende Insel vollkommen ausreichend.</p> <p>Des Weiteren sind die dazu erforderlichen Flächen von der Stadt noch gar nicht angekauft, was eine weitere Verzögerung des Baubeginns bedeutet.</p> <p>Eine ganz normale Anbindung an die Straße im Bereich des jetzigen Feldwegs, wäre vollkommen ausreichend und mit viel weniger Aufwand und dazu noch schneller herzustellen. Das Baugebiet ist durch die 2 Bauabschnitte sowieso schon übermäßig belastet mit zusätzlichen Kosten infolge von Flächen, die bei Durchführung des 1. Bauabschnitt nicht erforderlich gewesen wären. Da braucht es nicht noch zusätzlich so ein überteuertes und überholtes Bauwerk Kreisverkehr.</p>	<p>Da der Kreisverkehr nur zu 30% auf das Baugebiet umgelegt wird, entstehen hier keine wesentlich höheren Kosten, als wenn der Anschluss über eine Linksabbiegerspur hergestellt würde, die zwar in den Herstellungskosten deutlich geringer wäre, jedoch vollständig auf das Baugebiet ausgelegt würde.</p> <p>Die erforderlichen Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss erworben.</p> <p>Wenn auf den Kreisverkehr zur Anbindung des Baugebietes verzichtet würde, muss eine Linksabbiegespur auf der bestehenden K9905 hergestellt werden, um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewähren. Für das Baugebiet entstehen aufgrund der unterschiedlichen Kostenverteilung durch den Kreisverkehr keine wesentlich höheren Kosten als durch eine Linksabbiegespur</p>
--	--

## 5.2 Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen.

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 16.01.2015 sowie die Begründung in der Fassung vom 16.01.2015 wurden vom 13.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein, davon 3 ohne Einwendungen.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 04.05.2015 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Speziell zur "Stellungnahme der Verwaltung" zu unseren Vorschlägen, Anregungen usw. Einwender 1A, Schreiben vom 26.10.2014, und weiterem Einwender 2A.</p> <p><i>-Redaktionelle Erläuterung: Einwender 1A: Bezug zur Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung A = „alte Stellungnahme“ -</i></p> <p>Wir "Allewinder Bürger" halten weiterhin an sämtlichen früher gemachten Vorschlägen fest. Wegen der vermutlich erneuten Nichtbeachtung fügen wir aber keine weiteren Vorschläge hinzu. Einen dringend der Klärung betreffenden Punkt müssen wir doch noch ansprechen, und das betrifft den Anschluss des Abwasserkanals aus dem neuen Baugebiet an den Abwasserkanal von Allewind. Weitere Vorschläge erscheinen uns auch deswegen sinnlos, da der Wille zu Kompromissen seitens der Stadtverwaltung oder evtl. auch des Ortschaftsrates Ermingen nicht erkennbar ist. Hier wird unter Umständen schon die Voraussetzung zu schlechten nachbarschaftlichen Beziehungen geschaffen, was wir nicht hoffen wollen.</p> <p>Zu einigen gravierenden "Stilblüten" bei den Stellungnahmen der Stadtverwaltung müssen wir jedoch unsere Meinung kundtun.</p> <p>Unser Ziel, den Verkehr des neuen Baugebiets nicht komplett über Allewind, sondern zum Teil über den Feldweg nördlich der Franz-Buck-Straße zu leiten, wurde mit folgenden Begründungen abgelehnt:</p> <p><u>Unwirtschaftlichkeit</u> Was bedeutet das? Ist alles was mit Kosten verbunden ist unwirtschaftlich? Wo bleiben wir Allewinder Bürger mit deutlich mehr Verkehrsbelastung?</p> <p><u>Die prognostizierte Verkehrsbelastung muss nicht nach oben korrigiert werden.</u> Wo bleiben denn die etlichen hundert Fahrten von und zur neuen Siedlung? Lösen sich die Fahrzeuge einfach in Luft auf?</p>	<p>Als unwirtschaftlich wurde der Ausbau des Feldwegs Flst.-Nr. 277 dargestellt. Dies begründet sich nicht nur durch die bei einem Ausbau anfallenden Kosten sondern auch dadurch, dass Ziele wie die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes und die Funktion des Weges zur Erschließung von Bereichen der Naherholung für die Bevölkerung erreicht bzw. beibehalten werden sollen.</p>

