

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 18.02.2015
Geschäftszeichen SUB IV
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 26.03.2015 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 108/15

Betreff: Bebauungsplan "Allewind-Greut" 1. BA" im Stadtteil Ermingen
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen: 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 1)
der Öffentlichkeit
1 Übersichtsplan (Anlage 2)
1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 3)
1 Begründung (Anlage 4)
1 Textliche Festsetzungen (Anlage 5)
11 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6)

Antrag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes „Allewind - Greut, 1.BA" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 16.01.2015 sowie die Begründung vom 16.01.2015 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, ER, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

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

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

2. Rechtsgrundlagen

a) § 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

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

4. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.09.2014 (siehe Niederschrift § 252)

b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 09.10.2014

5. Sachdarstellung

5.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Allewind-Greut" 1.BA 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.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<u>Einwender 1, Schreiben vom 26.10.2014</u> (Anlage 6.1) Schon frühzeitig hatten wir unsere Befürchtungen bezüglich einer zusätzlichen Verkehrsbelastung wegen des geplanten Baugebiets zum Ausdruck gebracht. Allewind ist in der unglücklichen Lage, dass es	

als Durchgangsstraße für die Verkehrsachse Blautal-Donautal, sowie aus Richtung Ehingen kommend, ebenfalls in Richtung Donautal aber auch für der Ulmer Raum (Westen, Osten Ulm-Nord) liegt. (nach kürzlich vorgenommener Verkehrszählung ca. 7.000 Fahrzeuge täglich) Die bisher geplante Verkehrsführung für das Baugebiet „Allewind-Greut, 1.BA“ und auch „Allewind-Greut“ gesamt bestätigt die Befürchtung, dass der gesamte Erschließungs-, Bau und Anliegerverkehr, zusätzlich zur bereits bestehenden, sehr hohen Verkehrsbelastung, durch die Ortsdurchfahrt Allewind abgewickelt wird.

Im ersten Bauabschnitt wird das gesamte zusätzliche Verkehrsaufkommen, soweit es nicht nach Westen Richtung Eggingen oder Blautal abfließt, zu 100% durch Allewind geführt. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes „Allewind-Greut, 1.BA“ vom 21.02.2014 wird unter Punkt 5.7 für die Erschließung weiterer Bauabschnitte lediglich ein vages „kann ein Ringanschluss durch die Franz-Buck-Straße hergestellt werden“ vermerkt.

Ebenfalls in Punkt 5.7, Satz 2 steht auch „Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit“. Nach den vorliegenden Planungsunterlagen soll der gesamte nördliche Bereich bebaut werden. Eine Wendemöglichkeit oder eine Durchfahrtsmöglichkeit ist nicht vorgesehen. Damit ist nach Aussage von Bauexperten, die Andienung für die nördlichen Bauplätze mit erheblichen Problemen belastet. Der Baustellenverkehr wird damit deutlich erschwert.

Eine Lösung dieser Problematik könnte sein, dass der Bauplatz der äußersten nordöstlichen Bebauung des 1. BA, zur Anbindung an einen bereits bestehenden Feldweg nördlich der Franz-Buck-Straße in die Ortsstraße genutzt wird. Damit wäre eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das neue Baugebiet geschaffen, die auch eine, wenn auch geringe Entlastung für die Ortsdurchfahrt Allewind bedeuten würde. Damit könnten unsere Vorschläge vom 15.08.2013 modifiziert werden, zumal diese Anregungen bisher in keiner Weise in die Planung des Baugebietes „Allewind-Greut“ eingeflossen sind. Wir möchten auch darauf hinweisen, dass die im Schreiben vom 15.08.2013 genannte Zahl von 400 zusätzlichen Durchfahrten durch Allewind aufgrund der vorgesehenen Wohneinheiten im Baugebiet deutlich nach oben korrigiert werden muss. Damit wird die Belastung für die Allewinder Bürger zusätzlich erhöht. Schon derzeit fahren zu Hauptverkehrszeiten bis zu 45 Fahrzeuge in Kolonne durch Allewind.

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht den Ringschluss und eine zweite Ausfahrt auf die Franz-Buck-Straße vor und soll so auch realisiert werden. Jedoch können die Grundstücke Flurstück Nr. 270 und 271 derzeit nicht erworben werden, weshalb zunächst kurzfristig nur der 1. Bauabschnitt mit der Ausfahrt über den Kreisverkehr zur K9905 verwirklicht werden kann.

Eine Wendemöglichkeit ist gemäß der Planzeichnung im Norden des Baugebiets, Mitte Flurstück Nr. 272 vorgesehen.

