



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.06.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 294/09

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier am Lettenwald" im Stadtteil Böfingen - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:	1	Städtebaulicher Entwurf Teamwerk Architekten	(Anlage 1)
	1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 5)
	7	Anträge, Anfragen	(Anlage 6.1 – 6.7)

Antrag:

1. Den städtebaulichen Entwurf "Wohnquartier am Lettenwald" (Anlage 1) als Bebauungsplangrundlage zu beschließen
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Wohnquartier am Lettenwald " innerhalb des im Plan vom 22.06.2009 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
4. Die Anträge Nr. 33 von Frau Dr. Rottraud Schäfle, CDU Fraktion vom 07.03.2009 (Anlage 6.1) und Nr. 174 der SPD Fraktion vom 25.11.2008 (Anlage 6.2) für behandelt zu erklären.

Jescheck

Genehmigt: <u>BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP</u>	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G _____ Versand an GR _____ Niederschrift § _____ Anlage Nr. _____
--	--

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für das geplante "Wohnquartier am Lettenwald" mit einer Fläche von 14,2 ha für ca. 550 bis 600 Wohneinheiten.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 2267/3 und Teilflächen der Flurstücke 4.149 (Böfinger Steige) und 4251 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm sowie Flurstücke Nr. 2520/1 und eine Teilfläche von 2.522 auf Gemarkung Jungingen

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 136/1 "Böfingen Nord im Gebiet Böfinger Steige – Thüringen Weg – Sachsweg - Brandenburgweg", rechtskräftig seit 19.03.1960
- Bebauungsplan Nr. 133/6 "Böfingen – Nord", rechtskräftig seit 24.09.1981

5. Sachverhalt

5.1. Äußere Erschließung des Plangebietes

Zur städtebaulichen Gestaltung des geplanten neuen Wohngebietes wurde 2007/2008 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Vor dem Wettbewerb wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mehrere Erschließungsvarianten für das Wohngebiet untersucht. In der Auslobung wurde sowohl ein Anschluss an die Böfinger Steige als auch an die B 19 gefordert.

Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit hat die äußere Erschließung des Neubaugebietes mit einer Anbindung der Böfinger Steige zum Kreisverkehr B 19 / Nordtangente vorgeschlagen. Diese Verbindung soll dabei über die zentrale Erschließungsachse durch das Plangebiet geführt werden.

In der Sitzung des FBA am 01.04.2008 (GD 098/08) wurde die Verwaltung beauftragt, vor der weiteren Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfes die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes nochmals überprüfen zu lassen.

In Ergänzung zu dem Verkehrsgutachten vom Februar 2007 wurden unter Berücksichtigung des Wettbewerbsentwurfes folgende Planfälle untersucht:

- Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE an die Böfinger Steige und an die B 19 (mit Anbindung weiterer Siedlungsflächen im Norden)
- Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE nur an die Böfinger Steige (mit Anbindung weiterer Siedlungsflächen im Norden)
- Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE nur an die Böfinger Steige und separatem Anschluss der

Siedlungsflächen im Norden

- Nördliche Umfahrung des Wohngebietes "Am Lettenwald" mit Anbindung an die Böfinger Steige und die B 19

Am 23.09.2008 hat sich der FBA mit den einzelnen Varianten befasst und beschlossen, die direkte Anbindung des Wohnquartiers an die B 19 weiter zu verfolgen (GD 309/08)

Bewertung durch die Verwaltung:

Der Anschluss des Baugebietes Lettenwald direkt an die B 19 ist in der heute möglichen Ausbaustufe nicht zwingend erforderlich. Die Böfinger Steige wird durch das Neubaugebiet zwar stärker belastet, sie kann aber den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Der Knotenpunkt Böfinger Steige/ Ludwig-Beck-Straße funktioniert auch bei höherer Belastung.

Für eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden ist ein Anschluss an die B 19 notwendig. Deshalb wird diese Option offengehalten und die zentrale Erschließungsachse so geplant, dass ein stärkerer Verkehr und eine Trasse für die Straßenbahn aufgenommen werden kann. Ein ausreichender Lärmschutz ist dabei bereits heute sicher zu stellen.

5.2. Gender Mainstreaming

Der Gemeinderat hat in einem Grundsatzbeschluss (GD 156/07) festgelegt, das Prinzip Gender Mainstreaming umzusetzen. Die Stadt Ulm wurde in das Projekt der Landesstiftung Baden-Württemberg "GeKom-Gender-Kompetenz im kommunalen Raum" aufgenommen. Die von Oberbürgermeister Gönner eingesetzte Lenkungsgruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt der Landesstiftung beschlossen, das Baugebiet Lettenwald als Pilotprojekt im Bereich der Stadtplanung fachlich zu unterstützen.

