



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.06.2010		
Geschäftszeichen	SUB III-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.07.2010	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.07.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 283/10

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Wohnquartier am Lettenwald"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Funktionsplan	(Anlage 3)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Begründung	(Anlage 5)
	2	Mehrfertigungen Unterschriftenaktion und Stellungnahme Regionale Planungsgruppe Böfingen	(Anlage 6.1 – 6.2)
	10	Mehrfertigungen der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 7.1 – 7.10)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier am Lettenwald", im Stadtteil Böfingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wohnquartier am Lettenwald", im Stadtteil Böfingen in der Fassung vom 15. Juni 2010 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 15. Juni 2010 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für das geplante "Wohnquartier am Lettenwald" auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Teamwerk Architekten (Größe Neubaugebiet 14,2 ha für ca. 550 bis 600 Wohneinheiten). Parallel zum Satzungsbeschluss wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die B 19 gefasst.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809), in Kraft getreten am 01.03.2010

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 2267/3 und Teilflächen der Flurstücke 4149 (Böfinger Steige) und 4251 auf der Gemarkung Ulm, Flur Ulm, sowie Flurstück Nr. 2520/1 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 2522 der 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 24.08.1981

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 14.07.2009
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 23.07.2009
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.08.2009 bis einschließlich 21.08.2009
- d) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 28.12.2009 bis einschließlich 05.02.2010

### 6. Pilotprojekt "Gender Mainstreaming in der Stadtplanung"

Der Gemeinderat hat in einem Grundsatzbeschluss festgelegt, das Prinzip Gender Mainstreaming umzusetzen. Die Stadt Ulm wurde in das Projekt der Landesstiftung Baden-Württemberg "GeKom-Gender-Kompetenz im kommunalen Raum" aufgenommen. Zur beispielhaften Umsetzung des Gendergedankens im Bereich der Stadtplanung wurde das "Wohnquartier am Lettenwald" als Pilotprojekt ausgewählt.

Die Planung des Wohngebietes wurde 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 vom Forschungsinstitut tifs e.V. begleitet.

Im Gender Mainstreaming Prozess wurden die Regionale Planungsgruppe Böfingen (RPG), das Frauenforum und der Arbeitskreis Leben und Wohnen im Alter beteiligt. Die Beteiligung von Jugendlichen fand in Form einer Fotodokumentation statt. Mädchen und Jungen der Klasse 7 der Eduard-Mörrike-Schule sowie Jugendliche des Jugendhauses Böfingen haben sich damit auseinandergesetzt, was ihnen am Stadtteil Böfingen gefällt, aber auch nicht gefällt, und was sie sich im Blick auf das neu entstehende Wohngebiet am Lettenwald an gestalterischer Planung vorstellen könnten. Das Ergebnis wird im Rahmen einer Veranstaltung in der Eduard-Mörrike-Schule präsentiert.

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 Verbuchung 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
- Multifunktionale Nutzung des Quartiersplatzes

Die aufgeführten Ziele sind in den städtebaulichen Entwurf und den Bebauungsplan eingeflossen. Zum Teil sind die Zielsetzungen identisch mit allgemeinen Planungsgrundsätzen. Unter der Prämisse „Es darf keine Schlafstadt entstehen“ wurden

folgende Themen gezielt in den Bebauungsplan aufgenommen und sollen bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt werden:

- es wird ein Bereich für eine Dienstleistungszeile direkt am Quartiersplatz reserviert,
- eine Optionsfläche für evtl. Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt,
- Projekte für Mehrgenerationenwohnen bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt,
- für die Planung des Quartiersplatzes ein eigenständiges Projekt vorgeschlagen.

Weitere Anregungen betreffen die spätere Ausführungsplanung oder den Ausbaustandard der Straßen, Wege und Grünflächen. Hinweise, die insbesondere die Sicherheit von Kindern, Frauen, Senioren und Behinderten im öffentlichen Raum betreffen, werden hier im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## 7. Sachverhalt