Bei der Planung zum städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde die Anbindung des Baugebiets über den bestehenden Feldweg im Nordosten des Plangebiets angedacht, jedoch aufgrund von Unwirtschaftlichkeit verworfen. Bei Anbindung über den bestehenden Feldweg entstehen unnötige Erschließungskosten, die man durch die Anbindung an die bestehende Franz-Buck-Straße vermeiden kann. Des Weiteren soll zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets der Feldweg als Wegeverbindung bestehen bleiben sowie eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden.

Nach Rücksprache mit der Abteilung Verkehrsplanung und Straßenbau muss die prognostizierte Verkehrsbelastung nicht nach oben korrigiert werden, und die dargestellten Probleme sind nicht zu erwarten.

<p>Diese Belastung wird durch das neue Baugebiet noch erhöht werden! Zusätzliche Unfallgefahren beim notwendigen Überqueren der Straße z.B. von Schulkindern, auch bei vorgeschriebenem Tempo 30, seien hier nur ergänzend erwähnt. Wir gehen davon aus, dass Sie bei der endgültigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Allewind-Greut“ eine Lösung finden, die auch den Belangen der genervten Allewinder Bürger gerecht wird und nicht zu einseitiger Mehrbelastung am Verkehrsaufkommen kommt und damit zu zusätzlichem Ärger und Verdruss führt.</p>	
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 02.11.2014 (Anlage 6.2)</u> Wir Allewinder Bürger haben nicht grundsätzlich etwas gegen diesen Bebauungsplan. Das Problem besteht darin, dass bei einer Realisierung in 2 Bauabschnitten der Verkehr – außer den Fahrten die nicht Richtung Ulm führen - über Allewind abgewickelt wird. Der Verkehr führt dann im Baugebiet erst an Allewind entlang und dann durch Allewind durch – also eine doppelte Belastung, sowohl für uns in Allewind als auch für die Umwelt allgemein (unnötige Kilometer). Und da nach Aussage von Herr Tress nicht so schnell mit einem Verkauf der fehlenden Grundstücke zu rechnen ist bleibt diese Situation für Jahre oder Jahrzehnte so bestehen. Und es bleibt die Möglichkeit, dass es dann – auch wenn der II. Bauabschnitt gebaut wird – als einzige Zufahrt belassen wird: „Es hat ja prima funktioniert so“. Die Stadt Ulm und die Gemeinde Ermingen können es nicht beeinflussen – oder zumindest wenig – wieweit der überörtliche Verkehr uns überrollt. Darum sollte es umso selbstverständlicher sein bei einem städtischen Vorhaben nach anderen Lösungen zu suchen als den Verkehr einfach da draufzusatteln wo er ohnehin schon eine Belastung ist. Die 2. Zu-/Ausfahrt des Baugebietes über die Franz-Buck-Straße ist in dem vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf nicht realisiert, da die Grundstücke fehlen.</p> <p>Es wird folgende Alternative vorgeschlagen: 1. Zufahrt über den nördlich der Siedlung bestehenden Feldweg: Hier wird das Argument angeführt, dass der Feldweg im Flächennutzungsplan nicht zur Wohnbebauung gehört und daher nicht genutzt werden kann, Auf der westlichen Seite ist aber eine Zufahrt / Ausfahrt mit Kreisverkehr geplant wozu auch ein gewisser Anteil an landwirtschaftlicher Fläche verwendet werden muss. Frau Heim-Kamm erklärte dazu in der Ortschaftsratsitzung in Ermingen, dass es dazu keiner Veränderung des Flächennutzungsplanes bedarf und dies ohne weiteres so gemacht</p>	<p>Wie dargestellt kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse die geplante zweite Ausfahrt im Baugebiet auf die Franz-Buck-Straße derzeit noch nicht verwirklicht werden. Um jedoch kurzfristig Bauplätze anbieten zu können, soll das neue Baugebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden.</p> <p>Bei der Planung des städtebaulichen Entwurfs, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurden verschiedene Varianten der Anbindung des Baugebiets geprüft. Die Anbindung über den bestehenden Feldweg führt zu unnötig höheren Erschließungskosten (Lösung der Entwässerung der Baugrundstücke auf Grund Topographie und Anschlussmöglichkeit an bestehendes Kanalnetz).</p>

werden kann. Folglich sollte es doch auch möglich sein – ohne Änderung des Flächennutzungsplanes – den bestehenden Feldweg so auszubauen, dass hier eine 2. Zu-/Abfahrt zum Baugebiet möglich ist. Für die bestehende Siedlung hätte dies zudem den Vorteil dass dann der Verkehr aus dem neuen Baugebiet nördlich der Siedlung verläuft. Da die Häuser vom Wohnbereich her nach Süden ausgerichtet sind würde der Verkehr nicht so ins Gewicht fallen, wie wenn die Straße durchs Baugebiet führt.

