



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.06.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-LI		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.06.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 234/08

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Neunkirchenweg - Warndtstraße"  
- Auslegungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
  - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
  - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 3)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
  - 1 Begründung (Anlage 5)
  - 7 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1–6.7)

**Antrag:**

Den Entwurf des Bebauungsplanes "Neunkirchenweg - Warndtstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 07.05.2008 sowie die Begründung vom 07.05.2008 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

Genehmigt:  
BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP

---

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung einer Wohnbebauung als Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen Grundstück der Paul-Gerhardt-Kirche am Neunkirchenweg.
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. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316). wirksam seit 01.01.2007
  - b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 5948 und Teilflächen der Grundstücke Flurstücke Nr. 5594 und 1924/28 (Verkehrsflächen Warndtstraße und Neunkirchenweg) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird der folgende Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:
  - Bebauungsplan Nr. 148.1/21, "Baugebiet an der Saarlandstraße", genehmigt durch Erlass des Innenministeriums am 20. Mai 1935
5. Verfahrensübersicht
  - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 19.02.2008 (siehe Niederschrift § 27)
  - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 10 vom 06.03.2008

6. Sachverhalt

6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt. Es wurden 3 schriftliche Äußerungen vorgebracht.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Dr. Med. Vet. Margot Schmid, Warndtstr.30, Schreiben vom 08.04.2008 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Es wird mit folgenden negativen Auswirkungen auf den bestehenden Betrieb der Tierarztpraxis, Warndtstraße 30, gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Höhe des Neubaus würden sich die Lichtverhältnisse in den zur Warndtstraße gelegenen Praxisräumen deutlich verschlechtern, so dass wohl ständig mit künstlichem Licht gearbeitet werden müsste,</li> <li>- durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und durch die Lage der Garageneinfahrt genau gegenüber dem Hauseingang Warndtstraße 30 ist eine vermehrte Gefährdung der Patienten auf dem Weg zur Praxis zu befürchten, durch die sich verschlechternde Parkplatzsituation (zu wenig Stellplätze für Anwohner und Besucher) wird der Weg in die Praxis (d.h. auch der Transport von Käfigen u. Körben) massiv erschwert.</li> </ul> <p>Bei einer Verschlechterung der Praxisumgebung wird eine Minderung der Patientenzahl und es werden negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Praxis befürchtet.</p>	<p>Die Höhe der vorgesehenen neuen Wohngebäude orientiert sich an der Gebäudehöhe und dem Raumvolumen der ehemaligen Paul-Gerhardt-Kirche. Das geplante Wohngebäude entlang der Warndtstraße wird auf eine relative Höhe von max. 15,85 m zur angrenzenden Fahrbahn begrenzt und ist damit geringfügig höher als die Firsthöhe des benachbarten Gebäudes Warndtstraße 30.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Neunkirchenweg und Warndtstraße wird der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen mit 0,4 der Wandhöhen bis zur Mitte der Verkehrsflächen eingehalten.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht werden somit die vorgegebenen Abstände und damit auch eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Gebäude eingehalten.</p> <p>Eine erhöhte Verkehrsgefährdung durch die vorgesehenen Wohngebäude ist nicht erkennbar. In der Tiefgarage sind insgesamt 29 Stellplätze für die 26 geplanten Wohnungen vorgesehen. Sowohl die Lage der Garagenzufahrt als auch die geringe Anzahl der Einstellplätze lassen keine erhöhte Verkehrsgefährdung erwarten.</p> <p>Eine Verschlechterung der Parkplatzsituation ist durch das Wohnungsbauvorhaben nicht zu erwarten. Für die geplanten Wohnungen werden die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, zusätzlich sind für Besucher am Neunkirchenweg öffentliche Stellplätze geplant.</p> <p>Insgesamt ist mit dem Vorhaben eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes am Neunkirchenweg zu erwarten. Eine Verschlechterung der Praxisumgebung ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erkennen.</p>
