



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 28.09.2011
Geschäftszeichen SUB IV - HK
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 06.12.2011 TOP

Behandlung öffentlich GD 351/11

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzsteig - Dornstadter Weg" m Stadtteil Mähringen
- Auslegungsbeschluss

Anlagen: 1 Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 1)
1 Übersichtsplan (Anlage 2)
1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 3)
1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
1 Entwurf Begründung (Anlage 5)
7 Mehrfertigungen der Stellungnahmen (Anlage 6.1 – 6.7)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kreuzsteig – Dornstadter Weg", im Stadtteil Mähringen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Kreuzsteig – Dornstadter Weg", im Stadtteil Mähringen in der Fassung vom 17.10.2011 sowie die Begründung vom 17.10.2011 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Erweiterung des Wohngebietes Kreuzsteig im Stadtteil Mähringen.
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 Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 435 und 450/1, sowie Teilflächen von Flst. Nr. 432, 433, 434/1, 434/2 438, 439, 443, 449, 450, 450/3, 993 (Bollinger Straße) und 1053 (Bäumlesäcker) der Gemarkung Mähringen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:
- Bebauungsplan Nr. 220/26 in Kraft getreten am 25.11.2004
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.05.2011
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.19 vom 12.05.2011
 - c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 20.05.2011 bis einschließlich 10.06.2011
6. Sachverhalt
 - 6.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden folgende Äußerungen vorgetragen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1 mit Schreiben vom 03.06.2011 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Es wird auf die Lage der Hofstelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen. Nicht erkennbar ist, inwieweit die Emissionsradian in vorliegender Planung berücksichtigt wurden. Die Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung, der Hofstelle und einem Fahrsilo sind zu gering.</p> <p>Eine künftige Betriebserweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung muss berücksichtigt werden. Es wird vorgeschlagen, diesbezüglich eine entsprechende Stellungnahme des ESKD beim Regierungspräsidium Tübingen einzuholen.</p> <p>Die vom Betrieb bewirtschafteten Flurstücke und das Fahrsilo das täglich angefahren wird sind nur über die Feldwege Flurst. Nr. 446/450 und 443/434 erreichbar. Die Zufahrt über andere Wege zu den Grundstücken ist nicht möglich, da diese regelmäßig von den Anwohnern zugeparkt werden. Die in der Planung vorgesehenen Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind für ein Befahren mit Landmaschinen nicht ausreichend dimensioniert. Eine Verbindung des angrenzenden Wohngebietes mit der freien Landschaft kann nicht mehr gewährleistet werden.</p> <p>Es ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Begrünung im Nordwesten und dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück zu sorgen.</p>	<p>Die Hofstelle weist einen Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet auf. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Punkt 3.3 ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet mit ortsüblichen Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Durch den aufgeführten Abstand zum Plangebiet sind keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten. Zudem sind aus dem benachbarten Wohngebiet (Schulweg-Tobelweg) keine Immissionskonflikte bekannt.</p> <p>Eine künftige Betriebserweiterung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung ist möglich. Durch den bestehenden Abstand zwischen Plangebiet und Hofstelle ist eine Einschaltung des Regierungspräsidiums nicht erforderlich.</p> <p>Die in der Planung vorgesehene Erschließungsstraße verbindet die Bollinger- und die Dornstadter Straße. Die Straße ist so breit dimensioniert, dass sie von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann. Die Anfahrt der genannten Flurstücke kann weiterhin über die bestehende 6,00 m breite Dornstadter Straße Flurst. Nr. 890/1 und den Feldweg Flurst. Nr. 434 erfolgen, welche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.</p> <p>Die gesetzlichen Mindestabstände von den Gehölzpflanzungen zum Nachbargrundstück werden eingehalten.</p>
<p><u>SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 01.06.2011 (Anlage 6.2)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Zur Minimierung des Eingriffs ist im Hinblick auf</p>	<p>Eine bodenkundliche Baubegleitung wird</p>

<p>den Schutz und Erhalt des Oberbodens eine Bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.</p> <p><u>Naturschutzrecht</u> Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist für die Brutvögel auf Grundlage von Bestandserhebungen durchzuführen. Aussagen zu anderen Tier-Artengruppen und Blütepflanzen können gutachterlich vom Lebensraumtyp hergeleitet werden. Die Flurstücke Nr. 439 und 440 (z.T. Streuobstwiese), Gemarkung Mähringen sind in die artenschutzrechtliche Prüfung mit einzubeziehen.</p>	<p>ermöglicht.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG wird wie aufgeführt im Umweltbericht unter Punkt 3.1.4 ergänzt.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm / Abt. 1 – Abfallwasserversorgung mit Schreiben vom 31.05.2011 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Das Baugebiet wird im Mischwassersystem entwässert. Der Anschluss erfolgt über die nördlich des Baugebietes vorhandene Kanalisation. Es wird davon ausgegangen, dass die Dornstadter Straße bei der Erschließung des Baugebietes ausgebaut wird und das östlich davon liegende Flurst. Nr. 451 ebenfalls erschlossen wird.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.9.1 „Sammeln von Niederschlagswasser“ ist der letzte Satz wie folgt zu ändern: „Der Überlauf aus Zisterne oder des Teiches kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig“.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 5.9. ist der letzte Satz wie folgt zu ändern: „Nur der Überlauf aus diesen Anlagen darf in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden“.</p> <p>Unter Punkt 6.2 „Kostenangaben“ ist der Satz zu ergänzen: „Den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben“.</p>	<p>Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen werden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.9.1 und die Begründung unter Punkt 5.9 übernommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und unter Punkt 6.2 in die Begründung eingearbeitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 / Denkmalpflege, mit Schreiben vom 15.06.2010 (Anlage 6.4)</u></p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Im Bereich „Holdergärten/Kreuzhalde“ südöstlich des Plangebietes sind vorgeschichtliche sowie römische Siedlungsreste und Grabfunde (Liste der archäologischen Kulturdenkmale Mähringen Nr. 4) bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass sich diese archäologischen Reste bis in das Planungsareal ausbreiten. Die Archäologische Denkmalpflege ist vom Beginn der</p>	<p>Die Archäologische Denkmalpflege wird rechtzeitig vor den Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise Punkt 3.4 übernommen.</p>

