



Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p data-bbox="196 685 703 741"><u>Einwender 1, Niederschrift vom 07.08.2017</u> (Anlage 6.1)</p> <p data-bbox="196 763 810 1032">Die Eigentümer der an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücke legen Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Wolfäcker 2. BA" ein, da sie sich durch die geplante maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m in Kombination mit der Erlaubnis zur Bebauung mit Doppelhäusern und insbesondere in Kombination mit der geplanten Bebauungsgrenze gegenüber den neuen Grundstücken benachteiligt fühlen.</p> <p data-bbox="196 1211 810 2069">Während den neuen Grundstücken genügend Gestaltungsspielraum gegeben wird, um aus Richtung Südwesten genügend Sonnenlicht für Garten und Wohnräume zu erhalten, werden die Grundstücke und bestehenden Wohnräume der Eigentümer durch die geplanten neuen Gebäude unverhältnismäßig stark abgeschattet. Die Eigentümer befürchten eine zukünftige Beeinträchtigung ihrer Lebensqualität durch den Mangel an Licht, einen starken Einschnitt in ihre Privatsphäre durch Akustik und direkten Einblick in alle südwestlichen Fenster und Terrassen sowie daraus resultierend einen Wertverlust ihrer Immobilien und mögliche Beeinträchtigungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens mit den zukünftigen Bewohnern der geplanten Bauobjekte. Desweiteren ist die Dichte bzw. die große Nähe von den geplanten Wohngebäuden zu den Grundstücken der Einwender nicht ortsüblich und unverhältnismäßig. Die Abstände der neuen Gebäude untereinander seien ebenfalls wesentlich großzügiger geplant worden, als die Abstände der bestehenden Gebäude der Einwender zur ersten Reihe von Häusern des neuen Baugebietes. Die neuen Häuser haben laut der Einwender alle mehr als dreimal so viel Freifläche Richtung Südwesten als deren Häuser. Besonders großzügig sei die vorderste Reihe geplant, an deren Grundstücke die „Öffentliche Grünfläche“ und der Feldweg grenzen. Eine Verringerung dieser</p>	<p data-bbox="842 763 1401 1032">Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m leitet sich zum einen aus der angrenzenden Bebauung ab, welche zumeist aus 2-geschossigen Gebäuden mit einer Satteldachausbildung besteht. Zum anderen macht die städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Satteldachausbildung eine Gebäudehöhe von 8,50 m notwendig.</p> <p data-bbox="842 1055 1401 1144">Eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll im Hinblick auf die umliegende Bebauung aus städtebaulicher Sicht ermöglicht werden.</p> <p data-bbox="842 1211 1401 1547">Mit den neu zu errichtenden Gebäuden müssen die Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Eine Abstandsflächenreduzierung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ebenfalls ist die städtebauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Rahmen der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und stellt eine für Einzelhausgebiete übliche Dichte dar.</p> <p data-bbox="842 1570 1401 1715">Um dennoch den Abstand der geplanten Bebauung zum östlichen Plangebietsrand etwas zu vergrößern wird mit der Baugrenze auf einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze der Nachbarbebauung abgerückt.</p>

<p>Freifläche könnte den Einwendern mehr Licht und weniger Schatten bringen, wenn die neue Bebauungsgrenze entsprechend weiter verschoben werden würde.</p> <p>Der Rahmenplan vom 08.07.2015 zeigt einen viel größeren Abstand der neu geplanten Häuser zu den Einwendergrundstücken.</p>	<p>Der Bebauungsvorschlag im Rahmenplan war mit einem Gebäudeabstand von ca. 4,0 m zur Grundstücksgrenze dargestellt. Der Abstand der Baugrenze im Bebauungsplanvorentwurf wurde jedoch auf den Mindestabstand der LBO von 2,50 m festgesetzt.</p>
<p><u>Einwender 2, Niederschrift vom 07.08.2017</u> (Anlage 6.2)</p> <p>Die Eigentümer der an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücke äußern hinsichtlich der geplanten Lärmschutzeinrichtung ebenfalls Bedenken. Würde die Lärmschutzeinrichtung nur mit Bedacht darauf, Lärm von den Sportanlagen zu dämmen, als einfache Wand ausgeführt werden, dann würde möglicherweise an dieser Wand der Schall reflektiert werden, der vor oder seitlich der Wand entsteht. Die Einwender befürchten daher, dass z.B. Schall von den Straßen (u.a. L240) oder auch vom Wohngebiet selbst, der ohne eine entsprechende Wand in Richtung Wald entweichen würde, dann an der geplanten Lärmschutzwand reflektiert werden und somit den Lärmpegel im gesamten neuen sowie alten Wohngebiet erhöhen würde.</p>	<p>Angrenzend zum westlich gelegenen Sportgelände des SC Unterweiler war im Entwurf des Bebauungsplans eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall) mit einer Höhe von 5,0 m zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendig.</p> <p>Aufgrund der Novellierung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 01. Juni 2017 und den darin geänderten Ruhezeiten (ausschlaggebend waren die Ruhezeiten der Sonn- und Feiertage im Hinblick auf die Spielzeiten auf der angrenzenden Sportfläche) wurde das bestehende Schallgutachten mit dem Ergebnis angepasst, dass der bislang festgesetzte Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze zur Sportanlage des SC Unterweiler hin entfallen kann. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde somit um die Fläche des bisher notwendigen Lärmschutzwalls reduziert.</p>