<p><u>2. Doris Hettich, Dr. Frank Hettich, Sabine Hettich, Warndtstr. 30, Schreiben vom 08.04. 2008 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Die Realisierung des Bauvorhabens würde im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohnqualität führen. Die Eigentümer (Warndtstraße 30) befürchtet einen signifikanten wirtschaftlichen Nachteil.</p> <p>Aus dem Vergleich der bisherigen Umgebung (Pfarrgebäude und Kirche) mit dem geplanten Bauvorhaben werden folgende negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Hauses Warndtstraße befürchtet:</p>	<p>Die Neugestaltung des Plangebietes als Nachfolgenutzung für den ehemaligen Kirchenstandort wurde auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens mit 4 Architekturbüros unter Mitwirkung der Stadt Ulm entwickelt. Bei der Bewertung der Entwürfe wurde bereits eine Beurteilung der Eingriffe in die nachbarrechtlichen Belange getroffen.</p> <p>Aus heutiger Sicht ist eine bauliche Verdichtung von innerstädtischen Grundstücken mit aufgegebenen Nutzungen aus ökologischen Gründen erforderlich.</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Die neuen Baukörper entsprechen aufgrund ihrer Größe und Ausbildung nicht der kleinteiligen Umgebungsstruktur. Das bisher homogene Stadtbild würde nachhaltig gestört.</li><li>- Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen würde die Verkehrssicherheit der Schul- und Kindergartenkinder vermindert.</li><li>- Die Wohnqualität würde durch geringere Helligkeit und weniger direktes Sonnenlicht in den Wohnungen gemindert. Aufgrund der Gebäudehöhe, des Abstandes und der Abdeckung von 101° (dies wird mit beigefügten Skizzen erläutert) sowie des Flachdaches des neuen Gebäudes befänden sich große Teile des Gebäudes Warndtstr. 30 eine lange Zeit des Jahres im Schatten des neuen Gebäudes.</li><li>- Verminderung der Wohnqualität durch Einblickmöglichkeiten in die Wohnungen Warndtstr. 30 vom nahen und hohen Neubau und damit verminderte Privatsphäre.</li><li>- Der Ausblick auf die Garageneinfahrt würde die Wohnqualität mindern.</li><li>- Die aufgeführten Punkte würden zu einer Verringerung der ansetzbaren Wohnungsmiete und damit zu einer deutlichen Verminderung des Wertes der Immobilie führen.</li></ul>	<p>Mit dieser sogenannten "Verdichtung" werden ehemals bebaute Grundstücksflächen wiedergenutzt und damit noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.</p> <p>Maßstab für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Nachverdichtung ist einerseits die ehemalige Gebäudehöhe und das Raumvolumen des abgerissenen Kirchengebäudes sowie die nachbarrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Neunkirchenweg und Warndtstraße wird der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen gemäß § 5 Abs. 7 der Bauordnung Baden-Württemberg (LBO) mit 0,4 der Wandhöhen des geplanten Wohngebäudes bis zur Mitte der Verkehrsflächen eingehalten.</p> <p>Der geplante Gebäudeteil an der Warndtstraße wird um ca. 1 m gegenüber dem ursprünglichen Verwaltungsgebäude der Kirche zurückgesetzt und weist an der engsten Stelle einen Abstand von ca. 12,5 m zur Bebauung Warndtstraße 30 auf. Mit diesem Abstand kann eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung gewährleistet werden. Nachbarrechtliche Belange stehen wie ausgeführt dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.</p> <p>Die absolute Firsthöhe des bestehenden Nachbargebäudes Warndtstraße 30 beträgt ca. 515,6 m ü. NN. und weist damit eine relative Höhe von ca. 15,6 m über dem Straßenniveau der Warndtstraße auf.</p> <p>Das geplante Wohngebäude an der Warndtstraße weist mit einer zulässigen Höhenbegrenzung von max. 515,85 m ü. NN. eine vergleichbare Höhe auf. Diese Festsetzung berücksichtigt dabei einen Spielraum von ca. 0,8 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung, so dass die max. Höhe wahrscheinlich nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Eine erhöhte Verkehrsgefährdung durch die vorgesehenen Wohngebäude ist nicht erkennbar. In der Tiefgarage sind insgesamt 29 Stellplätze für die 26 geplanten Wohnungen vorgesehen. Sowohl die Lage der Garagenzufahrt als auch die geringe Anzahl der Einstellplätze lassen keine erhöhte Verkehrsgefährdung erwarten.</p> <p>Ein rechtlicher Anspruch auf die Beibehaltung einer bestehenden Helligkeit und Besonnung in einem bebauten Gebiet besteht nicht. Eine bestimmte Minderung von bestehenden städtebaulichen Zuständen ist grundsätzlich in innerstädtischen Gebieten hinzunehmen, sofern gesunde Wohnverhältnisse und die ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung der Gebäude nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.</p>
--	--

