



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit eine Äußerung vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwendung 1 mit Schreiben vom 20.08.2016</u> (Anlage 6.1)</p> <p>Der Einwender ist Anlieger des Weidlinshofer Weges und befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen im Weidlinshofer Weg sowohl während der Bebauung als auch danach, extrem hoch sein wird. Daher wird darum gebeten folgende Anregungen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wichtig sei, die beiden Quartiersplätze so zu gestalten, dass eine problemlose und sichere Überfahrt mit PKW's jederzeit in beide Richtungen möglich ist. Dadurch wäre gewährleistet, dass die Autos direkt zur Illerkrichberger Straße (zum Kreisverkehr) hin- und zurückfahren können - Weiter wird darum gebeten eine zusätzliche Anbindung zum „Dornhäule“ zu schaffen, damit sich der Verkehr auf zwei Straßen (Dornhäule und Weidlinshofer Weg) verteilt. - 	<p>Das Plangebiet wird ausschließlich über eine Verlängerung der Straße „Beim Brückle“ erschlossen. Lediglich eine Zu- und Ausfahrt ins Plangebiet für Rettungsfahrzeuge unter Notsignal ist über den Weidlinshofer Weg geplant. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Weidlinshofer Weges kann somit ausgeschlossen werden.</p>

Bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 29.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer
- 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
- Regierungspräsidium Tübingen – Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Tübingen – Abt. 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LI V Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

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

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme (FUG) Ulm, Schreiben vom 26.07.2016
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 23.08.2016
- Handwerkskammer, Schreiben vom 25.08.2016
- Fernwärme Ulm (FUG), Schreiben vom 26.07.2016

Es gingen 7 Äußerungen zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Unitymedia BW GmbH mit Schreiben vom 04.08.2016 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Grundsätzlich besteht Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit mit der Stadt Ulm in Verbindung setzen wird. Bis dahin wird um eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unitymedia BW GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><u>LI V Land- und Forstwirtschaft, mit Schreiben vom 04.08.2016 (Anlage 6.3)</u></p> <p><u>Forstwirtschaft</u> Forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern werden von landwirtschaftlicher Sicht aus keine Einwendungen gegen die Inanspruchnahme der Fläche erhoben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Gestaltung des künftigen Wohngebietes sind Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist gegeben.</p> <p>Nachdem für den externen Ausgleich des Eingriffs Flächen aus dem Ökokonto bereitgestellt werden, die bereits aufgeforstet sind, werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen entzogen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Fläche der geplanten Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch den Erhalt des nördlich bestehenden Feldwegs ist eine Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach wie vor gewährleistet.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf zwei externen Ausgleichsflächen im Bereich der Gemarkung Donaustetten nachgewiesen. Bei beiden Ausgleichsflächen handelt es sich um Aufforstungsflächen die vom Ökokonto abgebucht und dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Der Landwirtschaft werden somit keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen entzogen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, mit Schreiben vom 22.08.2016 (Anlage 6.4)</u></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u> In der Planzeichnung ist die von Nord-Ost bis Süd-West reichende lange Achse "Beim Brückle" durchgehend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 13.06.2016 wurde insbesondere in Bezug auf die Aufteilung der Bauflächen sowie der Ver-</p>

Dadurch erscheint die in der VwV zu Zeichen 325 geforderte überwiegende Aufenthaltsfunktion fraglich, zumindest aber deren Erkennbarkeit für Fahrzeuglenker und damit einhergehend deren Bereitschaft, Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Zudem fehlt bei dieser Planung ein i.d.R. vorzunehmender niveaugleicher Ausbau.

Für diese Sammelstraße schlüssiger erscheinen Abschnitte mit Tempo 30 zwischen den beiden Quartiersplätzen, während diese Plätze selbst und die quer abgehenden Stichstraßen tatsächlich als VB (ohne Gehwege) geeignet erscheinen. Eine solche Differenzierung dürfte auch vom Verkehrsteilnehmer eher verstanden, f akzeptiert und befolgt werden.

Im Plan werden im nördlichen Teil der Straße "Beim Brückle" Fußgänger und Radler durch Geh- und Radweg vom übrigen Verkehr separiert, was dem Gedanken eines verkehrsberuhigten Bereichs mit einer gemeinsam und rücksichtsvoll zu nutzenden Fläche völlig widerspricht. Diese Führung eines Radwegs, zumal noch hinter sichtbehindernden Parkständen, nimmt den Radler weitgehend aus der Wahrnehmung der Fahrzeuglenker. Er setzt ihn dadurch vermeidbaren besonderen Gefahren aus, wenn sich die Wege beider Verkehrsarten an Einmündungen und oder Grundstücksanschlüssen plötzlich wieder kreuzen. Auch von unachtsam geöffneten Fahrzeurtüren (oftmals durch mitfahrende Kinder und andere StVO-Unkundige), Hundebesitzern und zur Abfuhr bereitgestellte Tonnen und Säcke, gehen dort für den Radler vermeidbare Gefahren aus. Zudem sind dort Konflikte zwischen Fußgängern und Radlern vorprogrammiert. Unabhängig von der Frage, ob VB oder Tempo 30-Zone, sollte diese Separierung wegen den genannten Gefahrenquellen vermieden werden.