<p>Zufahrt/Abfahrt über besagten Feldweg Einwender zA. Ablehnung: <u>Der Vorschlag wird mit Rücksicht auf die südlich an den Feldweg angrenzenden Anwohner nicht weiter verfolgt.</u> Diese Begründung kann man nur als blanken Hohn verstehen. Auf die Allewinder Bürger wird keine Rücksicht genommen!!</p> <p>Anfrage Einwender zA: Lärmbelästigung im neuen Baugebiet durch die K990S durch Allewind? <u>Das Baugebiet sei durch die Bebauung an der Kreisstraße durch Allewind gut abgeschirmt.</u> Wer schützt uns Allewinder? Was ist mit der zusätzlichen Lärmbelästigung an der K990S. Mehr Ignoranz bei in unserem Sinne schlechter Planung geht nun wirklich nicht. Dass wir uns das auch noch gefallen lassen müssen ist schon der Gipfel. Die hoch gelobte Bürgerbeteiligung wird hier mit Füßen getreten. Wenn dies der Umgang der Verwaltung mit den Bürgern ist, dass keiner der angeregten und angesprochenen Punkte auch nur ansatzweise aufgegriffen wird, wo ist dann die Bürgerbeteiligung? In diesem Fall sollte so ein Verfahren gar nicht aufgelegt, sondern sofort von Lobbyisten festgelegt, beschlossen und dann zu den Akten gelegt werden.</p> <p>Der angesprochene Punkt, der den Allewinder Bürgern vor allem den Anwohnern auf der Südseite der K9905 unter den Nägeln brennt, ist die Aufnahmefähigkeit des Abwasserkanals. Eine konkrete Rückmeldung auf eine Anfrage im</p>	<p>Mit Schreiben vom 15.08.2013 hatte der Einwender bei 50 Wohneinheiten (WE) ein Verkehrsaufkommen von 400 Fahrten/Tag (2 Pkw pro WE, je 2 Fahrten hin und zurück pro Tag) prognostiziert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollte diese Zahl auf Anregung des Einwenders nach oben korrigiert werden. Die Abteilung VGV hat sich hierzu geäußert: die Zahl muss nicht nach oben korrigiert werden. Auch zum jetzigen Zeitpunkt können 400 Fahrten bei 50 WE sicher als ausreichende, relativ hoch angesetzte Prognose angesehen werden. Anzumerken wäre auch, dass nicht alle dieser 400 Fahrten vom Plangebiet Richtung Osten – durch Allewind – führen werden. Sicherlich wird auch ein Anteil den Weg nach Westen wählen.</p> <p>Der Vorschlag wurde abgewogen mit dem Ergebnis, dass der Feldweg nicht ausgebaut werden soll. Der genannte Feldweg dient bislang nicht der Erschließung von Wohnbauflächen. Eine Bebauung nördlich von diesem Feldweg wird nicht erfolgen. Der Feldweg müsste somit rein zur Erschließung des Baugebiets ausgebaut werden. Gründe wie die weitere Flächeninanspruchnahme, die Funktionsbestimmung des Weges als Feldweg zur Erschließung von Naherholungsräumen oder der weitere Kostenaufwand sprechen gegen den Ausbau dieses Feldwegs.</p> <p>Im Baugebiet stellt sich tatsächlich die Situation dar, dass die bestehende Bebauung entlang der Ortsstraße eine den Lärm abschirmende Wirkung hat. Ein neues Baugebiet verursacht immer – unabhängig an welcher Stelle dieses entsteht – ein zusätzliches Verkehrsaufkommen das von bestehenden Strukturen aufgenommen werden muss. Eine Ausweisung von Bauland in Ermingen Allewind ist mit einer Zunahme des Verkehrs verbunden und ohne diese nicht möglich.</p> <p>Die FWG hat auf ihre Anfrage folgende Antwort in einem Schreiben von Herrn OB Gönner erhalten: „Wie bei jedem Baugebiet überprüfen die EBU immer die Kapazität im bestehenden Netz. Gerade in der Ableitung des Baugebiets „Allewind-Greut“ sind die Kanäle schon heute gut ausgelastet. Die</p>
--	---