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

2. Zufahrt/ Abfahrt über bestehenden Feldweg
Der bestehende Feldweg entlang den Grundstücken Nr. 213 / 218 ist ca. 5,50 m breit wie die geplanten Straßen im neuen Baugebiet. Es sollte also auch möglich sein auf dem Streifen des nordöstlichen Grundstücks (Leitungsrecht?) des neuen Baugebiets den bestehenden Feldweg zu erreichen und über diesen dann die Franz-Buck-Straße. Diese Straße könnte für LKW gesperrt werden die dann nur über den Kreisverkehr ins Baugebiet fahren könnten. Bei nicht ausreichender Breite könnte auch eine, dann schmaler, Einbahnstraße ausgeführt werden auf der dann zumindest Morgens der Verkehr aus dem Baugebiet abgeleitet werden könnte. Es wäre doch auch eine flexible Einbahnstraßenregelung denkbar mit verschiedenen Fahrtrichtungen morgens und abends – es ist ja nur bis der 2. Bauabschnitt gebaut wird.

Und vielleicht wäre es ja auch möglich nur einen Teil des Grundstückes Nr. 271 zu kaufen. Dann könnte auf jeden Fall der Weg in die Franz-Buck-Straße gebaut werden.

Was oft vergessen wird: Allewind bekommt nicht nur den Verkehr vor Erbach / Ringingen nach Ulm ab, sondern auch den Verkehr vom Blautal ins Donautal – morgens und abends.

In diesem Zusammenhang klingt es wie Hohn in unseren Ohren, wenn in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf (Teil B, Mensch) davon die Rede ist dass die K9905 durch die bestehende Bebauung gut abgeschirmt ist....

Und wer schirmt uns ab und schützt uns vor Lärm??? Es sollte doch zumindest erwartet werden können, dass der zusätzliche Verkehr nicht auch noch dazu kommt!!!

Wir bitten daher darum, den Bebauungsplan-Entwurf in dieser Hinsicht kritisch zu prüfen und die vorgebrachten Bedenken zu

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

Der Grundstückserwerb von Fläche Flurstück Nr. 271 durch die Stadt Ulm ist derzeit nicht möglich.

Der Umweltbericht bezieht sich auf das geplante Baugebiet, das durch die vorhandene Bebauung von der K9905 getrennt wird.

<p>berücksichtigen.</p>	
<p><u>Einwender 3, Schreiben vom 28.10.2014 (Anlage 6.3)</u> 1. Anschluss Baugebiet an Kreisstraße K9905 über Kreisverkehr Warum ist der Kreisverkehr nach Einführung von Tempo 30 in Allewind noch als Anbindung notwendig? Mit welchem technischen und kostenmäßigem Aufwand ist der Kreisverkehr bei der Hanglage realisierbar (ca. 7m Höhendifferenz)? Auf welcher Vorschriftenlage ist gegründet, dass das relativ kleine Baugebiet, welches nach Fertigstellung von Bauabschnitt 2 über zwei Straßenanschlüsse verfügt, über einen so aufwendigen Kreisverkehr (Querungshilfen, Feldwegeanschlüsse, Stützkonstruktionen, Hangabgrabungen) an eine Tempo 30 begrenzte Straße angeschlossen wird? 2. Wie ist begründet, dass Feldweg Flurst. Nr 499 und 277 dem Baugebiet zugeschlagen wird? 3. Wird die verkehrliche Erschließung durch den Kreisverkehr kostenmäßig auf das gesamte Baugebiet umgelegt und in welcher Höhe? 4. Ist in der Flächenbewertung in Anhang 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf die Position „Hecke, vielfältig (Böschunggehölze) mit 902 m² richtig berechnet? 5. In Anlage 4 Teil B Umweltbericht ist unter Punkt 1 von einer verkehrsberuhigten Ringstraße die Rede. Abweichend davon ist im Plan zum Vorentwurf nur ein kleiner Anteil der Straßen im Baugebiet als verkehrsberuhigter Bereich eingezeichnet. Welche Darstellung ist richtig? 6. Kann „Wendemöglichkeit für Müllfahrzeug BA1“ provisorisch bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnitts hergestellt werden, südlich der derzeitigen Planung auf dem noch nicht überplanten Bereich von dem bereits erworbenen Flurst. Nr. 272 7. Im Vorentwurf ist eine 8 m breite von Süd nach Nord laufende Straße eingezeichnet. Wie wird diese Breite begründet? Ebenso ist beiden ca. 25 x 25 m großen platzartigen Aufweitungen der von West nach</p>	<p>Der Kreisverkehr dient zum einen der sicheren Anbindung des neuen Baugebiets und zum anderen dem Abbremsen des Verkehrs bei der Einfahrt in die Ortschaft.</p> <p>Die Aufnahme der Feldwege in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans dient der Bestandssicherung und der Sicherstellung eines Anwandweges für die öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Baugebietes.</p> <p>Die Kosten des Kreisverkehrs werden zu 30% der Baukosten auf das gesamte Baugebiet umgelegt.</p> <p>Die Position wurde geprüft mit dem Ergebnis, dass die Darstellung richtig ist.</p> <p>Die Darstellung des verkehrsberuhigten Bereichs wurde erweitert und ist nun der Plandarstellung vom 16.01.2015 zu entnehmen. Die Formulierung im Umweltbericht wird zur Klarstellung überarbeitet.</p> <p>Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurden für den Wendehammer verschiedene Varianten geprüft. Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt die derzeitige Planung die beste Lösung dar. Eine provisorische Lösung in Richtung Süden ist aus Platzgründen nicht realisierbar.</p> <p>Der Bereich stellt eine Haupterschließungsachse. Diese muss mehr Verkehr aufnehmen können und es soll auch hier Parken am Straßenrand möglich sein.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan sah zentrale Plätze im Baugebiet zur Förderung sozialer Kontakte und zur Schaffung von</p>