<p>Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) wenigstens 2 Wochen vor geplanten Termin zu unterrichten. Sollten sich archäologische Spuren zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Es wird auf die Regelung in § 20 DSchG hingewiesen.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 01.06.2011 (Anlage 6.5)</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Die Karbonatgesteine des Oberjuras sind stellenweise sehr stark verkarstet. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen oder Baugrubenabnahmen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 16.05.2011 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es wird gebeten, die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH bei Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren, damit diese ihre erforderlichen Maßnahmen mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungsschritte informiert.</p>
<p><u>Wehrbereichsverwaltung Süd, mit Schreiben vom 9.06.2011 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Durch die Nähe zur Standortschießanlage Ulm des Standortübungsplatzes Ulm und der Rommelkaserne ist mit Lärmbelastigungen durch den militärischen Dienstbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen.</p> <p>Durch die Ausweisung des Sondergebietes „Bund“ sind gemäß DIN 18005, Teil 1 Ziff. 4.5.2 grundsätzlich Lärmemissionen durch militärischen Übungsbetrieb von 70 dB(A) zulässig und möglich. Dieser Richtwert gilt unabhängig von der derzeitigen Nutzung der Anlage, da bei Bundeswehrliegenschaften Änderungen in der Nutzung wie auch im betrieblichen Ablauf nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Durch die Nutzung dieser Liegenschaften können die für die städtebauliche Planung festgelegten Immissionswerte (nach TA Lärm) für das Baugebiet überschritten werden.</p>	<p>Das Ingenieurbüro Loos & Partner wurde 2003 mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Immissionsbelastung für das Wohngebiet "Kreuzsteig" übersteigt die zulässigen Orientierungswerte nachts um 2,8 bis 4,6 dB/A. Diese Überschreitung kann entsprechend dem Gutachten des Ingenieurbüro Loos & Partner als gering angesehen werden. Aufgrund der Überschreitung müssen Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Westen, Südwesten bzw. Süden ausgerichtet werden. Die zur Schallquelle (Standortübungsplatz, Standortschießanlage und Rommelkaserne) gerichteten</p>

<p>Unter Punkt 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan (Städtebaulicher Teil) ist daher folgender Satz zwingend zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none">- „Das geplante Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich des genannten Standortübungsplatzes, der Standortschießanlage und auch im Einwirkungsbereich der Rommelkaserne“. <p>„Zur Vermeidung evtl. öffentlich-rechtlicher Entschädigungs- oder Unterlassungsansprüche ist es notwendig, im Textteil unter Hinweis auf die möglichen Lärmbelastigungen von den genannten militärischen Liegenschaften klarzustellen, dass aufgrund dieser Sachlage keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden können. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Einzelfall evtl. notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärminnenwerte im Gebäude von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren sind“.</p> <p>In Punkt 5.7 sollte der Satz: „Die dem Lärm zugewandten Außenwände und Fenster müssen ein Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von mindestens 30 dB aufweisen“ wie folgt präzisiert werden: „Die zur Schallquelle (Standortübungsplatz, Standortschießanlage und Rommelkaserne) gerichteten Außenbauteile (Wand, Fenster und Türen) müssen eine resultierende Schalldämmung ≥ 30 dB aufweisen“.</p> <p>Es wird gebeten, die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auch in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Außenbauteile (Wand, Fenster und Türen) müssen eine resultierende Schalldämmung ≥ 30 dB aufweisen. Mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen unter Punkt 1.8.1 in den textlichen Festsetzungen kann die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und das vorgesehene allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen werden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2 und die Begründung unter Punkt 5.7 übernommen.</p> <p>Die Anregung wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.2 und in der Begründung unter Punkt 5.7 übernommen.</p> <p>Die Anregung wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.8.1 und in der Begründung unter Punkt 5.7 übernommen.</p>
--	--

9. Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Planänderungen vorgenommen:

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird unter Punkt 3.3 ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet mit ortsüblichen Geruchsimmissionen zu rechnen ist
- Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für Brutvögel auf Grundlage von Bestandserhebungen wird im Umweltbericht ergänzt
- Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen zum Punkt 1.9.1 "Sammeln von Niederschlagswasser der textlichen Festsetzungen, unter Punkt 5.9 und unter Punkt 6.2 "Kostenangaben" der Begründung werden übernommen

- Ein entsprechender Hinweis zur rechtzeitigen Benachrichtigung der archäologischen Denkmalpflege wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise Punkt 3.4 übernommen
 - Die Anregungen der Wehrbereichsverwaltung Süd werden wie vorgeschlagen in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung übernommen
10. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 17.10.2011 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Kreuzsteig-Dornstadter Weg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.10.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 17.10.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.