<p>Bauausschuss durch die FWG nach der Vermessung des Kanals erfolgte leider bisher nicht. Mit der banalen Aussage "Das funktioniert schon" können wir uns nicht zufrieden geben. Dazu ist die Sache sicher zu kritisch und u.U. nur mit erheblichem Aufwand zu beheben. Warum wird das komplette Oberflächen- und Abwasser zunächst nach Westen über die Ortsgrenze hinaus und dann durch Allewind geführt? Wäre es nicht naheliegend, den direkten Weg nach Osten über den nördlichen Feldweg nach Ermingen zu nehmen? Das sind nur ca. 140 Meter Kanal.</p> <p>Wir hoffen immer noch, dass wir Allewinder Bürger gehört und dann auch gerecht behandelt werden.</p> <p>Der Stellungnahme liegt eine Unterschriftenliste mit 60 Unterschriften zur Unterstützung der Stellungnahme bei.</p>	<p>EBU gehen zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Die möglicher Weise notwendige Kapazitätserweiterung würde zeitlich parallel zur Erschließungsmaßnahme erfolgen. Die EBU haben versichert, dass aus Sicht der Abwasserableitung keine unlösbaren Probleme für das Baugebiet „Allewind-Greut“ bestehen.“ Die topographischen Verhältnisse und das bestehende Kanalnetz ermöglichen einen effektiven Anschluss rein im Bereich der Kreisstraße / Ortsdurchfahrt „Allewind“.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 15.05.2015 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Allewind-Greut, 1.BA“ beantrage ich nachstehende Punkte in den schriftlichen Teil aufzunehmen bzw. in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p><u>1. Kostenumlegung Kreisverkehr</u> In der Erminger Ortschaftsratssitzung am 16.03.2015 wurde von Herrn Ortsvorsteher Tress die Aussage getroffen, dass aus den Kosten des Kreisverkehrs lediglich die Kosten auf das Baugebiet umgelegt werden, welche eine Abbiegespur an dieser Stelle kosten würde. Antrag: Exakte Übernahme in den schriftlichen Teil.</p>	<p>Dem Antrag kann nicht nachgekommen werden. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird durch die vorgegebenen Rechtsgrundlagen (BauGB) nicht ermöglicht.</p>
<p><u>2. zentrale Plätze im Baugebiet</u> Die Sinnhaftigkeit der „zentralen Plätze im Baugebiet zur Förderung sozialer Kontakte und zur Schaffung von Identität“ stelle ich in Frage, da diese im Tempo-30-Bereich angeordnet sind und nicht im verkehrsberuhigten Bereich, wo solche Plätze richtig angelegt wären. Antrag: Verlegung der Plätze bei der weiteren Planung, oder noch besser kompletter Verzicht darauf, da „auf dem Dorf“ nicht notwendig.</p>	<p>Die zentralen Plätze im Baugebiet sind das Resultat des städtebaulichen Konzepts und sollen soziale Kontakte fördern sowie Identität schaffen. Solche zentralen Plätze werden von der jungen Bevölkerung auch in ländlich geprägten Wohngebieten angenommen und bleiben weiterhin Bestandteil der Planung. Der vorgesehene Quartiersplatz wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.</p>
<p><u>3. Kostenumlegung Feldweg</u> Ich möchte nochmal auf die Aussage in der Erminger Ortschaftsratssitzung am 16.03.2015 hinweisen, dass der Feldweg an der Grenze des Baugebiets kostenmäßig nicht auf das Baugebiet umgelegt wird, auch nicht bezüglich des Ökoausgleichs, da dieser nicht verändert wird. Antrag: Exakte Übernahme in den schriftlichen Teil.</p>	<p>Die genannten Aussagen der Ortschaftsratssitzung vom 16.03.2015 werden weiterhin bestätigt.</p> <p>Dem Antrag kann nicht nachgekommen werden. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird durch die vorgegebenen Rechtsgrundlagen (BauGB) nicht ermöglicht.</p>

<p><u>4. Durchsichtigkeit des Baugebiets</u>          Ich rege eine Überarbeitung des Bebauungsplans an bezüglich der Ausrichtung der Baufenster mit der Bitte um Übernahme der Anregungen sämtlicher Gemeinderats Fraktionen und von Baubürgermeister Alexander Wetzig in der Fachbereichsausschusssitzung Stadtentwicklung am 26.03.2015 im Hinblick auf Durchsichtigkeit und der Möglichkeit der Fernsicht, indem die Baufenster gegeneinander versetzt angeordnet werden und dadurch die herausragende Fernsicht Richtung Süden auf die Alpen gewährleistet bleibt.          Eine weitere Möglichkeit die Fernsicht auf die Alpen und das Alpenvorland für alle zu gewährleisten, ist eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen von Süd nach Nord ansteigend.          Antrag: Überarbeitung und definitive Verbesserung in der weiteren Planung.</p>	<p>Hierzu wurden verschiedene städtebauliche Vorschläge erarbeitet und im Ortschaftsrat beraten. Die ausgewählte Variante 4 wird im Bebauungsplan umgesetzt.</p> <p>Von einer Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen soll abgesehen werden. Dies würde zu keiner merklichen Verbesserung des „Alpenblicks“ führen.</p>
<p><u>Einwender 3, Schreiben vom 13.05.2015 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Im Laufe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu oben genannten Bebauungsplan sind Ihnen bereits meine Anmerkungen mit Schreiben vom 29.10.2014 zugegangen. In Ergänzung zu diesem Schreiben beantrage ich nun im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Definierung und Überarbeitung der folgenden Punkte:</p> <p><u>1. Umlegung der Erschließungskosten für den neuen Kreisverkehr an der Kreisstraße K9905</u>          Hinsichtlich der Kostenbeteiligung des Baugebiets an dem neuen Kreisverkehr hat Herr Ortsvorsteher Tress am 16.03.2015 in der Erminger Ortschaftsratsitzung erläutert, dass nur die Kosten für eine normale Abbiegespur an dieser Stelle geltend gemacht werden.          Ich beantrage dies im schriftlichen Teil festzulegen.</p>	<p>Vgl. Anregungen zur Stellungnahme Einwender 2 vom 15.05.2015 Ziffer 1</p>
<p><u>2. Verkehrsflächen und zentrale Plätze innerhalb des Baugebiets</u>          Laut Bebauungsplan sollen zentrale Plätze geschaffen werden, welche für die Kommunikation der Anwohner dienen sollen. Die Sinnhaftigkeit solcher Plätze in einer Tempo-30-Verkehrszone erschließt sich mir nicht. Weiterhin meine ich, dass die Kommunikation auf dem Dorf ohnehin ausreichend gut ist, so dass solche Flächen nicht notwendig sind.</p>	<p>Vgl. Anregungen zur Stellungnahme Einwender 2 vom 15.05.2015 Ziffer 2          Der vorgesehene Quartiersplatz wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.</p>
<p>Des Weiteren sind Straßen mit bis zu 8 m Breite geplant. Dies erscheint mir im Vergleich zu bestehenden Baugebieten zu groß dimensioniert. Ich beantrage einen Verzicht auf die zentralen</p>	<p>Die mittlere Straße (Breite 8 m) muss den Verkehr der Fahrzeuge aufnehmen welche in die nördliche Ecke des Baugebietes wollen, als auch den Verkehr aus der Straße im Westen des Gebiets. Zusätzlich</p>