	<p>In vergleichbarem Maße verhält es sich mit Einblickmöglichkeiten in die Wohnungen. Es handelt sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung um eine innerstädtische Lage, die aus ökologischen Gründen einer höheren Verdichtung zugeführt wird.</p> <p>Eine Minderung der Wohnqualität durch die Einsicht auf die geplante Garageneinfahrt ist nicht erkennbar. Entlang der Warndtstraße ist die Anpflanzung von 3 Bäumen vorgesehen, die zumindest zu einer optischen Verbesserung und Aufwertung des Straßenraumes führen.</p> <p>Eine Beurteilung hinsichtlich der angeführten Wertminderung ist hier nicht möglich und auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p><u>3. Claudia Krug, Warndtstraße 30, Schreiben vom 10.04.2008 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Es wird eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität ihrer Mietwohnung (Warndtstraße 30) gesehen, da die Neubauten die direkte Sonneneinstrahlung und Helligkeit mindern bzw. nicht mehr möglich machen.</p> <p>Durch die Lage der Garageneinfahrt vor dem Wohn- und dem Schlafzimmer wird eine erhebliche Lärmbelastigung befürchtet.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen von Frau Doris Hettich, Dr. Frank Hettich und Sabine Hettich, Warndtstr. 30, Schreiben vom 08.04.2008, verwiesen.</p>

6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.04.2008 im Gemeindehaus der Heilig-Geist-Kirche, Neunkirchenweg 63, eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen etwa 20 Personen teil.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Die Gebäudehöhe der neuen Wohnbebauung wird als zu hoch erachtet</u></p>	<p>Aus heutiger Sicht ist eine bauliche Verdichtung von Grundstücken mit aufgegebenen Nutzungen aus ökologischen Gründen erforderlich. Mit dieser sogenannten "Nachverdichtung" werden ehemals bebaute Grundstücksflächen wiedergenutzt und damit noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.</p> <p>Maßstab für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Verdichtung ist einerseits die ehemalige Gebäudehöhe und das Raumvolumen des abgerissenen Kirchengebäudes sowie die nachbarrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.</p> <p>Die Höhe der vorgesehenen neuen Wohngebäude orientiert sich an der an der Gebäudehöhe und dem Raumvolumen der ehemaligen Paul-Gerhardt-Kirche. Die absolute Firsthöhe des bestehenden Nachbargebäudes Warndtstraße 30 beträgt ca. 515,6 m ü. NN. und weist damit eine relative Höhe von ca. 15,6 m über dem Straßenniveau der Warndtstraße auf.</p> <p>Das geplante Wohngebäude an der Warndtstraße weist mit einer zulässigen Höhenbegrenzung von max. 515,85 m ü. NN. eine vergleichbare Höhe auf.</p>

<p><u>2. Der Abstand der Neubebauung zum bestehenden Gebäude Warndtstraße 17 (Flurstück Nr. 5955) ist zu gering</u></p>	<p>Diese Festsetzung berücksichtigt dabei einen Spielraum von ca. 0,8 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung, so dass die max. Höhe wahrscheinlich nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Die Abstandstiefe des geplanten Wohngebäudes zur Grundstücksgrenze Warndtstraße 17 beträgt an der engsten Stelle 2,5 m. Das Grundstück Warndtstraße 17 weist eine 2-geschossige Grenzbebauung zum Plangebiet auf. Im Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Abstandstiefen gegenüber dem Flurstück Nr. 5955 (Warndtstraße 17) auf das Mindestmaß von 2,5 m festgesetzt.</p> <p>Durch die bestehende Grenzbebauung und die Orientierung des Baukörpers Warndtstraße 17 nach Südwesten ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht zu erwarten. Eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung sowie die Belange des Brandschutzes werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ist ebenso nicht erkennbar, da eine direkte Sichtbeziehung in die Freiflächen sowie die Fenster des Wohngebäudes Flurstück Nr. 5955 durch die vorhandene Grenzbebauung nicht besteht.</p> <p>In der Tiefgarage sind insgesamt 29 Stellplätze für die 26 geplanten Wohnungen vorgesehen. Sowohl die Lage der Garagenzufahrt als auch die geringe Anzahl der Einstellplätze lassen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nicht erwarten.</p>
<p><u>3. Die geplante Garagenzufahrt in der Warndtstraße führt zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke</u></p>	<p>Das Plangebiet war ursprünglich durch die hohe und großvolumige Bebauung des Kirchengebäudes bestimmt. Die neuen Wohngebäude werden in Anlehnung an diese Bebauung entwickelt.</p> <p>Die absolute Firsthöhe des Nachbargebäudes Warndtstraße 30 beträgt ca. 515,6 m ü. NN. und weist damit eine relative Höhe von ca. 15,6 m über dem Straßenniveau der Warndtstraße auf.</p>
<p><u>4. Die geplante Dichte und Höhe der Wohnbebauung fügt sich nicht in die kleinteilig bebaute Umgebungsstruktur ein</u></p>	<p>Das geplante Gebäude an der Warndtstraße weist mit einer zulässigen Höhenbegrenzung von max. 515,85 m ü. NN. eine vergleichbare Höhe auf. Diese Festsetzung berücksichtigt dabei einen Spielraum von ca. 0,8 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung, so dass die max. Höhe wahrscheinlich nicht in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Im Bereich von innerstädtischen Grundstücksflächen wird in Ulm aus ökologischen Gründen eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Die</p>