### 7.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 294/09). Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene und behandelte Anregungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Eugen Kizmann u.a., Schreiben vom August 2009</u></p> <p>Die Bewohner des Sudetenweges sprechen sich gegen den aktuellen Bebauungsplan aus. Es sollte berücksichtigt werden, dass drei Hochhäuser in Böfingen genügen, dort kein neuer Keim für einen sozialen Brennpunkt gebraucht wird, auch ein Nobelhochhaus ein Hochhaus bleibt und Böfingen eine bessere Planung verdient hat.</p> <p>Bewohner und Eigentümer haben sich 2008 auf dem städtischen Bauamt informiert, wie das Baugebiet aussehen wird. Im Herbst 2008 war keine Planung mit Hochhäusern vorgesehen, dadurch findet eine Abwertung ihrer Immobilie statt.</p> <p>Die Planung des Baugebiets Lettenwald sollte nochmal überdacht und ohne Hochhäuser weitergeführt werden.</p>	<p>Sechs Baufelder entlang der zentralen Erschließungsstraße und dem Quartiersplatz sind für Geschosswohnungsbau mit je einem 8- oder 10 geschossigen Punkthaus und einem 4-geschossigen kleineren Zeilenbau vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt dies als bauliche Option nicht verpflichtend fest.</p> <p>Die Wohnhäuser werden als Eigentumswohnungen errichtet. Ein sozialer Brennpunkt ist in keiner Weise zu erwarten.</p>
<p><u>Renate Knöpfle, e-mail vom 02.11.2009</u></p> <p>Es ist ein Fehler, Hochhäuser mit 8 bis 14 Stockwerken in Betracht zu ziehen, die hinterher nicht wieder gut zu machen sind. Die neben diesen Häusern stehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden im Wert gemindert. Es gibt bereits genug Hochhäuser in Böfingen.</p> <p>Das zuletzt gebaute Gebiet in Böfingen wurde bereits sehr verbaut. Mit dem neuen Gebiet werden neue Fehler begangen. Mit den Hochhäusern sind soziale Brennpunkte vorprogrammiert.</p> <p>Durch den derzeitigen Abbau von Arbeitsplätzen wird sich der Bedarf an Wohnraum, zumindest in solch einer</p>	<p>Hinsichtlich der Berücksichtigung von Hochhäusern wird auf die Abwägung der Äußerungen von Eugen Kizmann u.a., Schreiben vom August 2009 verwiesen.</p>

<p>Bauweise, kaum erhöhen.</p> <p>Am Sudetenweg steht direkt am Feldrand ein 4-geschos-siges, quadratisches Haus. Diese Bauart fügt sich in die Umgebung der Reihenhäuser ein und kann als Vorbild genommen werden.</p>	
<p><u>Mündliche Äußerungen von 5 Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Auslegung (ohne Namen und Adresse)</u></p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Hochhäuser, da hier ein sozialer Brennpunkt zu erwarten ist. Eine derartige Verdichtung mit der Anonymität gehört in die Stadtmitte und nicht in Randbereiche.</li><li>- Anbindung Heidenheimer Straße</li> <li>- Geh- und Radweganbindungen Ost +West im Haltestellenbereich über Böfinger Steige zum Boulevard, besser wäre hier ein durchgehender Weg entlang der ganzen Böfinger Steige</li> <li>- Verbindung bzw. Notüberfahrt zum Buchenlandweg</li></ul>	<p>Hinsichtlich der Berücksichtigung von Hochhäusern wird auf die Abwägung der Äußerungen von Eugen Kizmann u.a., Schreiben vom August 2009 verwiesen.</p> <p>Für die Anbindung des Stadtteils Böfingen an die B 19 (Heidenheimer Straße) wird ein separater Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Entlang der Straßenbahntrasse ist ein durchgehender Fuß- und Radweg zwischen den bestehenden Haltestellen im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die vorgeschlagene Notüberfahrt zum Buchenlandweg ist bei der Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Schreiben vom 23.07.2009</u></p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Beginn anzuzeigen.</p>	<p>Die Telekom wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 06.08.2009</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan sind keine Bedenken vorzubringen. Zur Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs wird im Norden des Wohnquartiers eine direkte Verbindung zur B</p>	<p>Für die Anbindung des Stadtteils Böfingen an die B 19 wird ein separater Bebauungsplan aufgestellt.</p>

<p>19 vorgeschlagen.</p>	
<p><u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 17.08.2009</u></p> <p>Es besteht die Möglichkeit aus den vorgelagerten Trinkwasser- und Stromnetzen das geplante Neu-baugebiet zu erschließen. Auf Wunsch der Stadt Ulm wird ein Wärmekonzept erstellt.</p> <p>Zum Aufbau des späteren Stromnetzes ist ein Trafostationsstandort erforderlich. Dieser sollte im Bebauungsplan berücksichtigt und übernommen werden.</p>	<p>In der Planzeichnung wird ein Standort für die Trafostation innerhalb des Wohngebietes WA 3.1 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 20.08.2009</u></p> <p>Geotechnik Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Bindige Deckschichten sowie verwitterte Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschanfälligen Baugrund dar. Es wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Untergrund in den Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse lokal grundwasserführende Schichten angetroffen werden können.</p>	<p>Zu Geotechnik: Die Anregung zur Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachten wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen:</p> <p>Das vorgeschlagene ingenieurgeologische Übersichtsgutachten wird im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung erstellt.</p> <p>Zu Grundwasser Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Gemeinde Elchingen, Schreiben vom 26.08.2009</u></p> <p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, welche Verkehrszunahme durch das Baugebiet ohne nördliche Umfahrung auf der Böfinger Steige, insbesondere auch in Richtung Thalfingen prognostiziert wird. Die verkehrlichen Auswirkungen auf den Gemeindeteil</p>	<p>Auf der Straße Badberg ergibt sich eine Erhöhung gegenüber heute von 3.500 auf 3.700 Fahrten pro Tag im Prognoseszenario 2025 mit einer direkten Anbindung an die B 19. Diese Ergebnisse wurden mit dem Modell, dass für die Fortschreibung des VEP Ulm/Neu-Ulm bis 2025 verwendet wird,</p>