<p>Plätze und eine Minimierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß.</p>	<p>sollen Parkflächen zur Verfügung stehen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden wurde die entsprechende Dimensionierung gewählt.</p>
<p><u>3. Kostenumlegung Feldweg</u> In der Erminger Ortschaftsratsitzung vom 16.03.2015 wurde erläutert, dass der Feldweg an der Grenze des Baugebietes im Zuge der Erschließung nicht verändert wird. Aus diesem Grund werden für das Baugebiet hieraus auch zu keiner Zeit Erschließungskosten fällig. Ich beantrage dies im schriftlichen Teil festzuhalten.</p> <p><u>4. Ausrichtung der Bauplätze und Durchsichtigkeit</u> Durch die Anordnung der Bauplätze im vorliegenden Bebauungsplan wird die überaus gute Fernsicht auf die Alpen Richtung Süden für viele Grundstücke verbaut. Ich spreche mich daher für eine Überarbeitung des Bebauungsplans aus, in welcher die Baufenster gegeneinander versetzt angeordnet werden und so die Fernsicht gewährleistet bleibt. In dieser Hinsicht ist auch die maximale Gebäudehöhe von 9,5 m kritisch zu prüfen. Diese Gebäudehöhe ist in einem Wohngebiet in dem maximal 2 Wohneinheiten je Bauplatz zugelassen sind nicht notwendig. Ich beantrage eine Überarbeitung und Optimierung dieser Punkte in der weiteren Planung.</p>	<p>Vgl. Anregungen zur Stellungnahme Einwender 2 vom 15.05.2015 Ziffer 3</p> <p>Vgl. Anregungen zur Stellungnahme Einwender 2 vom 15.05.2015 Ziffer 4</p>
<p><u>Einwender 4, Schreiben vom 15.05.2015 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanes möchten wir Stellung nehmen und unsere noch immer bestehenden Bedenken / Einsprüche nochmals vorbringen.</p> <p>Wir Allewinder Bürger haben nicht grundsätzlich etwas gegen diesen Bebauungsplan. Das Problem besteht darin, dass bei einer Realisierung in 2 Bauabschnitten der Verkehr -außer den Fahrten die nicht Richtung Ulm führen- über Allewind abgewickelt wird. Der Verkehr führt dann im Baugebiet erst an Allewind entlang und dann durch Allewind durch - also eine doppelte Belastung, sowohl für uns in Allewind als auch für die Umwelt allgemein (unnötige Kilometer).</p> <p>Wurden diese unnötigen Fahrstrecken im Umweltgutachten auch berücksichtigt?</p>	<p>Wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann das Gebiet zum derzeitigen Zeitpunkt nur in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Auf Grund der Lage des ersten Bauabschnitts wird der überwiegenden Teil der Bewohner – auch bei einer Anbindung an die Franz-Buck-Straße – über den neuen Kreisverkehr zu- und abfahren. Daher kann man nicht unbedingt von unnötigen Fahrtstrecken sprechen.</p>
<p>Ihr Hinweis auf den 2. Bauabschnitt ist ohne die Angabe eines Zeitraumes total wertlos. Die Stadt Ulm kann die Grundstücke nicht erwerben, also bleibt dieser Zustand auf viele Jahre hinaus so, ohne dass eine Aussicht auf Besserung für die Allewinder Bürger besteht. Daher muss der Bebauungsplan so</p>	<p>Eine Entwicklung von Wohnbau land ist in Ermingen an dieser Stelle möglich. Mit Entstehen des Baugebiets wird gewiss zugleich Verkehr verursacht. Aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand von Ermingen muss die Ortschaft diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen, eine Realisierung</p>

