



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	11.11.2010		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.12.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 455/10

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Wohnen beim Wengenholz"  
- Auslegungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
  - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
  - 1 Bebauungsplan Blatt 1 und 2 (Anlage 3)
  - 1 Funktionsplan Blatt 1 und 2 (Anlage 4)
  - 1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Anlage 5)
  - 1 Begründung (Anlage 6)
  - 14 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 7.1 - 7.14)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Wohnen beim Wengenholz“, in der Fassung vom 11.11.2010 sowie die Begründung vom 11.11.2010 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

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

### 2. Rechtsgrundlagen

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

### 3. Geltungsbereich

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

### 4. Außer Kraft treten bestehender Bebauungspläne

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

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

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.07.2010 (siehe Niederschrift § 239)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 22.07.2010.
- c) Vorberatung im Ortschaftsrat am 10.11.2010

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Städtebaulicher Entwurf

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

Vorgabe für die städtebauliche Konzeption sind auch die zwei Kreisverkehre im Nordwesten und im Osten des Gesamtgebiets und die sie verbindende Haupteerschließungsstraße. Über ihre Fortführung im Westen von Lehr ist langfristig auch eine direkte Verbindung zur B 10 im Norden geplant.

Im westlichen Bauabschnitt soll das Flst. 52/13 private Grünfläche bleiben, während die

beiden nicht bebauten Grundstücke Flst. Nr. 55 und 57 außerhalb des Plangebiets als Außenbereichsfläche behandelt werden.

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

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

Ausnahmen von diesen Wahlmöglichkeiten gelten für wenige städtebaulich wichtige Standorte:

- Zur Raumbildung an der Hapterschließungsstraße  
An der Südseite der Hapterschließungsstraße wird die Raumkante durch eine dicht gestellte Baumreihe erzeugt; an der Nordseite sollen die Gebäude die Raumkante bilden.
- Zur Gestaltung an den Ortsrändern  
Die Randbebauung an der Westseite und Ostseite sollen durch einheitliche Dachbegrünung und Höhen einen fernwirksamen Eindruck erzeugen und durch geringere Dichte den Übergang in die Landschaft markieren.
- Zur Betonung von Eckpunkten  
An den Eckpunkten des Gebietes sollen sich kleine Mehrfamilienhäuser durch Umfang und Gebäudehöhe hervorheben. Hierzu gehören auch die Bebauungen auf den zwei Dreiecksgrundstücken im Nordwesten des Plangebietes. Diese Standorte eignen sich insbesondere für studentisches Wohnen.

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

Von der Hapterschließungsstraße werden zur Erschließung des Baugebietes Verkehrsstraßen als Schlaufen angehängt. Von diesen zwei Schlaufenstraßen gehen nur verkehrsberuhigte Straßen ab, in der Regel als Stichstraßen. Die Stichstraßen werden vor allem im südlichen Abschnitt mit kurzen Wegeverbindungen verknüpft. Dadurch entsteht für die Fußgänger und Radfahrer ein dichtes orthogonales Wegenetz.

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

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

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

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

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

## 6.2 Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

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

### Ausgangslage 2008

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

### Prognose 2025

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

### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwand) wurden geplant, berechnet, die Ergebnisse diskutiert. Zu den wesentlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zählt auch die Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge auf den lautesten Straßen. Die Reduzierung der Geschwindigkeit wurde nicht willkürlich gewählt, sondern dem Geschwindigkeitsprofil der benachbarten Streckenabschnitte angepasst. Die Ergebnisse der vorgeschlagenen maßvollen Geschwindigkeitsreduzierung am Berliner Ring von 100 km/h auf 70 km/h kann - und dies ohne zusätzliche Kosten - einer 3 m hohen Lärmschutzwand gleichgesetzt werden.

Diese aktive Lärmschutzmaßnahme „Geschwindigkeitsreduzierung“ wird den weiteren Bebauungsplanfestsetzungen zugrunde gelegt.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen

So bleiben noch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung und erforderliche Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes). Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die dem Lärm gegenüberliegenden oder seitlich abgewandten Gebäudeseiten zur Straße bzw. Schiene auszurichten.