<p>Thalfinger sollen noch näher aufgezeigt werden.</p> <p>Aufgrund der Befürchtung eines verstärkten Verkehrsaufkommens im Gemeindeteil Thalfinger sowie der mangelnden Leistungsfähigkeit der innerörtlichen Thalfinger Straßen (Badbergstraße, Ulmer Straße usw.) soll der Knotenpunkt Böfinger Straße / neue Straße so gestaltet werden, dass der Verkehr aus dem Baugebiet in Richtung westliche Böfinger Steige gelenkt wird.</p> <p>Die Anbindung in Richtung Badberg/Thalfinger soll durch geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, insbesondere baulicher Art, für eine Durchfahrt unattraktiv gestaltet werden.</p> <p>Die Gemeinde Elchingen behält es sich vor, gegen eine Verwirklichung der im Bebauungsplan angedeuteten Option für die Schaffung einer Verbindung zur B 19, Einwände zu erheben. An einer großräumigen und grenzüberschreitenden Lösung für die Verkehrsproblematik Nordtangente / Böfinger besteht Interesse.</p>	<p>errechnet.</p> <p>Der Quartiersverkehr muss in beide Richtungen abfließen können.</p> <p>Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Straßenverbindung nach Thalfinger werden im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung Ulm/Neu-Ulm aufgearbeitet.</p>
<p><u>SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 11.11.2009</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen.</li><li>2. Soweit möglich, muss der anfallende Baugrubenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden im Bebauungsplangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.</li><li>3. Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrages im Bebauungsplangebiet nicht möglich, dann muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.</li></ol>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme zum Bodenschutz mit einem Verweis auf § 202 BauGB sind bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.</p>

<p>4. Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise aus der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu beachten.</p> <p>5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.</p>	<p>Auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm wird im Textteil des Bebauungsplanentwurfes (Hinweis Bodenschutz) verwiesen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege, Schreiben vom 01.09.2009</u></p> <p>Zur Planung werden keine Anregungen vorgetragen. Folgender Hinweis soll in den Textteil der Planung aufgenommen werden:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.</p>	<p>Der bestehende Hinweis unter Punkt 3.2. des Bebauungsplan wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.</p>

7.2 Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden kurz vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes folgende Unterschriftensammlung und eine Stellungnahme der Regionalen Planungsgruppe vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Unterschriftensammlung mit 873 Unterschriften Aktionsende 01.11.2009 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Die Planung von Hochhäusern mit 14 Geschossen wird abgelehnt. Der Entwurf des Bebauungsplans soll dahingehend überarbeitet werden, dass nur der Bau von Häusern mit maximal 8 Geschossen zugelassen werden.</p>	<p>Es wird eine Höchstgrenze von 10 Geschossen festgesetzt.</p>
<p><u>Regionale Planungsgruppe Böfingen, Schreiben vom 19.11.2009 (Anlage 6.2)</u></p> <p><b>Bebauung, Städtebau</b> Der Arbeitskreis Infrastruktur der RP Böfingen</p>	<p>In der Sitzung des Fachbereichsausschusses</p>

<p>lehnt 14-geschossige Hochhäuser im Neubaugebiet ab und fordert eine Begrenzung der Geschosszahl auf acht Geschosse.</p> <p>Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (1.Preis des Wettbewerbs), hat an der Erschließungsstraße 8- bis 10-geschossige Punkthäuser vorgeschlagen. Die vorgesehene Erhöhung auf 14 Geschosse bei drei Gebäuden greift massiv in die städtebauliche Konzeption des Wettbewerbsbeitrags ein.</p> <p><b>Infrastruktur und Nutzung</b> Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Optionsfläche für Gemeinbedarf liegt zu nahe am Lettenwald. Der erforderliche Waldabstand von 30 m wird nicht eingehalten.</p> <p>Die Überlegungen, die geplante Kindertagesstätte als Familienzentrum zu nutzen, wird unterstützt. Es sollte ein Extraraum für Elterngruppen und Beratungsgespräche eingeplant werden.</p> <p>Da erfahrungsgemäß sehr kleine Spielplätze nicht angenommen werden, sollten diese zu wenigen größeren zusammengefasst werden.</p> <p><b>Verkehr</b> Es sollten zusätzlich Vorkehrungen zur Verlangsamung des Verkehrs getroffen werden, damit das vorgesehene Tempo 30 auch eingehalten wird. Alternierend sollten von rechts und links Fahrbahnverengungen auf 3 m vorgesehen und an den Kreuzungen mit Baumpflanzungen und Fußwegübergängen kombiniert werden.</p> <p>Um in den Wohngebieten das Gebot Schrittgeschwindigkeit zu verdeutlichen</p>	<p>am 08.12. 2009 wurden die höheren Gebäude im Plangebiet auf max. 10 Geschosse begrenzt.</p> <p>Die Baugrenzen wurden abgeändert, der Waldabstand wird eingehalten. Die Gemeinbedarfsfläche in der Nähe des Lettenwaldes für einen möglicherweise erforderlichen späteren Bedarf (z.B. Jugendhaus o.ä.) kann den 30 m Abstand nicht einhalten. Die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Waldabstandes wird dabei im Rahmen des konkreten Bedarfes mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Die konkrete Raumaufteilung der Kindertagesstätte wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Träger der Einrichtung abgeklärt. Im Bebauungsplan ist eine diesbezügliche Festsetzung nicht möglich.</p> <p>Im Bebauungsplan sind 3 große Spielplätze mit Planzeichen ausgewiesen. Die Planzeichen für die kleinen Spielpunkte in den fingerartigen Grünverbindungen werden entfernt zugunsten einer textlichen Festsetzung, die deren generelle Zulässigkeit im Bedarfsfall regelt.</p> <p>Konkrete bauliche Vorkehrungen zur Berücksichtigung der Tempo 30 Regelung werden im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen geprüft und getroffen.</p> <p>Eine wechselseitige Anordnung der</p>
---	--