Die Planung des Wohngebietes wird unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Interessen und Belange von Männern und Frauen aus unterschiedlichsten Alters- und Bevölkerungsgruppen unter der Regie von Frau Dr. Kaschuba begleitet.

Im Gender Mainstreaming wurden die Regionale Planungsgruppe Böfingen (RPG), das Frauenforum und der Arbeitskreis Leben und Wohnen im Alter beteiligt. Die Beteiligung von Jugendlichen findet in Form einer Fotodokumentation statt. Die Jugendlichen (Jungen und Mädchen) fotografieren oder filmen gute und schlechte Beispiele von Spielplätzen, Aufenthaltsbereichen und Freiflächen im öffentlichen Raum. Begleitet wird die Aktion von der mobilen Jugendarbeit und dem Jugendhaus Böfingen.

Für das Wohngebiet wurden von den beteiligten Arbeitsgruppen im wesentlichen folgende Zielsetzungen entwickelt:

Sicherheit im öffentlichen Raum

- Soziale Kontrolle, Einsehbarkeit der Spielplätze und Grünachsen
- Sicherer Weg vom ÖPNV ins Wohngebiet und innerhalb der Grünachsen (keine Verbuschung und ausreichende Beleuchtung)
- Sicherheit für Kinder auf den Spielstraßen (keine zu langen, geraden Spielstraßen, verkehrsberuhigende Maßnahmen)
- Sackgassen durch Fußwege öffnen

Nutzungsmischung und gute Erreichbarkeit

- Soziale Mischung der Wohnbevölkerung
- Multifunktionale Nutzung (z.B. Angebot an Arztpraxen, Physiotherapie-Praxen)
- Mehrgenerationenwohnen und Baugemeinschaften fördern
- Gute Anbindung ans Einkaufszentrum (fußläufig und mit Rad)

Nutzungsqualität und –Vielfalt in Wohnumfeld und Außenraum

- Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und Straßenräumen
- räumliche Festlegung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Jugendtreff u.a.)
- Bündelung sämtlicher Infrastruktureinrichtungen um den Quartiersplatz
- Intergeneratives Wohnen, Mehrgenerationenwohnen am Quartiersplatz

Die aufgeführten Ziele sind in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen. Sie müssen gemeinsam mit den künftigen Nutzern und durch geeignete Grundstücksvorgabe bei der Umsetzung der Konzeption weiterverfolgt werden.

5.3 Bauträgersgespräch

Im Januar 2009 fand ein Gespräch über den städtebaulichen Entwurf mit Bauträgern aus der Region und der Bauverwaltung zu einem Erfahrungsaustausch hinsichtlich der aktuellen Nachfrage nach gängigen Bau- und Wohnformen auf dem Immobilienmarkt statt. Die Konzeption des Baugebietes wurde grundsätzlich als zukunftsbezogen und angebotsorientiert begrüßt. Es wurden folgende Vorschläge und Empfehlungen vorgetragen:

- In den Baufeldern Quartiersbildung mit Geschossbau oder individueller Einfamilienhausbau, hier keine Durchmischung.
- Einfamilienhausbau ohne zu starke Durchmischung der unterschiedlichsten Bauweisen (Planungssicherheit für die Einzelbauherren).
- Die Punkthäuser auf 8 Geschosse begrenzen oder deutlich höher zulassen, da ab der Hochhausgrenze ein erheblicher Kostenmehraufwand besteht.
- Punkthäuser als 3-Spanner idealerweise südorientiert
- 40 % der nachgefragten Wohnungen sind 3- und 4- Zimmer WE. Kleine bis mittlere 3-Zimmerwohnungen sind ideal. 4
- Es werden vermehrt lichte Raumhöhen > 2,50 m (2,70 m) nachgefragt. Es sollte grundsätzlich eine Geschosshöhe von 3 m zugrunde gelegt werden. sätzlich
- Beim Geschossbau Berücksichtigung von Sockeln mit 1,50 m Höhe.
- Freistellung der Dachform und generell möglichst freie Bauvorschriften
- Parkierung im Geschossbau ausschließlich in Tiefgaragen mit natürlicher Belüftung

Das Ergebnis des Gesprächs ist im Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt.