<p>geprüft werden wie sich die Situation im Moment stellt. Und die jetzt geplante Lösung der Verkehrsführung geht eindeutig zu Lasten der Allewinder Bürger. Es bleibt lediglich die Hoffnung, dass der Kreisverkehr die Geschwindigkeit des Verkehrs mehr abbremst als die bisherige Insellösung.</p> <p>Die Stadt Ulm und die Gemeinde Ermingen können es nicht beeinflussen - oder zumindest wenig - wieweit der überörtliche Verkehr uns überrollt. Darum sollte es umso selbstverständlicher sein bei einem städtischen Vorhaben nach anderen Lösungen zu suchen als den Verkehr einfach da draufzusatteln wo er ohnehin schon eine Belastung ist.</p> <p>Die 2. Zu-/Ausfahrt des Baugebietes über die Franz-Buck-Straße ist in dem vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf nicht realisiert, da die Grundstücke fehlen.</p> <p>Aber es gäbe schon Alternativen dazu:</p>	<p>des Vorhabens ist sonst nicht möglich.</p>
<p><u>1. Zufahrt über den nördlich der Siedlung bestehenden Feldweg:</u></p> <p>Hier wird das Argument angeführt, dass der Feldweg im Flächennutzungsplan nicht zur Wohnbebauung gehört und daher nicht genutzt werden kann. Auf der westlichen Seite ist aber eine Zufahrt / Ausfahrt mit Kreisverkehr geplant, wozu auch ein gewisser Anteil an landwirtschaftlicher Fläche verwendet werden muss. Frau Heim-Kamm erklärte dazu in der Ortschaftsratssitzung in Ermingen, dass es dazu keiner Veränderung des Flächennutzungsplanes bedarf und dies ohne weiteres so gemacht werden kann. Folglich sollte es doch auch möglich sein -ohne Änderung des Flächennutzungsplanes- den bestehenden Feldweg so auszubauen, dass hier eine 2. Zu-/Abfahrt zum Baugebiet möglich ist. Für die bestehende Siedlung hätte dies zudem den Vorteil, dass dann der Verkehr aus dem neuen Baugebiet nördlich der Siedlung verläuft. Da die Häuser vom Wohnbereich her nach Süden ausgerichtet sind würde der Verkehr nicht so ins Gewicht fallen, wie wenn die Straße durchs Baugebiet führt.</p> <p>Der Anschluss an die Hauptstraße (Durchgangsstraße) ist hier nicht schlechter als an der Franz-Buck-Straße - an beiden Stellen ist es durch die Kuppe am Bergende gleich gut. Die letzten beiden Grundstücke im geplanten Baugebiet (Nordost-Ecke) müsste dazu angepasst bzw. etwas nach Norden verschoben werden um den Feldweg zu erreichen.</p> <p>Ihrer Bewertung können wir leider nicht folgen. Es handelt sich bei einer Anbindung über den bestehenden Feldweg nicht um "unnötige" Mehrkosten. Es ist doch vielmehr so, dass die Lasten aus der Anbindung dann einfach (die</p>	<p>Der genannte Feldweg dient bislang nicht der Erschließung von Wohnbauflächen. Eine Bebauung nördlich von diesem Feldweg wird nicht erfolgen, da die Flächen landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan darstellen und wie bereits durch Frau Heim-Kamm dargestellt eine Überplanung dieser nicht „ohne weiteres“ erfolgen kann. Der Feldweg müsste somit rein zur Erschließung des Baugebiets ausgebaut werden. Gründe wie die weitere Flächeninanspruchnahme, die Funktionsbestimmung des Weges als Feldweg zur Erschließung von Naherholungsräumen oder der weitere Kostenaufwand sprechen gegen den Ausbau dieses Feldwegs.</p>