### Fazit

Mit den oben genannten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen kann der Planungsbereich als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Orientierungsrichtwerte werden unter Einbeziehung des Abwägungsbereiches an den südlichen, westlichen und nördlichen Planungsgrenzen überschritten. Durch die Vorgabe von Baufenstern wurde zu einer weiteren Reduzierung der Lärmbelastung im Planungsgebiet beigetragen. Hier schirmen die jeweils ersten Bauzeilen den Rest der zukünftigen Bebauung wirkungsvoll ab. Es gilt also diese jeweils erste Bauzeile sorgfältig zu planen und diese zu überwachen.

### 6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1 vom 18.08.2010</u> (Anlage 7.1)</p> <p>Die Einwände sprechen die im Bebauungsplan Blatt 2 dargestellte HAUPTerschließungsstraße an, die die Weiterführung der Straße aus dem Plangebiet bis zum geplanten Kreisverkehr mit dem Lehrer-Tal-Weg zeigt. Es wird kritisiert, dass die Planung nicht abgestimmt sei und Teile seiner landwirtschaftlich genutzten Parzellen in Anspruch genommen seien.</p>	<p>Dieses festgesetzte Straßenteilstück sichert nur die geplante Verbindung, wird aber erst gebaut werden, wenn die 2. Hälfte des Baugebietes erschlossen wird und wenn alle dazu benötigten Grundstücke sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden. Solange bleibt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wie bisher über die Wirtschaftswege Flst. Nr. 64 und 69 (vgl. hierzu Begründung S. 2 und S. 7).</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2 vom 17.08.2010</u> (Anlage 7.2)</p> <p>Einige Bürger/innen und Bauplatzbewerber/innen vermissen die Umsetzung des Planungsziels „der städtebauliche Maßstab soll der des Altortes sein“. Sie sehen im Funktionsplan nicht die zugesagte variable Bauplatzgestaltung für Bauplätze um 600 qm und mehr;</p> <p>Die Bürger/innen kritisieren am</p>	<p>Der Funktionsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung, die dem besseren Verständnis des Rechtsplan dienen soll, der teilweise sehr große Baufenster von 1000 qm und mehr festsetzt. Die Standardgrundstücksgröße geht dabei von 400 qm, bei zwei nebeneinander liegenden Grundstücken von 800 qm aus. Der Bebauungsplan ermöglicht dort kleinere Grundstücksteilungen, aber auch größere. Zur Verdeutlichung wird der Funktionsplan um größere Grundstücksteilungen ergänzt, die alle in den vorgegebenen Baufenstern realisiert werden können.</p>

<p>Funktionsplan, dass er als Wohnform eher das Kettenhaus, denn das freistehende Einfamilienhaus zeigen würden.</p>	<p>Dies ergibt sich rein aus der beispielhaften Darstellung der Baukörper von 10 x 10 m und einer Doppelgarage von 6 x 6 m. Die Ausnutzung des Grundstücks, z.B. von 20 x 20 m obliegt dem Bauherrn, im Rahmen der Festsetzungen.</p>
<p><u>3. Öffentlichkeit Nr. 3 vom 17.08.2010</u> <u>Nr. 4 gleichlautend vom 17.08.2010</u> (Anlage 7.3 und 7.4)</p> <p>Die Bürger/innen hätten gerne im geplanten Baugebiet ein Grundstück mit ca. 800 qm und bitten, dass sich die Planungsbehörde und der Ortschaftsrat für ihre Interessen einsetzen.</p>	<p>Der Funktionsplan zeigt bislang im nördlichen Bereich einige Grundstücke mit 625 qm bis 690 qm, im südlichen Bereich Grundstücke mit 400 qm oder kleiner. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch Grundstücksgrößen von 800 qm.</p> <p>Der Funktionsplan wird beispielhaft um einige größere Grundstücke überarbeitet.</p> <p>Es wird allerdings darauf hingewiesen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aus städtebaulichen Gründen können nicht an allen Standorten Grundstücksgrößen von 800 qm realisiert werden; dies wird nur in den Innenbereichen ermöglicht; (vgl. hierzu Begründung teil A 7.3)</li><li>- es gilt im gesamten Baugebiet (mit Ausnahme der zwingend dreigeschossigen zu erstellenden Gebäude), dass nur 2 WE pro Gebäude gebaut werden können.</li></ul>
<p><u>5. Öffentlichkeit Nr. 5 vom 25.08.2010</u> (Anlage 7.5)</p> <p>Der Bürger regt an, unter Ausführung mehrerer Gründe, das Grundstück 52/13, das im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, als Bauland aufzunehmen.</p>	<p>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Im Zuge der Grundstücksverhandlungen der Stadt für das geplante Baugebiet, wurde der Wunsch der Eigentümer geäußert, dass das Grundstück als Obstbaumwiese und private Grünfläche erhalten bleiben soll.</p>
<p><u>6. Öffentlichkeit Nr. 6 vom 07.09.2010</u> (Anlage 7.6)</p>	