<p>Ost verlaufenden Straße im Baugebiet?</p> <p>8. Wie ist die ungewöhnliche Verschwenkung der Ringstraße nach Norden zwischen den beiden Aufweitungen begründet?</p> <p>9. In der Flächenbilanz wird von einem Anteil von nur 52% der Fläche für „Allgemeines Wohngebiet“ ausgegangen. Wie sehen die Vergleichszahlen in anderen Erminger Baugebieten aus?</p> <p>10. Wie hoch werden sich die erwarteten Kosten je m² für a) den Bauplatz b) den ökologischen Ausgleich und c) die Erschließung belaufen?</p> <p>11. Werden die Erschließungskosten erst nach der Realisierung des 2. Bauabschnitts berechnet und fällig?</p> <p>12. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine herausragende Fernsicht Richtung Süden auf die Alpen aus. Im Kern des Plangebiets ist die Ausrichtung der Häuserzeilen nicht wie erwartet und wie im nördlichen und südlichen Bereich des Baugebiets von West nach Ost, sondern von Süd nach Nord. Somit ist eine „auf Lücke“ Stellung und damit eine erhöhte Durchsichtigkeit des Baugebietes nicht gegeben. Die Ausrichtung der Häuser ist somit zwangsläufig reihenhausartig von Süd nach Nord. Dadurch wird der Durchblick nach Süden verstellt. Was ist hier der planerische Ansatz bzw. die planerische Überlegung?</p> <p>Außerdem beantrage ich eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planungen in der Ortsverwaltung Ermingen, wie es in der Sachdarstellung unter 4.3 steht.</p>	<p>Identität vor. Die Aufweitungen im Straßenkörper dienen diesem Zweck.</p> <p>Die Verschwenkung dient der Verkehrsberuhigung und ist notwendig, um im Süden sinnvoll geschnittene Bauplätze anbieten zu können</p> <p>Das Baugebiet ist infolge des hohen Flächenbedarfs für den Kreisverkehr nicht mit anderen Baugebieten vergleichbar.</p> <p>Die Kosten für den ökologischen Ausgleich sind der Begründung Punkt 8.5 zu entnehmen. Die Kosten für die Erschließung je Bauplatz bemessen sich nach der Erschließungsbeitragsatzung. Weitere Kostenangaben können zum aktuellen Stand noch nicht gemacht werden.</p> <p>Die Erschließungskosten werden den jeweiligen Bauabschnitten zugeordnet und beim Erwerb der Grundstücke fällig.</p> <p>Verschiedene Varianten der Anordnung der Straßen und Häuserzeilen wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs geprüft. Aufgrund der topographischen Lage und der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke wurde die im Bebauungsplan dargestellte Lösung als die wirtschaftlichste und beste befunden. Im Bebauungsplan sind weder Ausrichtung, Dachform noch Firstrichtung festgesetzt. Dadurch ergeben sich für die Bauherren viele Gestaltungsmöglichkeiten und Ausrichtungen, dass im Gebiet keineswegs ein Reihenhauscharakter entsteht.</p> <p>Die Erörterung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit waren die Unterlagen sowohl im Bürgerservice Bauen als auch in der Ortsverwaltung Ermingen einzusehen, und es konnten Fragen gestellt werden.</p>
<p><u>Einwender 4, Schreiben vom 29.10.2014 (Anlage 6.4)</u> <u>1. Anbindung über neuen Kreisverkehr an die Kreisstraße K9905 und Erschließungskosten</u> Der geplante Kreisverkehr stellt eine sehr aufwändige Maßnahme für die Erschließung eines vergleichsweise kleinen Baugebietes dar. Durch die Hanglage sind umfangreiche und damit kostenintensive Erdarbeiten notwendig. Der große Flächenbedarf des Kreisverkehrs bedarf eine Ausweitung auf die Flurstücke 500 und 493 welche nicht zum unmittelbaren</p>	<p>Siehe Antwort zur Stellungnahme von Einwender 3, Schreiben vom 28.10.2014</p>