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 10.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Terranets bw
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Li / V Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen oder Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt, Schreiben vom 10.07.2017
- Industrie und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 21.07.2017
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 03.08.2017
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 09.08.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Terranets bw
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- LI / V Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

Es gingen 3 Stellungnahmen zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Polizeidirektion Ulm, Schreiben vom 04.07.2017 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Die Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 06.07.2016 trifft weiterhin zu:</p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht</u> An den Eckgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen/ Lärmschutzflächen sollten (bis zu einer gewissen Höhe freizuhaltende) Sichtdreiecke eingetragen werden, um den Wartepflichtigen die Sicht auf Bevorrechtigte zu ermöglichen – auch im Bezug des Gehweges zum Feldweg.</p> <p>Im verkehrsberuhigten Bereich sollten die Stellplätze so gestaltet werden, dass diese eindeutig als solche zu erkennen sind.</p> <p>Die Enden der verkehrsberuhigten Bereiche sowie des in einen Feldweg mündenden Gehwegs müssen mittels abgesenktem Bordstein eindeutig gestaltet sein, damit unmissverständlich erkennbar ist, wer untergeordnet bzw. bevorrechtigt ist</p> <p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht</u> Ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des Wohnquartiers zu schaffen.</p> <p>Eine sog. Nutzungsdurchmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>In der Nähe befinden sich Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf</p>	<p><u>Stellungnahmen der Verwaltung:</u></p> <p><u>Zu verkehrlicher Sicht</u> Aufgrund dessen, dass es sich bei der Haupteinfahrtsstraße sowie der Greutstraße um eine Tempo 30 Zone handelt und durch die geplanten Einmündungsradien mit angehängten Gehwegflächen ausreichend Sicht gewährt ist, wird von einer Festsetzung von Sichtdreiecken abgesehen.</p> <p>Die detaillierte Gestaltung der Stellplätze sowie der Abgrenzung der einzelnen Verkehrsbereiche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p><u>Zu kriminalpräventiver Sicht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>besser ermöglicht.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. "Angsträume" (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.a. zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	
<p><u>SUB V; Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 03.08.2017</u> (Anlage 6.4)</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die untere Bauschutzbehörde weist nochmals darauf hin, dass durch die geplante Bebauung hochwertiger Boden dauerhaft zerstört wird. Da im Ulmer Modell der Boden nicht ausreichend berücksichtigt ist, wird für den Eingriff in den Boden kein entsprechender Ausgleich geschaffen.</p>	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Bebauungspläne wird laut eines Beschlusses ausschließlich nach dem Ulmer Modell berechnet.</p>
<p><u>EBU Ulm, Schreiben vom 04.08.2017</u> (Anlage 6.5)</p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I)</u></p> <p>Im Textteil des B-Planes ist unter 1.8.1 der Satz „...einschließlich des Oberlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.“ enthalten. Die Bezeichnung Oberlaufes ist nichtzutreffend und sollte durch Überlaufes ersetzt werden.</p> <p>Die abwassertechnische Erschließung des Gesamtgebietes ist nicht sichergestellt. Für die Erschließung des Gesamtgebietes ist ein aufgrund der Höhenverhältnisse und der freien Kapazitäten im Kanalnetz ein Abwasserkanal in nordwestliche Richtung aus dem Gebiet durch die landwirtschaftlichen Flächen Flst. 247/1, 250/2, 251/1 bis zum Anschluss im Ahornweg erforderlich. Die Flächen stehen nach Auskunft von LI für Kanalbauarbeiten nicht zur Verfügung. Die EBU schlagen eine Aufteilung des Gebietes vor: Der südliche Teil umfasst ca. 11 Bauplätze im Bereich zwischen Birkenweg und Greutstraße. Dieser Abschnitt kann über die bestehende Kanalisation in der Greutstraße abgeleitet</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Punkt 1.8.1 in den Planunterlagen entsprechend geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>werden. Der nördliche Abschnitt mit weiteren ca. 8 Bauplätzen kann später nach Grundstückserwerb / Einholung von Grunddienstbarkeiten auf der Kanaltrasse umgesetzt werden.</p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II)</u> Keine Einwände.</p> <p><u>Kaufmännische Dienste (Abt III)</u> Keine Einwände.</p> <p><u>Fuhrpark und Betriebe (Abt IV)</u> Keine Einwände.</p>	
---	--

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 18.12.2017 eingearbeitet.

Ergänzend wurde aufgrund der Novellierung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 01. Juni 2017 und den darin geänderten Ruhezeiten (ausschlaggebend waren die Ruhezeiten der Sonn- und Feiertage im Hinblick auf die Spielzeiten auf der angrenzenden Sportfläche) das bestehende Schallgutachten mit dem Ergebnis angepasst, dass der bislang festgesetzte Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze zur Sportanlage des SC Unterweiler hin entfallen kann. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde somit um die Fläche des bisher notwendigen Lärmschutzwalls reduziert.

Aufgrund der notwendigen Änderungen (Verschiebung der östlichen Baugrenzen auf einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze sowie Reduzierung des Umgriffs aufgrund des Wegfalls des Lärmschutzwalls) sind die Grundzüge der Planung berührt. Es besteht ein erneuter materieller Regelungsbedarf weshalb der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3. BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden muss.