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

#### 6.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

DB Services Immobilien GmbH

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

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

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

<ul style="list-style-type: none"><li>- Aufbau zur Trinkwasserversorgung.</li> <li>- Für die erforderliche Transformatorenstation (TS) ist im Bebauungsplan ein geeigneter Standort festzusetzen.</li> <li>- Für ein notwendiges Blockheizkraftwerk ist ein Standort festzusetzen.</li> <li>- Hinweis auf eine Neubewertung der Vorabverlegungen der Hausanschlüsse, wenn „große Bebauungen“ ermöglicht werden sollen.</li></ul>	<p>Der Hinweis wird in den Begründungstext unter 9.3 Ver- und Entsorgung aufgenommen.</p> <p>Ein Standort wird festgesetzt.</p> <p>Ein Standort wird festgesetzt.</p> <p>Hier handelt es sich wahrscheinlich um ein Missverständnis. Im Begründungstext Punkt 7.3: es sollen „große Baufenster“ festgesetzt werden, um möglichst unterschiedliche Bebauungen zu ermöglichen (z.B. freistehende Einfamilienhäuser oder Hausgruppen bis zu 6 Einheiten). Mit Ausnahme der Baufenster für dreigeschossige Bebauung sind nur 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.</p>
<p><u>5. Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 27.08.2010</u> (Anlage 7.13)</p> <p>Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Standortübungsplatzes Dornstadt. Es wird gebeten, den Textteil um den Hinweis auf die möglichen Lärmbelastigungen zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Textteil aufgenommen (s. Pkt. 3.4).</p>
<p><u>6. LI V Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 24.08.2010</u> (Anlage 7.14)</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Der als öffentlicher Gehweg am Westrand ausgewiesene Grenzweg sollte auch als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft nutzbar bleiben.</p> <p><u>Forstwirtschaft</u> Durch den Spielplatz im 30-Meter-Waldabstandstreifen entsteht ein abgetrennter Korridor, der für Wild und andere Tierarten nur schwer durchwanderbar ist.</p>	<p>Dies soll ermöglicht werden; Plan, Textteil und Begründung werden ergänzt.</p> <p>Der Spielplatz wird am südlichen Rand in das Baugebiet integriert, sodass der 30-Meter-Waldabstand freigehalten ist; lediglich die 4 Bäume am Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg bleiben und werden ohne sonstige Bepflanzung und Einzäunung festgesetzt.</p>

7.SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht.

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

7. Auf Anregung und in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat wurde der Bebauungsplantitel von „Mähringer Straße / Beim Wengenholz“ in „Wohnen beim Wengenholz“ umbenannt.
8. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 11.11.2010 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung, Büro ORplan, mit Büro für Landschaftsplanung, Friedemann und Schmelzer, hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen beim Wengenholz", Stadtteil Lehr und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.11.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 11.11.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.