6. Städtebaulicher Entwurf

Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes ist in der Sitzung des FBA am 01.04.2008 (GD 098/08) erörtert worden. Nach Klärung der äußeren Erschließung hat der FBA in der Sitzung am 23.09.2008 beschlossen, die Verfasser des 1. Preises, Teamwerk Architekten, den städtebaulichen Entwurf für das neue Wohnquartier erstellen zu lassen (GD 309/08). Der Entwurf liegt mit Stand vom 15.05. 2009 vor und dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

Wesentliche Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption sind die zentrale Erschließung des Wohngebietes, die Clusterbildung als Grundlage für die Baufelder und die fingerartige Grünvernetzung vom Lettenwald und einem zentralen Quartiersplatz zur bestehenden Siedlung Buchenlandweg. Der Entwurf weist ein klares, orthogonales Raster auf, das eine sehr hohe Flexibilität innerhalb der Baufelder gewährleistet.

6.1 Baufelder und Parzellen

Das Wohngebiet weist ohne die verkehrlichen Erschließungsflächen eine Größe von ca. 11,3 ha auf. Bei einer geplanten Dichte von 50 - 55 WE/ha mit einer Geschossflächenzahl von ca. 1,1 können hier ca. 575 Wohneinheiten für ca. 1300 Einwohner/innen entstehen.

Die Wohnbauflächen sind als einheitliche Baufelder (Cluster) mit einer Größe von 45 m x 50 m geplant. Es sind insgesamt 23 Regelcluster und 11 Randcluster vorgesehen. Das Clustermaß basiert auf der Maßeinheit von 4,5 x 25,0 m, woraus eine Vielzahl von unterschiedlichen Grundstücksgrößen entwickelt werden können. Die geringste Grundstücksgröße besteht aus 2 Clusterparzellen und misst 9,0 m x 25,0 m, die sich für die Errichtung von Kettenhäusern eignet.

Die überwiegenden Zahl der Baufelder sind für individuelle 2-3 geschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Hinsichtlich des Wohnungsgemenges werden sie so flexibel gehalten, dass entsprechend der Nachfrage die unterschiedlichsten Wohnformen (Einzel-, Ketten-, Doppel- und Reihenhäuser) realisiert werden können.

Sechs Baufelder entlang der zentralen Erschließungsstraße und dem Quartiersplatz sind für Geschosswohnungsbau mit je einem 8- oder 14 geschossigen Punkthaus und einem 5-geschossigen kleineren Zeilenbau vorgesehen. Die einzelnen Standorte wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten im Plan festgelegt. Diese verdichtete Bebauung und der Quartiersplatz bilden den städtebaulichen Schwerpunkt der Planung und letztlich das Erkennungsmerkmal des Quartiers.

6.2 Nutzung

Der Nutzungsschwerpunkt liegt eindeutig beim Wohnen. Die Entwicklung Wohngebietes mit zeitgemäßen Formen des Wohnens hat Priorität. Wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sind zulässig und für die Bebauung des Gebietes durchaus erwünscht. Durch das bestehende Einkaufszentrum in ca. 600 m Entfernung am Haslacher Weg sind die Spielräume für zusätzliche Angebote im Quartier gering.

Projekte für Mehrgenerationenwohnen sollen im Quartier als maßgeschneiderte Vorhaben entstehen. Sie treten im Städtebau aber nicht sichtbar in Erscheinung, sondern sollen bei der Vergabe der Grundstücke Berücksichtigung finden.

Am Quartiersplatz sollen nach Möglichkeit Räume in den Geschossgebäuden für konkrete Projekte mit sozialen und kulturellen Sondernutzungen vorgehalten werden. Die Bereitstellung der Räume kann über die Grundstücksvergabe verhandelt werden.

6.3 Innere Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung erfolgt über die Hauptachse (Tempo 30 Zone) von der Böfinger Steige in Richtung Norden, die nach Bedarf verlängert werden kann. Im Zusammenhang mit einer möglichen zukünftigen Gebietserweiterung nach Norden ist eine Vorhaltefläche für eine Straßenbahntrasse in der Straßenmitte vorgesehen. Eine in Ost-Westrichtung geführte Querspange (Tempo 30 Zone) dient der inneren Verteilung und stellt die Verbindung zu den Nord-Südrichtung verlaufenden Wohnstraßen her.

Die in Nord-Südrichtung verlaufenden Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Am Ende dieser Bereiche wird eine Wendemöglichkeit oder eine Verbindung zwischen den Wohnstraßen zur Vermeidung von Mehrverkehr vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden auf den privaten Grundstücken vorgesehen. In den Clustern mit Geschosswohnungsbau und den Punkthäusern erfolgt die Parkierung in Tiefgaragen. Öffentliche Stellplätze (Besucherparkplätze) sind nur entlang der Hauptzufahrtsachse und in den Wohnstraßen (ca. 200 Parkplätze) vorgesehen.