<p>sollten weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen werden, z.B. abwechselnd rechts und links der Fahrbahn angeordnet Parkplätze.</p> <p>Parkplätze sollten an mehreren Stellen zusammengefasst werden, um in den Spielstraßen freie Bereiche zu schaffen, wo Kinder spielen können, ohne durch parkende Autos behindert zu werden.</p> <p>Als Lärmschutz gegen die Böfinger Steige sollte aus gestalterischen, praktischen und ökologischen Gründen ein Lärmschutzwall in Verlängerung des bestehenden Walls am Buchenlandweg angelegt werden.</p> <p>Es wird eine eindeutige Aussage zum Radwegenetz gefordert.</p> <p><b>Ökologie</b> Die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht in Beimerstetten sondern möglichst ortsnah ausgewiesen werden. Im Zusammenhang mit einer möglichen künftigen Erweiterung im Norden wird es für sinnvoll gehalten, am nördlichen Rand des Wohngebietes einen breiten Grünstreifen (ca. 150 m) zu schaffen, der sich nördlich der Bebauung Buchenlandweg fortsetzt. Dieser dient zum Erhalt der Wohnqualität und als Naherholungsfläche. Er würde sich bestens als ökologische Ausgleichsfläche eignen.</p>	<p>Parkplätze wird in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Ein Lärmschutzwall kann aus Platzgründen nicht realisiert werden und ist bei dem prämierten Wettbewerbsentwurf auch nicht vorgeschlagen worden.</p> <p>Das gesamte Quartier ist ein Radwegenetz mit Tempo 30, Schritttempo und Fuß- und Radwegen.</p> <p>Grundstücksflächen nördlich des Plangebietes stehen für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung, da diese Flächen in Privateigentum sind. Ein derartiger Grünstreifen als Ausgleichsfläche und Naherholungsraum, wie vorgeschlagen, ist im Falle einer künftigen Erweiterung nach Norden durchaus wünschenswert und begründet. Die vorliegende Planung realisiert bereits einen Teil dieses Planungsziels. Die weitere Entwicklung bleibt der künftigen Planung zur Erweiterung vorbehalten.</p>
--	---

7.3 In der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 08.12.2009 wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit einer Festsetzung der Höhenbeschränkung auf max. 10 Geschosse zu ändern. Der geänderte Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften und die Begründung in der Fassung vom 08.12.2009 wurden vom 28.12.2009 – bis einschließlich 05.02.2010 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein.

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p>
<p>1. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 05.01. 2010 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Die Aussagen der Stellungnahme vom</p>	

<p>20.08.2009 (Az. 2511//09-06745) gelten auch für die modifizierte Planung.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben vom 20.08.2009 verwiesen.</p>
<p><u>2. Regionale Planungsgruppe Böfingen, Schreiben vom 28.01.2010 (Anlage 7.2)</u></p> <p><b>Bebauung, Städtebau</b> Die Reduzierung der Höhe der Punkthäuser auf 8 – 10 Geschosse wird begrüßt. Die max. vorgesehenen Höhen von 29 bzw. 35 m wird für etwas zu hoch angesehen. Anstelle der Einfamilienhäuser sollten neben der Kindertagesstätte Geschossbauten platziert werden, da hier ein geringeres Konfliktpotential vermutet wird.</p> <p><b>Infrastruktur und Nutzung</b> Die Überlegungen, die geplante Kindertagesstätte als Familienzentrum zu nutzen, wird unterstützt. Es sollte ein Extraraum für Elterngruppen und Beratungsgespräche eingeplant werden.</p> <p>Da erfahrungsgemäß sehr kleine Spielplätze nicht angenommen werden, sollten diese zu wenigen größeren zusammengefasst werden.</p> <p><b>Verkehr</b> Es sollten zusätzlich Vorkehrungen zur Verlangsamung des Verkehrs getroffen werden, damit das vorgesehene Tempo 30 auch eingehalten wird. Alternierend sollten von rechts und links Fahrbahnverengungen auf 3 m vorgesehen und an den Kreuzungen mit Baumpflanzungen und Fußwegübergängen kombiniert werden.</p> <p>Um in den Wohngebieten das Gebot Schrittgeschwindigkeit zu verdeutlichen sollten weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen werden. Es sollten auch freie Bereiche geschaffen werden, wo Kinder spielen können, ohne durch parkende oder Autos eingeschränkt zu werden.</p> <p><b>Lärmschutz</b> Es wird vorgeschlagen, den bestehenden Lärmschutzwall am Buchenlandweg zu verlängern. Falls der Lärmschutz mit der</p>	<p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf der Grundlage einer Geschosshöhe von 3,0 m, einem höheren Sockelgeschoss sowie der erforderlichen Attikaausbildung als Dachabschluss erforderlich. Die Lage der Einfamilienhäuser im Bereich der Kindertagesstätte wurde bei der Überarbeitung des prämierten Wettbewerbsentwurfes von den Architekten erarbeitet. Ein Konfliktpotential ist hier nicht erkennbar.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Regionalen Planungsgruppe vom 19.11. 2009 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Regionalen Planungsgruppe vom 19.11. 2009 verwiesen.</p> <p>Ein Lärmschutzwall kann aus Platzgründen nicht realisiert werden und ist bei dem prämierten Wettbewerbsentwurf auch nicht vorgeschlagen worden. Eine Anböschung</p>