<p>Baugebiet gehören. Die erforderlichen Flächen müssen zusätzlich erworben werden, mit entsprechenden Auswirkungen auf Erschließungskosten sowie Planungs- und Ausführungszeiten. Darüber hinaus werden durch den Rückbau der bestehenden Verkehrsberuhigungsinsel bereits getätigte Investitionen (Steuergelder) zerstört. Eine übermäßige Verkehrsbelastung ist durch zwei weitere Erschließungsstraßen, welche im Rahmen des 2. BA geplant sind, ausgeschlossen. Hinsichtlich Verkehrsberuhigung ist der Kreisverkehr ebenfalls nicht notwendig, da vor Kurzem im gesamten Ort die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt wurde.</p> <p>Weshalb wird anstatt dem Kreisverkehr nicht eine wesentlich kostengünstigere und Platzsparende Einmündung in die K9905 ausgeführt?</p> <p>Wie soll das Baugebiet an den Investitionskosten des Kreisverkehrs beteiligt werden und was ist die Begründung für eine evtl. Beteiligung?</p> <p>In welcher Form und zu welchem Zeitpunkt wird der 2. BA an den Erschließungskosten beteiligt?</p> <p>Das erklärte Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplätzen für junge Familien. Wie sind die zu erwartenden, erhöhten Erschließungskosten mit dieser Vorgabe vereinbar?</p> <p><u>2. Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes.</u> Innerhalb des Baugebietes sind Straßen bis zu 8 m Breite geplant.</p> <p>Weiterhin sind zwei flächenintensive Aufweitungen dargestellt. Zwischen den Aufweitungen wird die Straße zusätzlich in einem Bogen geführt.</p> <p>Im 1. BA wird eine zusätzliche Wendefläche für das Müllfahrzeug befestigt. Diese Fläche ist</p>	<p>Die Kosten für den Kreisverkehr werden zu 30% auf das Baugebiet umgelegt. Dies begründet sich dadurch, dass das Gebiet an die Ortsstraße Allewind angeschlossen werden muss.</p> <p>Die anteiligen Kosten des Kreisverkehrs für den zweiten Bauabschnitt werden durch die Stadt in Vorleistung finanziert. Die für den zweiten Bauabschnitt notwendige Erschließung erfolgt erst, wenn dieser realisiert wird. Somit entstehen erst dann die restlichen Erschließungskosten für den Bereich des 2. BA.</p> <p>Da der Kreisverkehr nur zu 30% auf das Baugebiet umgelegt wird, entstehen hier keine wesentlich höheren Kosten, als wenn der Anschluss über eine Linksabbiegerspur hergestellt würde, die zwar in den Herstellungskosten deutlich geringer wäre, jedoch vollständig auf das Baugebiet ausgelegt würde.</p> <p>Die breite Straße in Mitten des Baugebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier sind Straßenfläche, Fußgängerweg und Parkplätze nicht baulich getrennt, weshalb eine breitere Straßenbreite durchaus sinnvoll ist. Hinzu kommt, dass in der mittleren Straße sowohl die Fahrzeuge fahren, die in die nördliche Ecke des Baugebietes wollen, als auch der Verkehr aus der Straße im Westen des Gebiets läuft.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan sah zentrale Plätze im Baugebiet zur Förderung sozialer Kontakte und zur Schaffung von Identität vor. Die Aufweitungen im Straßenkörper dienen diesem Zweck.</p> <p>Aufgrund der nicht erwerblichen Grundstücke für den 2. Bauabschnitt muss die Erschließung der nördlichen Bauplätze im 1. Bauabschnitt über eine Stichstraße erfolgen. Hierbei ist die</p>
---	--