Das Wohnquartier wird an das bestehende Fußwegenetz des Stadtteils Böfingen mit zwei Querungsbereichen über die Böfinger Steige im Bereich der Straßenbahnhaltestellen und einer zusätzlichen Querungsstelle im Bereich der zentralen Erschließungsstraße angeschlossen. Mit diesen Fußwegeverbindungen sind das Einkaufszentrum am Haslacher Weg und die sonstigen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Stadtteil schnell erreichbar.

Das Wohnquartier ist mit 2 Haltestellen an der Böfinger Steige an das Straßenbahnnetz angeschlossen.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Zentrale Gestaltungselemente der öffentlichen Grünflächen sind die fingerartige Grünvernetzung (grüne Finger) vom Lettenwald zum bestehenden Quartier Buchenlandweg und der Quartiersplatz. Die grünen Finger und der baumbestandene Quartiersplatz gliedern und vernetzen das Wohngebiet. Innerhalb der Grünachsen wird ein abwechslungsreiches Spazier- und Fußwegesystem geführt, auf dem man auch radeln kann.

Der Übergang zwischen Bebauung und Lettenwald (30 m Waldabstand) bildet ein aufgelockerter, mit einzelnen Busch und Baumgruppen begrünter Freibereich mit einem differenzierten Angebot an Spielflächen. Hier wird in Teilbereichen ein ergänzender Waldsaum entsprechend dem Vorschlag des städtebaulichen Entwurfs aufgebaut. Der Gebietsrand im Norden erhält einen Grüngürtel als Ortsrandeingrünung und Übergang zur freien Landschaft.

Die Vorhaltefläche für die Straßenbahntrasse ist als einheitlichem Grünfläche geplant. Im Kreuzungsbereich der in Ost-Westrichtung geführten Grünzonen (grüne Finger) und der Querspange wird der Straßenraum punktuell mit heimischen Baumgruppen gestaltet.

Das Nutzungsprogramm für den zentralen Quartiersplatz soll in einem öffentlichen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden. Es sind programmatische Workshops im Zusammenhang mit dem Gender Mainstreaming unter Beteiligung der aktiven Gruppen in Böfingen vorgesehen.

Im Wohngebiet sind insgesamt Flächen von ca. 5.000 m² für Spielplätze vorgesehen. Diese sind gleichmäßig über das gesamte Quartier verteilt, am Quartiersplatz und in den Grünachsen. Großzügige multifunktionale Flächen am Waldrand sowie ein zusätzliches Angebot an Erlebnisflächen im Wald ergänzen das Angebot an Aufenthaltsbereichen und Spielmöglichkeiten.

6.5 Infrastruktur

Im Quartier ist ein 5-gruppiger Kindergarten vorgesehen. Der Standort liegt in der Nähe zum Wohngebiet Buchenlandweg im südwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes. Die Erreichbarkeit der Einrichtung ist damit sowohl mit der Straßenbahn als auch mit dem Pkw über kurze Wege sicher gestellt. Die Lage des Grundstücks wurde so gewählt, dass ein frühzeitiger Baubeginn möglich ist.

Zusätzlich zu dem Kindergarten wird eine Optionsfläche für Gemeinbedarfseinrichtungen vorgehalten, z.B. für einen Jugendtreff. Dafür ist ein Standort im Südosten direkt am Lettenwald vorgesehen. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und sind somit dauerhaft für einen öffentlichen Bedarf vorgehalten.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kirchliche Einrichtungen befinden sich im erneuerten und erweiterten Zentrum von Böfingen. Die Nachfrage nach Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet wird sich auf kleine Filialen im Erdgeschossbereich des Geschosswohnungsbaus in der zentralen Erschließungsachse und am Quartiersplatz beschränken.

6.6 Energieversorgung, Energieversorgung

Am Baugebietsrand verläuft eine Fernwärmeleitung der FUG. Zur Grundversorgung ist ein Niedertemperatur Wärmerücklaufsystem als Restenergie über das bestehende Fernwärmenetz vorgesehen. Aus der bestehenden Fernwärmeleitung soll die Abkoppelung eines Niedertemperaturnetzes (65/40) erfolgen.

Das Baugebiet ist für Niedrig- und Passivhausstandard vorgesehen. Ein Drittel der Gebäude sollen als Passivhäuser errichtet werden, der Rest mit dem Energiestandard KfW 40 (Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Förderungsvorgabe, seit 01.04.2009 Umbenennung in KfW Effizienzhaus 55) entsprechend dem Beschluss des FBA vom 12.03.2009 (GD 060/08). Der Passivhausstandard sollte aus Kostengründen bei den Geschossgebäuden angewendet werden.