<p>vorgesehenen Mauer realisiert wird, sollte diese durch eine Anböschung niedriger gehalten und auch auf der Straßenseite begrünt werden. Vom südwestlichen Ausläufer des Wohngebiets sollte ein Durchgang zur Straßenbahnhaltestelle vorgesehen werden, ebenso am südöstlichen Ausläufer.</p> <p><b>Radfahren</b> Es wird gebeten sicherzustellen, dass auf allen Fußwegen Radfahren erlaubt ist. Insbesondere entlang der Hauptachse mit einem geeigneten Anschluss an den künftigen Fuß-/Radweg entlang der Böfinger Steige.</p> <p><b>Parkplätze</b> Auf Grund der Erfahrungen am Eichberg und Hafenberg wird befürchtet, dass die vorgesehenen 200 öffentlichen Parkplätze nicht ausreichen und die Spielstraßen in unerträglichem Maße zugeparkt werden. Es wird gebeten die Parkplatzplanung entsprechend zu überprüfen.</p> <p><b>Anbindung</b> Die als Option vorgesehene Anbindung des Wohngebiets an die B19 sollte nur im Zusammenhang mit einem Flächennutzungsplan für eine künftige Bebauung nördlich in Richtung Unterhaslach erfolgen.</p> <p><b>Ökologie</b> Die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht in Beimerstetten sondern möglichst ortsnah ausgewiesen werden. Im Zusammenhang mit einer möglichen künftigen Erweiterung im Norden wird es für sinnvoll gehalten, am nördlichen Rand des Wohngebietes einen breiten Grünstreifen (ca. 150 m) zu schaffen, der sich nördlich der Bebauung Buchenlandweg fortsetzt. Dieser dient zum</p>	<p>der vorgesehenen Lärmschutzwand ist ebenfalls aus Platzgründen nicht möglich. Die Wand ist mit einer Höhe von 3,0 m und einer intensiven Bepflanzung und Berankung auf beiden Seiten vorgesehen. Die vorgeschlagenen Durchgänge sind im Bebauungsplan bereits dargestellt.</p> <p>Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen der Ausführungsplanung und der entsprechenden Ausschilderung im Zusammenhang mit der Straßenverkehrsordnung geregelt.</p> <p>Bei den vorgesehenen 200 öffentlichen Stellplätzen handelt es sich um Besucherparkplätze. Üblicherweise ist bei Neubaugebieten ein Ansatz von ca. 25% der Wohneinheiten für öffentliche Stellplätze ausreichend, was bei ca. 550 Wohneinheiten im Plangebiet 140 Stellplätze ergibt. Mit den vorgesehenen 200 Stellplätzen werden ca. 35% der Wohneinheiten mit öffentlichen Stellplätzen versorgt. Die privaten Stellplätze für die Wohnungen sind auf den Privatgrundstücken bereit zu stellen.</p> <p>Für die Anbindung des Plangebietes an die B 19 wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss dazu wird noch vor der Sommerpause gefasst.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Regionalen Planungsgruppe vom 19.11.2009 verwiesen.</p>
--	---

<p>Erhalt der Wohnqualität und als Naherholungsfläche. Er würde sich bestens als ökologische Ausgleichsfläche eignen.</p> <p><b>Waldrand</b> An mehreren Stellen wurde der vorgeschriebene Mindestabstand der Bebauung zum Waldrand von 30 m faktisch nicht eingehalten und dies formal dadurch "repariert", dass Teile des Waldrandes in "Öffentliches Grün" umdefiniert wurden. Da gerade der westliche Waldrand des Lettenwaldes ökologisch besonders wertvoll ist, sollte hier das Landeswaldgesetz nicht nur der Form, sondern auch dem Sinn nach eingehalten und die Baugrenze entsprechend zurückgenommen werden.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen vom 19. November 2009 und die Presseerklärung vom Dezember 2008 hingewiesen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Plangebietes wird so geändert, dass eine Einbeziehung von bestehenden Waldflächen ausgeschlossen wird. Damit sind auch diesbezüglich keine Festsetzungen mehr erforderlich. Der vorgegebene Waldabstand von 30 m wird mit Ausnahme der Optionsfläche für Gemeinbedarf eingehalten. Die Genehmigungsfähigkeit im Rahmen einer möglichen Realisierung dieser Einrichtung hinsichtlich des Waldabstandes wird dabei mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Abwägung der vorgetragenen Belange der Stellungnahme vom 19.11.2009 ist unter Punkt 6.2 dieser Sitzungsvorlage dargelegt.</p>
---	--