<p>durch einen „Ringschluss“ bei Ausführung des 2. BA hinfällig.</p> <p>Weiterhin sollen die Feldwege 499 und 277 dem Baugebiet zugeschlagen werden. In Summe resultiert daraus ein vergleichsweise hoher Anteil an Verkehrsflächen. Wie ist dieser begründet?</p> <p><u>3. Ausrichtung der Bauplätze</u> Die Lage des Baugebietes ermöglicht überaus gute Fernsicht in Richtung Süden. Eine Anordnung der Häuser in Ost-West-Richtung ist deshalb in jedem Fall anzustreben. Gemäß Bebauungsplan ist eine Vielzahl der Bauplätze allerdings so angelegt, dass die Häuser nur in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet werden können. Warum werden die örtlichen Gegebenheiten hier nicht berücksichtigt?</p> <p><u>4. Terminplanung</u> Welcher Zeitraum ist für die Planung und die Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Ich bitte um Prüfung meiner Anfragen und eine Erörterung im größeren Rahmen in der Ortsverwaltung Ermingen.</p>	<p>Wendefläche notwendig</p> <p>Die Aufnahme der Feldwege in den Bebauungsplan dient der Bestandssicherung.</p> <p>Verschiedene Varianten der Anordnung der Straßen und Häuserzeilen wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs geprüft. Aufgrund der topographischen Lage und der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke wurde die im Bebauungsplan dargestellte Lösung als die wirtschaftlichste und beste befunden. Im Bebauungsplan sind weder Ausrichtung, Dachform noch Firstrichtung festgesetzt. Dadurch ergeben sich für die Bauherren zahllose Gestaltungsmöglichkeiten und Ausrichtungen, dass im Gebiet keineswegs ein Reihenhausharakter entsteht.</p> <p>Es gibt keine aktuelle Terminplanung bzgl. der Erschließung des Baugebiets.</p>
<p><u>Einwender 5, Schreiben vom 30.10.2014 (Anlage 6.5)</u> Als ehem. Grundstücksbesitzer haben meine Frau und ich, hauptsächlich deshalb an die Stadt Ulm verkauft, weil die Begründung der Stadt war, hier baldmöglichst günstige Bauplätze für junge Familien schaffen zu wollen. Deshalb haben wir auch 1 Bauplatz reservieren lassen. Nach der derzeitigen Planung müssen wir nun feststellen, dass hier eben nicht günstig geplant ist.</p> <p>Denn das sehr teure Bauwerk Kreisverkehr am westlichen Ende von Allewind, sollen nun die Grundstückskäufer bezahlen. (geschätzte Kosten bis zu 1 Mio. €) Dabei handelt es sich um eine alte Planung des Ortschaftsrates, die man damals von der Stadt nicht genehmigt bekam. Bekommen hat man dann letztlich „halt nur“ die jetzige Insel. Da drängt sich der Verdacht auf, hier die alte Planung nun wieder zum Leben erwecken zu wollen, zumal dann die Kosten nicht die Stadt, sondern die Bauwilligen zu tragen hätten. Zudem kommt dazu, dass dieser Kreisverkehr nun, nachdem Tempo 30 eingeführt ist, überhaupt nicht mehr erforderlich ist, um eine Verkehrsberuhigung in Allewind zu erhalten.</p>	<p>Da der Kreisverkehr nur zu 30% auf das Baugebiet umgelegt wird, entstehen hier keine wesentlich höheren Kosten, als wenn der Anschluss über eine Linksabbiegerspur hergestellt würde, die zwar in den Herstellungskosten deutlich geringer wäre, jedoch vollständig auf das Baugebiet ausgelegt würde.</p>

<p>Da ist die jetzt bestehende Insel vollkommen ausreichend.</p> <p>Des Weiteren sind die dazu erforderlichen Flächen von der Stadt noch gar nicht angekauft, was eine weitere Verzögerung des Baubeginns bedeutet.</p> <p>Eine ganz normale Anbindung an die Straße im Bereich des jetzigen Feldwegs, wäre vollkommen ausreichend und mit viel weniger Aufwand und dazu noch schneller herzustellen. Das Baugebiet ist durch die 2 Bauabschnitte sowieso schon übermäßig belastet mit zusätzlichen Kosten infolge von Flächen, die bei Durchführung des 1. Bauabschnitt nicht erforderlich gewesen wären.</p> <p>Da braucht es nicht noch zusätzlich so ein überteuertes und überholtes Bauwerk Kreisverkehr.</p>	<p>Die erforderlichen Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss erworben.</p> <p>Wenn auf den Kreisverkehr zur Anbindung des Baugebietes verzichtet würde, muss eine Linksabbiegespur auf der bestehenden K9905 hergestellt werden, um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewähren.</p> <p>Für das Baugebiet entstehen aufgrund der unterschiedlichen Kostenverteilung durch den Kreisverkehr keine wesentlich höheren Kosten als durch eine Linksabbiegespur</p>
--	---