<p>Belastung durch Abgase Feinstaub beim Halten und Anfahren am Kreisverkehr kommt ja auch noch dazu) den Allewinder Bürgern auferlegt werden in Form von mehr Verkehr, Abgase, Feinstaub. Die Mehrkosten sind ihrer Meinung nach "unnötig" - die Mehrbelastung durch den Verkehr ist aus unserer Sicht auch "unnötig". Die Entwässerung ist ja nicht abhängig von der Straße. Also könnte der Kanal wie geplant gebaut werden und die Anbindung trotzdem über den Feldweg erfolgen.</p>	
<p><u>2. Zufahrt / Abfahrt über bestehenden Feldweg:</u> Der bestehende Feldweg entlang den Grundstücken Nr. 213 / 218 ist ca. 5,50 m breit wie die geplanten Straßen im neuen Baugebiet. Es sollte also auch möglich sein auf dem Streifen des nordöstlichen Grundstücks (Leitungsrecht?) des neuen Baugebiets den bestehenden Feldweg zu erreichen und über diesen dann die Franz-Buck-Straße. Diese Straße könnte für LKW gesperrt werden die dann nur über den Kreisverkehr ins Baugebiet fahren könnten. Mit Rücksicht auf die südlich angrenzenden Anwohner wird dieser Vorschlag nicht weiterverfolgt????!! Es ist für uns nicht ganz nachvollziehbar welche Grundstücke damit gemeint sind. Aber grundsätzlich stellt sich hier dann schon die Frage warum da Rücksicht nehmen und in der Ortsdurchfahrt Allewind einfach draufsatteln - und dann muss die bestehende Bebauung noch als Schallschutz erhalten für das neue Baugebiet? Haben wir nicht das gleiche Recht auf Schallschutz wie die Anwohner in dem neuen Baugebiet? Warum gibt es kein Umweltgutachten für die bestehende Bebauung? Müsste man die bestehenden Häuser dann abbrechen? Bei nicht ausreichender Breite könnte auch eine, dann schmälere, Einbahnstraße ausgeführt werden auf der dann zumindest morgens der Verkehr aus dem Baugebiet abgeleitet werden könnte. Es wäre doch auch eine flexible Einbahnstraßenreglung denkbar mit verschiedenen Fahrtrichtungen morgens und abends - es ist ja nur bis der 2. Bauabschnitt gebaut wird. Dieser Vorschlag wurde von Ihnen überhaupt nicht beachtet. Warum nicht mal etwas anderes machen?</p>	<p>Durch die erneute Stellungnahme wurde deutlich, dass im Schreiben der von Norden nach Süden verlaufende Feldweg Flst.-Nr. 277 als Erschließungsvariante genannt wird. Der Ausbau von diesem wird als provisorische Anbindung des 1. Bauabschnitts an die Franz-Buck-Straße vorgeschlagen. Dies ist nicht möglich. Die Flst. 271 und 270, welche nicht veräußert werden und somit nicht die Realisierung des 2. Bauschnitts ermöglichen würden durch eine provisorische Erschließung „erschlossen“ werden. Es würde sich Baurecht für das Flst. 271 ergeben ohne dass diese im Bebauungsplan enthalten bzw. im Eigentum der Stadt Ulm ist.</p> <p>Der Umweltbericht beschreibt das zusätzliche Verkehrsaufkommen. Dies liegt jedoch auch erst dann vor, wenn sämtliche Bauplätze des 1. BA bebaut sind.</p>
<p><u>3. Grundstücksteile:</u> Und vielleicht wäre es ja auch möglich nur einen Teil des Grundstückes Nr. 271 zu kaufen. Dann könnte auf jeden Fall der Weg in die Franz Buck-Straße gebaut werden. Wurde überhaupt der Versuch unternommen nur</p>	<p>Auch ein Erwerb einer Teilfläche durch die Stadt</p>