<p><u>3. Gemeinde Elchingen, Schreiben vom 29.01.2010 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Die Gemeinde Elchingen nimmt auf die Stellungnahme gemäß dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.08.2009 Bezug und verweist auf ihr Schreiben vom 26.08.2009.</p> <p>Die Bedenken der Gemeinde Elchingen richten sich in erster Linie gegen die Verbindungsstraße zur B 19.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der Gemeinde Elchingen vom 26.08.2009 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p> <p>Die Einwände gegen die geplante Verbindungsstraße können erneut im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan "Anbindung des Stadtteils Böfingen an die B 19" vorgebracht werden.</p>
<p><u>4. Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege, Schreiben vom 01.02.2010 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Folgender Hinweis soll in den Textteil der Planung aufgenommen werden:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.</p>	<p>Der bestehende Hinweis unter Punkt 3.2. des Bebauungsplan wurde entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung bereits zur öffentlichen Auslegung angepasst.</p>
<p><u>5. SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 02.02.2010 (Anlage 7.5)</u></p> <p><b>Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen</b> Es sollte eine Mindestsubstrathöhe von 10 cm festgesetzt werden. Es wird auf die Vorgaben der städtischen Abwassersatzung sowie auf die Arbeitshilfe Boden des Umweltministeriums hingewiesen.</p> <p><b>Monitoring / CEF-Maßnahmen / Feldlerchenfenster</b> Die Einrichtung der Lerchenfenster ist eiligst durchzuführen (vorgezogene CEF-Maßnahme).</p>	<p>Die Anregung wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Da ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt erst im Frühjahr 2011 vorgesehen sind, sind die entsprechenden</p>

<p>Das erforderliche Monitoring ist grundsätzlich von der Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung zu veranlassen bzw. durchzuführen.</p> <p>Die Kostenfrage der CEF-Maßnahme Lerchenfenster ist zu klären. Der Betrag von 150 €/ha für einen Zeitraum von 10 Jahren ist dabei zu niedrig angesetzt.</p>	<p>Vorkehrungen für die Lerchenfenster im Zusammenhang mit der Aussaat 2011 zu treffen.</p> <p>Das erforderliche Monitoring wird von der Stadt durchgeführt und sichergestellt.</p> <p>Die Kosten für die Lerchenfenster werden auf 450,-€ angesetzt.</p>
<p><u>6. BUND-KV Ulm, NABU, Naturfreunde und Schwäbischer Albverein, Schreiben vom 03.02.2010 und 04.02.2010 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zwischen Wald und Baugebiet von 30 m soll durch Umwidmung zu "Öffentlichem Grün" auf 22 m verringert werden. Die Ulmer Naturschutzverbände lehnen diese Vergrößerung des Baugebietes auf Kosten des Waldes ab.</p> <p>Der Erhalt des Lettenwaldes in seiner jetzigen Form ist sehr wichtig. Dies wird auch aus der Begründung deutlich: Teile des Waldes sind als Biotopschutzwald ausgewiesen, es wurden 4 Fledermausarten (Kategorie streng geschützt) nachgewiesen, sowie 39 Vogelarten (davon 33 Brutvogelarten) registriert.</p> <p>Der Westrand ist der wertvollste der vier Waldränder. Grundsätzlich sind die Waldränder die artenreichsten und damit wertvollsten Zonen eines Waldes.</p> <p>Mit der Abwertung des Westrandes zur niedrigsten Schutzstufe "Öffentliche Grünfläche" kann in den Baumbestand eingegriffen und der kleine Wald nachhaltig geschädigt werden.</p> <p>Der vorgeschriebene Mindestabstand von 30 Meter hat gute Gründe, um spätere Forderungen der Anwohner nach Baumfällungen aus Schutzgründen vorzubeugen. Da im Bereich des Waldrands auch noch ein Spielplatz bzw. öffentlicher Bereich vorgesehen ist, könnten auch von dieser Seite her Forderungen nach Fällungen zur Verkehrssicherung kommen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Plangebietes wird so geändert, dass eine Einbeziehung von bestehenden Waldflächen ausgeschlossen wird. Damit sind auch diesbezüglich keine Festsetzungen mehr erforderlich. Der vorgegebene Waldabstand von 30 m wird mit Ausnahme der Optionsfläche für Gemeinbedarf eingehalten. Die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Waldabstandes für diese Einrichtung wird dabei im Rahmen des konkreten Bedarfes mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Fläche angrenzend an den Waldrand wird auf einer Breite von 15 bis 20 m als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ausgewiesen. Ziel ist dabei die Auflassung des vorhandenen, unmittelbar am Waldrand verlaufenden Weges und der dauerhafte Erhalt eines zonierten Waldrandes (Saum – Traufe – Wald). Damit</p>