7. Anträge

- a. Antrag Nr. 33 von Frau Dr. Rottraud Schäfle, CDU Fraktion vom 07.03.2009 zur Berücksichtigung einer Mehrgenerationenanlage in der Planungsphase (Anlage 6.1)

Innerhalb des Wohnquartiers sind Mehrgenerationen Projekte möglich. Dazu haben bereits Gespräche mit Baurägern stattgefunden. Die Projekte treten im Städtebau aber nicht sichtbar in Erscheinung,

sondern sie finden bei der Vergabe der Grundstücke Berücksichtigung.

- b. Antrag Nr. 174 der SPD Fraktion vom 25.11.2008 zur Umgestaltung der Straße Badberg als Tempo 30 Zone (Anlage 6.2)

Von einer isolierten Betrachtung hinsichtlich der Ausweisung einer Tempo 30 Zone am Badberg wird abgeraten. Dies ist im Zusammenhang mit dem Verkehrsentwicklungsplan zu prüfen. Ergebnis dieser Diskussion könnte durchaus eine Entscheidung für eine Tempo 30 Zone sein.

8. Anregungen und Stellungnahmen

- a. Schreiben der Gemeinde Elchingen vom 11.03.2009 zur Verkehrssituation des geplanten Wohngebietes Lettenwald und dessen Auswirkungen auf den Innerortsverkehr in Thalfingen (Anlage 6.3)

Die Anbindung der Böfinger Steige an die B19 durchs Wohnquartier am Lettenwald ist nicht Gegenstand der Planung. Die konkrete Anbindung an die B19 wird erst im Zusammenhang mit weiterer Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren zu prüfen sein. Die mit der Anbindung prognostizierte Verdoppelung des Verkehrsaufkommens am Badberg ist somit nicht gegeben. Eine Unterbrechung der Badbergstraße wird ebenfalls nicht in Erwägung gezogen. Im Zusammenhang mit der Planung des Wohnquartiers am Lettenwald sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Innerortsverkehr in Thalfingen verbunden.

- b. Schreiben Hans R. Boettcher vom 11.10.2008 zur geplanten Anbindung des "Wohngebietes Lettenwald" an die B 19 (Anlage 6.4)

Die Anbindung an den Kreisel ist nicht Gegenstand der Planung. Die konkrete Anbindung an die B19 wird im Zusammenhang mit weiterer Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren zu prüfen sein.

- c. Schreiben Walter Klein vom 22.10.2008 zur geplanten Anbindung des "Wohngebietes Lettenwald" an die B 19 (Anlage 6.5)

Die Anbindung an den Kreisel ist nicht Gegenstand der Planung. Die konkrete Anbindung an die B19 wird im Zusammenhang mit weiterer Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren zu prüfen sein. Eine Lärmschutzwand entlang der B19 zum Schutz des Wohngebiets Buchenlandweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Dies wird im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans geprüft.

- d. Schreiben Regionale Planungsgruppe Böfingen vom 20.10.2008 zur geplanten Anbindung des "Wohngebietes Lettenwald" an die B 19 (Anlage 6.6)

Die Anbindung an den Kreisel ist nicht Gegenstand der Planung. Die konkrete Anbindung an die B19 wird im Zusammenhang mit weiterer Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren zu prüfen sein.

- e. Schreiben BUND-Umweltzentrum vom 18.09.2008 zur geplanten Grünvernetzung und zum Umgang mit dem Lettenwald (Anlage 6.7)

Wie in dem Anschreiben angeregt, werden die im prämierten Wettbewerbsentwurf des Büros Teamwerk Architekten vorgeschlagenen Grünverbindungen zwischen dem Lettenwald und dem Wohnquartier Buchenlandweg als Grundlage für die weitere Planung herangezogen.

Der als Waldbiotop kartierte Lettenwald ist nicht Gegenstand der Planung für das neue Wohnquartier. Es sind keine konkreten Maßnahmen zur Umgestaltung des Waldes vorgesehen. Mögliche Eingriffe im Lettenwald werden grundsätzlich unter der Federführung der zuständigen Forstabteilung der Stadt mit den Naturschutzverbänden abgestimmt.

Die Vorschläge von Teamwerk Architekten wurden nur als ergänzende Empfehlungen mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes vorgetragen.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

10. Zeitplan

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Satzungsbeschluss Bebauungsplan
Erschließungsplanung

Juli 2009
Februar 2010
bis Ende 2010

1. Bauabschnitt der Erschließung
Vergabe der Grundstücke
Baubeginn Hochbau

Frühjahr 2011
Mitte 2011
ab Herbst 2011