<p>einen Teil zu kaufen? Verstößt das gegen die Grundsätze der Stadt Ulm im Grundstückskauf? Wenn es dazu führen könnte, dass die Anbindung an das Baugebiet wie geplant gleich im 1. Bauabschnitt durchgeführt werden kann sollte man hier gegebenenfalls unbedingt nochmals nachfassen.</p> <p>Da unsere Bedenken nicht berücksichtigt wurden können wir nur nochmal bekräftigen: Was oft vergessen wird: Allewind bekommt nicht nur den Verkehr von Erbach / Ringingen nach Ulm ab, sondern auch den Verkehr vom Blautal ins Donautal - morgens und abends.</p> <p>In diesem Zusammenhang klingt es wie Hohn in unseren Ohren, wenn in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf (Teil B, Mensch) davon die Rede ist, dass die KggoS durch die bestehende Bebauung gut abgeschirmt ist - und wer schirmt uns ab und schützt uns vor Lärm??? Es sollte doch zumindest erwartet werden können, dass der zusätzliche Verkehr nicht auch noch dazu kommt!!!</p>	<p>Ulm ist derzeit nicht möglich.</p> <p>Im Baugebiet stellt sich tatsächlich die Situation dar, dass die bestehende Bebauung entlang der Ortsstraße eine den Lärm abschirmende Wirkung hat.</p> <p>Ein neues Baugebiet verursacht immer – unabhängig an welcher Stelle dieses entsteht – ein zusätzliches Verkehrsaufkommen das von bestehenden Strukturen aufgenommen werden muss. Eine Ausweisung von Bauland in Ermingen Allewind ist mit einer Zunahme des Verkehrs verbunden und ohne diese nicht möglich.</p>
<p>Eine Frage zur Kanalisation taucht in diesem Zusammenhang auch noch auf. Die talseitigen Häuser liegen mit ihren Kellern wohl alle unter der Rückstauenebene. Beim Bau dieser Häuser waren noch keine Rückstauklappen vorgeschrieben. Durch das neue Baugebiet wäre der Staudruck um einiges höher als bisher. Wer übernimmt die Verantwortung wenn es in unserem Keller eine Überschwemmung gibt?</p> <p>Wird das Regenwasser auch komplett in den Mischwasserkanal eingeleitet?</p> <p>Natürlich entsteht aus einer Öffentlichkeitsbeteiligung / Anhörung nicht automatisch das Recht auf Umsetzung der vorgebrachten Bedenken / Vorschläge. Wir bitten aber darum unsere Bedenken und Vorschläge noch einmal kritisch zu prüfen. Unserer Meinung nach wurden die einzelnen Bedenken / Vorschläge nicht ausgewogen berücksichtigt.</p>	<p>Vorgeschrieben wird, dass das Regenwasser über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Hierdurch wird die Belastung des öffentlichen Kanals reduziert. Zum heutigen Zeitpunkt geht die EBU davon aus, dass die Kapazität des bestehenden Kanals ausreichend ist, notwendige Kapazitätserweiterungen werden ggf. vorgenommen. Das neue Baugebiet wird diesbzgl. keine Auswirkungen auf die bestehende Bebauung haben.</p>
<p><u>SUB V</u>  <u>Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 21.04.2015 (Anlage 6.5)</u></p> <p>a) <u>Arbeits- und Umweltschutz</u>          Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tab. 1 des "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tab. 1 genannten Schallleistungspegel nicht</p>	<p>Die Überprüfung der Anforderungen erfolgt im Rahmen der Prüfung und Genehmigung der Bauanträge.</p>

überschritten werden.

Begründung:

Die Umweltministerkonferenz hat den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" durch den Länderausschuss für Immissionsschutz veröffentlichen lassen. Mit Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft vom 17.02.2014 wurde der Leitfaden den unteren Immissionsschutzbehörden zur Kenntnis gegeben.

Der Leitfaden zur Anwendung der TA Lärm dient den unteren Immissionsschutzbehörden bei der Einzelfallbeurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, die in Gebieten, die dem Wohnen dienen, stationär aufgestellt sind oder werden sollen.

Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke geben bei ihrem Betrieb Geräusche ab, was bei der Aufstellung im Wohnumfeld immer wieder zu Beschwerden führt. Da Ruhebedürfnis und Sensibilität im Wohnbereich und Wohnumfeld hoch sind, werden oft bereits Geräuschpegel als sehr störend empfunden, die deutlich unter dem mittleren Geräuschpegel des Verkehrs liegen. Insbesondere in Neubaugebieten, welche gerade in Ballungsräumen durch Reihen- oder Doppelhausbebauung geprägt sind, kann es aufgrund der Nähe der einzelnen Grundstücke zueinander zu einer störenden Geräuschbelastung für die unmittelbare Nachbarschaft durch diese stationären Geräte kommen.

Soll der Betrieb der Geräte keinen Zeitbeschränkungen unterliegen, so können nur solche Geräte eingesetzt werden, die entsprechend niedrige Schalleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben. Sie müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt sein, so dass zusätzliche Schallbelastungen beispielsweise durch Reflexion an den Wänden verhindert werden.

#### b) Naturschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht haben wir das Angebot saP des Büros Gansloser bereits am 26.03.2015 (Mail an Frau Heim-Kamm) wie folgt bewertet:

Die vom Büro Gansloser angebotenen 3 Begehungen im Frühjahr zur Erfassung der Offenlandarten sowie zur Kontrolle der Gehölz- und Heckenbrüter stehen im Widerspruch zu den "Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands" (Südbeck et al. 2005). Gemäß diesen Methodenstandards sind zur Revierkartierung der Brutvögel mindestens 5 Begehungen (Regelfall 6 Begehungen) notwendig.

Es wurden 5 Begehungen zur Brutvogelerfassung vorgenommen. Innerhalb des Plangebiets wurden fünf ubiquitäre Arten der Gehölze erfasst. Nördlich außerhalb des Plangebiets brütet je ein Paar der Schafstelze und der Feldlerche.