- 5.2. Entsprechend dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.09.2014 wurde die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
- Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert:

Behörden / Ämter:

EBU – Entsorgungsbetriebe Ulm
Feuerwehr FW
BM 3
LI
VGV
ER

Träger öffentlicher Belange:

Deutsche Telekom
Terranets bw (GVS)
Handwerkskammer
Industrie- und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Nachbarschaftsverband Ulm
RP Tübingen – Referat 21 Raumordnung
Polizeidirektion Ulm
RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
RP Tübingen – Referat 56 (Naturschutz und Landschaftspflege)
RP Freiburg – Abt.9 Landesamt für Geologie
RP Tübingen – Referat 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
SWU Ulm / Neu Ulm GmbH
SUB /V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
LI/V Forst- und Landwirtschaft

Folgende Stellungnahmen wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>SUB V (Anlage 6.6)</u> <u>a) Naturschutz, Schreiben vom 10.11.2014</u> <u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:</u> Das Thema spezieller Artenschutz ist bei Bebauungsplänen in einem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zu bearbeiten. Die entsprechenden Formblätter des Ministeriums Ländlicher Raum sind zu verwenden. Die Ausführungen im Umweltbericht beim Schutzgut Flora/Fauna liefern keine konkreten Aussagen, ob sich Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese gegebenenfalls vermieden werden können. In dem noch zu erstellenden Gutachten ist die artenschutzrechtliche Prüfung für die Brutvögel auf Grundlage von Bestandserhebungen durchzuführen. Aussagen zu anderen Tier- Artengruppen und Blütenpflanzen können gutachterlich vom vorhandenen Lebensraumtyp und der Geländebegehung hergeleitet werden.</p> <p><u>Planungsinhalt und Umweltbericht:</u> Für die Gestaltung der Verkehrsgrünflächen werden konkretisierende textliche Festsetzungen empfohlen. Es wird angeregt, folgende Ausführungsdetails zu prüfen und gegebenenfalls textlich bzw. zeichnerisch (Pflanzgebote) festzusetzen: - Böschungen als Rohbodenflächen belassen und mit kräuterreicher Grasmischung einsäen - Erhöhung der Biotopvielfalt auf südexponierten Böschungen durch Grobschotterflächen - Wiederherstellung der Baumreihe (Pflanzgebote) südlich der K9905 bis zum Ortsrand</p> <p>Die öffentliche Grünfläche östlich der Anbindung an die K9905 sollte zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes ebenfalls mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung Nr. 1.11.1 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) belegt werden.</p> <p>Aus den Aufgabenbereichen Bodenschutz und Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz, sowie Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Artenschutzrechtliches Gutachten wird erstellt.</p> <p>Konkretisierende Festsetzungen werden nicht aufgenommen. Die Gestaltung der Verkehrsflächen obliegt der Stadt, sie kann die diese entsprechend steuern.</p> <p>Ein weiteres Pflanzgebot pfg 2 wurde festgesetzt.</p>
<p><u>SUB V (Anlage 6.6)</u> <u>b) Arbeits- und Umweltschutz, Schreiben vom 04.11.2014</u> Luft/Wasser- Wärmepumpen Im Freien aufgestellte Wärmepumpen müssen einen Schalleistungspegel von $\leq 50\text{dB(A)}$ besitzen. Die Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zu installieren. Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind, je nach Einzelfall, zu verwirklichen:</p>	<p>Die Überprüfung der Anforderungen erfolgt im Rahmen der Prüfung und Genehmigung der Bauanträge.</p>