<p><u>5. Es wird der Wunsch geäußert, die Höhe des Gebäudes zur Warndtstraße ein Geschoss niedriger zu bauen</u></p>          <p><u>6. Wann ist der Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens vorgesehen</u></p>	<p>bestehende Kleinteiligkeit der 2-geschossigen Bebauung aus den 30-er Jahren wird damit nicht ausschließlich als Maßstab für das neue Vorhaben herangezogen.</p> <p>Maßstab für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Nachverdichtung ist einerseits die ehemalige Gebäudehöhe und das Raumvolumen des abgerissenen Kirchengebäudes sowie die nachbarrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.</p> <p>Da alle planungs- und baurechtlichen Vorgaben, insbesondere die nachbarrechtlich relevanten Tiefen der Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg eingehalten werden, sind die vorgesehenen Wohngebäude städtebauliche vertretbar und wünschenswert. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Der Baubeginn mit Aushubarbeiten ist vom Vorhabenträger, der Fa. Realgrund, im Herbst 2008 vorgesehen. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen einschließlich der Freiflächengestaltung ist gegen Ende des Jahres 2009 zu rechnen.</p>
---	---

- 6.3 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:
- Deutsche Telekom
  - Evangelische Gesamtkirchengemeinde
  - Gasversorgung Süddeutschland
  - Handwerkskammer Ulm
  - Industrie- und Handelskammer
  - LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
  - Nachbarschaftsverband Ulm

Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege  
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Regionalverband Donau-Iller  
SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH  
Wehrbereichsverwaltung V  
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 11.03.2008(Anlage 6.4)</u></p> <p>Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen.</p> <p>Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Bebauungsgebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.</p> <p>Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrages im Bebauungsplangebiet nicht möglich, dann muss das unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.</p> <p>Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend der Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.</p>	<p>Die aufgeführten Auflagen und Maßnahmen der Stellungnahme werden auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p><u>2. Deutsche Telekom AG, T-Com, Schreiben vom 14.03.2008 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Zur Versorgung der Baukörper muss das Telekommunikationsnetz erweitert werden. Dazu ist die Verlegung einer neuen Leitung entlang der Warndtstraße ab Haus 18 bis zum Plangebiet erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung der Verlegung von Telekommunikationsleitungen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>3. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 19.03.2008 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus dem Bestand des Neunkirchenwegs und der Warndtstraße möglich.</p> <p>Im ausgewiesenen Teilbereich der drei dargestellten Baumstandorte am Neunkirchenweg befinden sich 2 Lichtwellenleiter-, 1 Steuer-, 2 Mittelspannungs- und 2 Niederspannungskabel. Diese Baumstandorte können im dargestellten Bereich nicht akzeptiert werden. Gegen diese geplanten Baumstandorte wird Einspruch erhoben.</p>	<p>Auf Grund der vorgetragenen, bestehenden Leitungsführung können die vorgesehenen 3 Bäume nicht gepflanzt werden. Ein Verschieben der Baumstandorte ist wegen der engen Platzverhältnisse nicht möglich. Deshalb werden die Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Neunkirchenweges gestrichen.</p>
<p><u>4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 09.04.2008 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse (Tertiär). Diese oberflächennah verwitterten Gesteine sind als rutschanfällig bekannt. In</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung der aufgeführten Bodenverhältnisse bei der Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>



<p>unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sind auf der Geologischen Karte mehrere Rutschgebiete ausgewiesen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird aufgrund der wahrscheinlich nur geringen Durchlässigkeit des Untergrunds und einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften von einer Versickerung abgeraten.</p> <p>Es wird die Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens unter besonderer Beachtung der Rutschanfälligkeit des Untergrunds durch ein privates Ingenieurbüro dringend empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p>	
---	--

7. Das beauftragte Büro für Stadtplanung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neunkirchenweg – Warndtstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 07.05.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.