<p>Es wird begrüßt, dass der Lettenwald in seiner jetzigen Form erhalten bleiben soll und nicht durch neue zerschneidende Waldwege zu einem Art Park entwertet werden soll. Dazu gehört unbedingt der Erhalt des westlichen Waldrandes. Mit seinen schönen überhängenden Traufbäumen ist dies der einzige noch verbliebene Waldrand des Lettenwalds ohne schädigende Eingriffe. Als besonnter artenreicher Waldsaum braucht er genügend Abstand zur Bebauung.</p>	<p>bleibt der geplante Spielplatz ausreichend vom Waldrand abgerückt, um keine Fällung wertvoller Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu implizieren.</p>
<p><u>7.LI V Land- und Forstwirtschaft, Schreiben vom 04.02.2010 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bebauungsplan bezieht zwei Teilbereiche am westlichen Randbereich des Lettenwaldes mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,14 ha ein und weist diese als öffentliche Grünfläche aus.</p> <p>Auch wenn laut Bebauungsplan die bisherige Bestockung erhalten werden soll, erfolgt durch die Umwidmung von Wald in öffentliche Grünfläche eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart im Sinne von § 9 Landeswaldgesetz.</p> <p>Soweit Bauleitpläne für eine Waldfläche eine anderweitige Nutzung vorsehen, ist eine Prüfung der beabsichtigten Umwandlung durch die höhere Forstbehörde, das ist in diesem Fall die Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsidium Tübingen, erforderlich. Liegen die Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vor, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Diese ist Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Plangebietes wird so geändert, dass eine Einbeziehung von bestehenden Waldflächen ausgeschlossen wird. Damit sind auch diesbezüglich keine Festsetzungen mehr erforderlich. Der vorgegebene Waldabstand von 30 m wird mit Ausnahme der Optionsfläche für Gemeinbedarf eingehalten.</p> <p>In dem vom verringerten Waldabstand betroffenen Bereich befinden sich am Rand oder innerhalb des Waldes keine Bäume, die als besonders wertvoll erfasst wurden.</p> <p>Die Genehmigungsfähigkeit der optionalen Gemeinbedarfsfläche hinsichtlich des Waldabstandes wird dabei im Rahmen des konkreten Bedarfes mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p>
<p><u>8.Dr. Rottraud Schäfle und Dr. Hans Schäfle, Schreiben vom 04.02.2010 (Anlage 7.8)</u></p> <p>Auf die Anbindung des Wohngebietes an den Kreisel an der B 19 im Bebauungsplan soll nicht verzichtet werden.</p> <p>Es wird auf vorgetragene Argumente im Fachbereichsausschuss am 14.7.2009 verwiesen. Es wird auf den Beschluss in</p>	<p>Für die Anbindung des Plangebietes an die B 19 wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss dazu wird noch vor der Sommerpause im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Wohnquartier am</p>

<p>dieser Sitzung verwiesen, wonach mehrheitlich (3:9) die Planung der Straße parallel zur Planung des Wohngebietes erfolgen muss und Grundstücksverhandlungen mit dem Landwirt aus Jungingen gefordert wurden.</p> <p>Es wird an den ausgewählten Planungsentwurf erinnert und an den Beschluss des Fachbereichs vom 23.09.2008, die direkte Anbindung an die B 19 weiter zu verfolgen. Seit 1 ½ Jahren nach diesem Beschluss scheint von der Stadt zu wenig oder gar nichts unternommen worden zu sein, die notwendigen Grundstücke zu erwerben oder zu tauschen.</p> <p>Böfingen hat nur eine Zufahrt, welche schon heute an Stoßzeiten sehr belastet ist und von den Anwohnern der Böfinger Steige als sehr belastend empfunden wird. 1500 neue Bewohner werden die Straße auch wegen der, durch die Straßenbahn verursachten, zahlreichen Hindernisse unerträglich verstopfen. Die Stichstraße zum Kreisel würde diese Situation entspannen, eine zweite Zufahrt eröffnen und dem Stadtteil den Lärm und die Abgase von ca. 3 Millionen km pro Jahr ersparen.</p>	<p>Lettenwald" gefasst.</p> <p>Zur Festlegung einer geeigneten Trassenführung wurde das Ingenieurbüro Gansloser beauftragt, drei Alternativen zum Anschluss des Plangebietes an die B 19 zu untersuchen und zu bewerten. Folgende Trassenvarianten wurden dabei untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Variante 1 nördlich des Wohngebietes Buchenlandweg mit einer ortsnahen Linienführung (Trassenlänge ca. 725 m)</li><li>2. Variante 2 mit dem kürzesten Weg vom Anschlusspunkt nördlich des geplanten Wohngebietes Letten-wald an die B 19 (Trassenlänge ca. 585 m)</li><li>3. Variante 3 mit einer Führung südlich von Unterhaslach und Anbindung an die B 19 im Bereich der Haslacher Straße (Trassenlänge ca. 685 m)</li></ol> <p>Nach Auswertung des Variantenvergleiches wurde die Variante 1 als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt, da insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht hier die geringsten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Mit den Grundstückseigentümern werden derzeit Gespräche über einen Ankauf der benötigten Flächen geführt. Die Planung zur Realisierung dieser Straßenverbindung wird mit Nachdruck bearbeitet.</p>
<p><u>9.Hans Grünbeck, Schreiben vom 04.02.2010 (Anlage 7.9)</u></p> <p>Es wird gegen die zeitliche Verschiebung der Verbindungsstraße vom Neubaugebiet Letten-wald zur B19 Einspruch erhoben.</p> <p>Es gibt keinen Teilort in Ulm und Umland der nur eine verkehrsgerechte Zufahrt hat. Der Badberg ist nur begrenzt befahrbar und es ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde Elchingen den Verkehr am Badberg weiterhin erschweren wird.</p> <p>Die Böfinger Steige sollte nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Bei einer internen Zählung (die Unterlagen liegen dem Planungsamt vor) wurden am 07.07.2009 in der Spitze von 16.30 bis 17.00 Uhr am Egertweg 526 Fahrzeuge gezählt - in</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben von Frau Dr. Rottraud Schäfle und Herrn Dr. Hans Schäfle vom 04.02.2010 verwiesen.</p>