<ul style="list-style-type: none">- abgeschirmte Aufstellung der Wärmepumpe- Ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten nach TA Lärm- Vermeidung von Reflexionen und Mehrfachreflexionen- Kapselung von Aggregaten- Langsam laufende Ventilatoren- Entdröhnung der Luftkanäle- Strömungsgünstige Wetterschutzgitter- Geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen- Luftkanalumlenkung- Absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen- Luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung)- Schalldämpfer in Luftkanälen- Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen- Lichtschachteinbauten (Zu- und Abluftschächte)- Körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen- Kompensator-Schlauchleitungen-	
<p><u>RP Tübingen – Denkmalpflege, Schreiben vom 04.11.2014 (Anlage 6.7)</u> Das Referat Denkmalpflege trägt keine Anregungen oder Bedenken vor. Es wird darum gebeten, dass der archäologischen Denkmalpflege der Beginn von Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) bis spätestens 2 Wochen vor geplanten Termin mitgeteilt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">- Falls nicht geschehen, soll folgender Hinweis auf §20 DSchG aufgenommen werden: <i>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</i>	<p>War bereits als Hinweis enthalten.</p>
<p><u>SUB I Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 03.11.2014 (Anlage 6.8)</u> <u>Forstwirtschaft:</u> nicht betroffen <u>Landwirtschaft:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Unter der Voraussetzung, dass die Bewirtschaftung der noch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans fallenden landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. 270 und 271 durch eine ausreichende Erschließung gesichert wird, bestehen keine Einwendungen. Die Zufahrt zu den Grundstücken muss auch	<p>Die Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 270 und 271 wird weiterhin auch während der Bauzeit über die Flurstücke 277 und 273, die Franz-Buck-Straße sowie über die bestehenden und neue Erschließung des Plangebiets sichergestellt.</p>

<p>während der Erschließungs- und Bauarbeiten gewährleistet werden.</p> <p>- Der Umgriff des Geltungsbereichs für den ersten Bauabschnitt geht im Norden und Westen etwas über die Grenzen des Flächennutzungsplans hinaus. Unter dem Ziel der Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen sollte dieser Mehrbedarf an anderer Stelle eingespart werden.</p>	<p>Die Fläche für Wohnbebauung stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Zum nördlich davon bestehenden Feldweg bleibt eine für die Landwirtschaft nur unrentierlich zu bewirtschaftende Restfläche bestehen. Aus diesem Grund und um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu schaffen wurde diese Restfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Aus diesen Gründen gibt es keinen Mehrbedarf der an anderer Stelle eingespart werden sollte.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 29.10.2015 (Anlage 6.9)</u> Die Versorgung des geplanten Neubaugebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzen möglich. Über ein neu zu errichtendes Erdkabelnetz ist die elektrische Versorgung des geplanten Neubaugebietes „Allewind-Greut“, 1. BA vorgesehen. Zur Sicherstellung dieser Versorgung benötigen die Stadtwerke eine Trafostation (TS) mit einer Versorgungsfläche von ca. 30 m² – gemäß § 9 (1) Abs. 12 BauGB, wie bereits im mittleren Teil des Planbereichs ausgewiesen.</p> <p>Die Erschließungsstraßen sowie die Geh- und Wohnwege sind rechtzeitig nach Lage und Niveau auf einen Zustand zu bringen, der Leitungsverlegungen nach den geltenden Vorschriften (insbesondere hinsichtlich der Überdeckung) ohne Mehraufwand zulässt. Die Versorgung mit Baustrom, wie auch die endgültige Versorgung kann erst aufgenommen werden, wenn die genannten Bedingungen erfüllt und die Leitungsverlegungen abgeschlossen sind. Der Hochbaubeginn sollte erst nach Abschluss der Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen gestattet werden.</p>	<p>Eine Versorgungsfläche ist im Bebauungsplan vorgesehen. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p> <p>Anregung wird im Rahmen der Objektplanung der Verkehrsanlagen sowie bei Ausbau des Wohngebiets berücksichtigt.</p>
<p><u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 22.10.2014 (Anlage 6.10)</u> Hinweise, Anregungen und Bedenken: Geotechnik: Den Untergrund im Plangebiet bilden oberflächennah verwitterte Halbfest- und Festgesteine der Unteren Süßwassermolasse, die im nördlichen Abschnitt des Plangebietes von Höhenschottern unbekannter Mächtigkeit überlagert sind. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an die jeweiligen Vorhabenträger und Planungsbüros weitergegeben.</p>

<p>entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Geotopschutz: Im Bereich der überplanten Flächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wie verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet [...] abgerufen werden kann.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.10.2014 (Anlage 6.11)</u> Gegen Ihre Planungen haben wir keine Einwände. Bei der Planung / Prüfung eines NBG werden alle technologischen Möglichkeiten zu einer Versorgung betrachtet. Des Weiteren werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet. Wie bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.</p>	<p>Die Telekom Technik GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt und über den Baubeginn zu gegebener Zeit informiert.</p>

6. Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Allewind-Greut, 1.BA" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.01.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 16.01.2015 (siehe Anlage 4) öffentlich ausgelegt werden kann.
Noch offene liegenschaftliche Vereinbarungen südlich des Kreisverkehrs auf dem Flurstücke 493 erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.
7. Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