Durch das Vorhaben sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Zur Vermeidung dieser wurden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldräumung) und

<p>Nur für die Feldlerche wären 3 Begehungen von Anfang April bis Anfang Mai ausreichend. Da potentiell in der Ackerfläche auch die Schafstelze brüten kann, wäre nach SÜDBECK et al. für diese Art noch eine 4. und 5. Begehung von Mitte Mai bis Anfang Juni notwendig. Die Ausdehnung der Kartierzeit bis Mitte Juni bei 6 Kartierungen würde sicherstellen, dass potentiell in den Gehölzen brütende Neuntöter erfasst werden können. Solange der unteren Naturschutzbehörde keine flächendeckenden Brutvogelerfassungen wie z.B. ADEBAR vorliegen, ist eine gegenüber den Methodenstandards reduzierte Zahl der Begehungen schwerlich zu begründen. Im vorliegenden Fall sind aus unserer Sicht 5 Begehungen von Anfang April bis Anfang/Mitte Juni angemessen und vertretbar.</p> <p>Aus den Aufgabenbereichen Bodenschutz und Altlasten sowie Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>vorgezogene Ausgleichmaßnahmen CEF für die Feldlerche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen wurden mit SUB V abgestimmt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 14.04.2015 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Im Grundsatz bleibt die Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH vom 29.10.2014 in vollem Umfang bestehen.</p>	<p>Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung behandelt. Es werden keine weiteren Änderungen / Ergänzungen vorgenommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidiums Tübingen, Schreiben vom 11.05.2015 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Zum Bebauungsplan für das Gebiet "Allewind-Greut, 1. BA" in Ulm-Ermingen gibt es keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.05.2015 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung trägt das Referat Denkmalpflege zum o.g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehende Formulierung wird modifiziert.</p>

<p>Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> <u>Schreiben vom 07.05.2015 (Anlage 6.9)</u> Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 " 14-08672 vom 22.10.2014) zur Planung. Die dortigen Ausführungen - insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die bislang keinen Eingang in die Planunterlagen fanden - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p>	<p>Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung behandelt. Es werden keine weiteren Änderungen / Ergänzungen vorgenommen.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 13.05.2015 (Anlage 6.10)</u> Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>FUG, Schreiben vom 10.04.2015 (Anlage 6.11)</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsches Telekom Technik GmbH,</u> <u>Schreiben vom 01.04.2015 (Anlage 6.12)</u>  Unsere Stellungnahme vom 08.10.2014 gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung behandelt. Es werden keine weiteren Änderungen / Ergänzungen vorgenommen.</p>
<p><u>Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlung des Gemeinderats der Stadt Ulm vom 26.03.2015 (Auslegungsbeschluss)</u>  Der Leiter der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Herr Jescheck, erläutert den in der Beschlussvorlage dargestellten Sachverhalt.  Stadtrat Bühler (FWG) bringt die Frage vor, ob es nicht möglich sei, das Baufenster etwas zu drehen.  Auch Stadtrat Walter (CDU) bittet nochmals das Baufenster zu betrachten und eventuell zu drehen um allen eine Möglichkeit auf das schöne Panorama zu ermöglichen.</p>	

<p>Der stellvertretende Vorsitzende Bürgermeister Wetzig sagt zu nochmals zu prüfen, ob es möglich sei, die Erschließungsachse so zu legen, dass alle einen Blick auf das schöne Panorama bekommen können.</p> <p>Stadträtin Dr. Dahlbender (SPD) wünscht sich die Bauplätze etwas kleiner, damit auch die Kosten für die Erwerber gesenkt werden können.</p> <p>Nach dem Antrag der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht wird einstimmig beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Allewind Greut, 1. BA“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 16. Januar 2015 sowie die Begründung vom 16. Januar 2015 öffentlich auszulegen.</p>	<p>Der Blick auf das Alpenpanorama wird in Form städtebaulicher Entwürfe geprüft und dargestellt. Von vier erarbeiteten städtebaulichen Varianten ist die Variante 4 (3b) ausgewählt und im Bebauungsplan umgesetzt worden.</p>
---	---

6. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB werden folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 16.01.2015 vorgenommen:

Redaktionell:

- In den textlichen Festsetzungen ist der Begriff „Mischwasserkanal“ durch den Begriff „öffentliche Kanalisation“ ersetzt worden.

Inhaltlich:

- Straßenlage, Grundstücks- und Baugrenzen sind auf Grundlage der städtebaulichen Entwurfsvariante 4 angepasst worden, um den Blick auf die Alpen von allen Bauplätzen zu ermöglichen.
- Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet (Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche).
- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist um den vorgesehenen Quartiersplatz erweitert worden.
- Ziffer 6 der Begründung (Ver- / Entsorgung) wurde mit weiteren Erläuterungen bzgl. der Kapazität des bestehenden Entwässerungssystems ergänzt.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 03. August 2015 eingearbeitet.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 16.01.2015 nicht. Die Ergänzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden

Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsinhalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. Der Bebauungsplan „Allewind - Greut, 1. BA“ in der Fassung vom 03.08.2015 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 03.08.2015 hierzu festgelegt werden.
8. Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.