<p>der Zeit von 13.30 bis 14.00 Uhr waren es 343 ohne Busse und Lastwagen. Mit dem Baustellenverkehr beginnt bereits die zusätzliche Belastung.</p> <p>Mit Tempobeschränkungen durch das Wohngebiet Lettenwald und die Verbindungsstraße zur B 19 kann eine "bayerisch - württembergische Durchfahrtsstraße" verhindert werden. Zum "Kreisel" gibt es schnellere Wege.</p> <p>Die ursprünglich geplante "Buchenlandtrasse" kommt nicht in Frage, aber es müsste doch möglich sein, durch Grundstückstausch zu einer guten Lösung zu kommen.</p>	
<p><u>10. Josef Walter Waidmann, Schreiben vom 04.02.2010 (Anlage 7.10)</u></p> <p>Der nun vorgelegte Bebauungsplan entspricht nicht dem 1. Preis des Wettbewerbs, der zur Ausführung weiter bearbeitet werden sollte. Der an den Kreisel an der B 19 vorgesehene Straßenanschluss ist nicht mehr vorgesehen, obgleich dies beim Wettbewerb zwingend vorgeschrieben war. Dies ist ein gravierender Verstoß gegen das Wettbewerbsrecht. Es wird deshalb gefordert, die Straße in den Bebauungsplan wieder aufzunehmen. Es wird angemerkt, dass kein Anwohner gegen die Bebauung und eine dafür notwendige Straße etwas aussetzen kann, wenn er an einer Randlage wohnt.</p> <p>Die Straßenbahn ist im vorgelegten Bebauungsplan nicht dargestellt, obgleich dies zwingend als Wettbewerbsbestandteil vorgesehen war. Außerdem ist ein solcher Planungsinhalt nach BauGB bei einem Bebauungsplan auch im Plan und nicht nur als beiliegender Text vorgeschrieben.</p> <p>Die Hochhäuser sollten im Norden des Baugebietes angesiedelt werden. Dort nehmen sie keinem Bewohner des Gebietes die Sonne weg und die Anzahl der Geschosse sind dann nach Bedarf zu ermitteln. Außerdem ist der Verkehr über die Nordtangente über den Kreisel gut</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben von Frau Dr. Rottraud Schäfle und Herrn Dr. Hans Schäfle vom 04.02.2010 verwiesen.</p> <p>Die Trasse der Straßenbahn ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und damit langfristig gesichert. Sofern eine Realisierung dieser Trasse vorgesehen ist, muss ein verkehrsrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Die Lage der Hochhäuser wurde entsprechend dem Vorschlag der prämierten Wettbewerbsarbeit festgesetzt. Dabei wurden die erforderlichen Abstandsflächen der Bauordnung sowie eine störende Verschattung der niedrigeren</p>

abzuwickeln.  Ein verkehrsberuhigter Anschluss an den Kreisel ist möglich. Eine Lärmschutzeinrichtung, die zugleich als ökologische Ausgleichsfläche dienen kann, ist nördlich des bestehenden Siedlungsgebietes Böfingen - Nord möglich.	Bebauung bereits berücksichtigt.  Die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes und der ökologischen Belange werden bei dem Bebauungsplanverfahren für die planungsrechtliche Sicherung der Straßenverbindung zur B 19 berücksichtigt.
---	---

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung werden folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 16.11.2009 vorgenommen:

- Kleinteilige Änderung des Geltungsbereiches, so dass eine Einbeziehung von bestehenden Waldflächen in das Plangebiet ausgeschlossen wird.
- Änderung der Baugrenzen und Rücknahme der Wohngebietsflächen angrenzend an den Lettenwald, so dass der Waldabstand von 30 m von den Gebäuden , mit entsprechendem Vorfeld zur bestehenden Waldgrenze eingehalten werden kann.
- Streichung der kleinen Spielplätze im Bereich der fingerartigen Grünverbindungen.
- Darstellung der möglichen Baumpflanzungen im Bereich der fingerartigen Grünverbindungen

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 15.06.2010 eingearbeitet. Mit den Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2010 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 15.06.2010 hierzu festgelegt werden.