Auf der Fahrbahn und damit im Blickfeld der Kfz-Lenker, ist der Radler deutlich sicherer unterwegs - zumal bei Tempo 30 oder im VB. Aus diesen Sicherheitsaspekten heraus werden inzwischen innerorts bevorzugt Schutzstreifen angelegt und keine separierenden Radwegführungen.

Die Übergänge verkehrsberuhigter Bereiche und evtl. Geh-/Radwege zu bevorrechtigten Teilen der Straße sollten so eindeutig gestaltet sein, dass die Wartepflicht mit einem Blick zu erfassen ist. Die Eingänge in Verkehrsberuhigte Bereiche sollten durch Portalcharakter den Wechsel in den erlaubten Geschwindigkeiten und damit deren Akzeptanz optisch unterstützen.

Sofern in den verkehrsberuhigten Bereichen Stellplätze angelegt werden, sollte durch eine entsprechende Gestaltung auf Anrieb erkennbar sein, welche Flächen zum Parken bestimmt sind.

kehrsflächen überarbeitet. Dabei wurde die bislang als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte, von Nord nach Süd verlaufende Achse neu aufgeteilt und als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem beidseitigen Gehweg und einseitig angeordneten längsparkplätzen festgesetzt. Die zur Erschließung der Innenbereiche notwendigen Erschließungsstraßen "Einhänger" wurden auf 5,0 m verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich mit einem niveaugleichen Ausbau festgesetzt. Die Anregung wurde damit weitgehend übernommen.

Nach der Überarbeitung der Planung wurde der nördliche Teil der Straße "Beim Brückle" als öffentliche Verkehrsfläche (Tempo 30 Zone) mit einem beidseitig von der Fahrbahn getrennt verlaufenden Gehweg festgesetzt. Aufgrund dessen findet nun eine Trennung der Verkehrsarten statt und der Fahrradfahrer ist gezwungen die Fahrbahn zu nutzen. Dadurch können die genannten Gefahren einer Separierung des Radfahrers umgangen werden.

Aufgrund dessen, dass es sich bei der in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauterschließungsstraße um ein Tempo 30 Zone mit beidseitig verlaufendem Gehweg handelt, ist der Radfahrer gezwungen die Fahrbahn zu nutzen und bewegt sich dadurch wie angeregt im Blickfeld der Kfz-Lenker. Die Festlegung eines Fahrradschutzstreifens wird im Zuge der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen geregelt und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die baulich detaillierte Ausgestaltung der Übergänge (evtl. Aufpflasterungen etc.) der Verkehrsberuhigten Bereiche zur öffentlichen Straßenfläche werden im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt und sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Ausgestaltung der Stellplätze innerhalb der

Bei der Festlegung von Stellplätzen, Baumstandorten und bei der Wahl von Bepflanzungen auf Grünflächen wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zwischen Wartepflichtigen und Bevorrechtigten im Sinne der RAS 06 gewahrt werden. Aus demselben Aspekt sollten Eckgrundstücke mit entsprechenden Sichtlinien belegt werden.

Die Übergänge zwischen den Stichstraßen und dem Geh- und Radweg am nördlichen Rand des Plangebietes sollten so gestaltet werden, dass auch dort die Wartepflichten eindeutig erkennbar sind.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Sicherheit ist durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. Alle 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.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

Es ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. Angsträume (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.

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 textliche Hinweise im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

verkehrsberuhigten Bereiche wird im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt und ist deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund dessen, dass die Haupteinfahrungsstraße als Tempo 30 Zone mit einem separaten Gehweg und einem zusätzlichen Parkstreifen ausgebildet wird, ist die Aufstellfläche von abbiegenden Fahrzeugen im Einmündungsbereich der Verkehrsberuhigten Bereiche weit nach vorne gerückt, so dass mögliche private Grundstückseingrünungen (Gartenhecken etc.) bereits außerhalb der Sichtdreiecke zum Liegen kommen. Die in den Einmündungsbereichen festgesetzten Baumstandorte sind aufgrund des notwendigen Lichtraumprofils soweit aufgesteigt, dass keine Sichtbehinderungen zu erwarten sind. Ebenfalls sind beim Unterwuchs der Bäume mit Bodendeckern keine Sichtbehinderungen gegeben. Aus diesen Gründen wird auf eine Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 23.08.2016 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Gegen das Planvorhaben bestehen seitens der Telekom keine Einwände.</p> <p>Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Es wird darum gebeten, zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen welche eigenen oder der Stadt bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, sowie die angedachten Realisierungszeiten und die Anzahl der zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte unentgeltliche kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,• auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.• eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz beschrieben sieht,• die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden• der Vorhabenträger für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt• die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesandt werden• Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden <p>Es wird darum gebeten, die Telekom über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen rechtzeitig koordinieren können.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Maßnahmen eingebunden.</p> <p>Die genannten Punkte werden im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen und sonstigen Erschließungsanlagen berücksichtigt.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 30.08.2016 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt</p>	

<p>drei (3) Kleindenkmale, Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Es wird darum gebeten diese Kulturdenkmale in den Plan und Textteil des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p>Sollten im Zuge der Planungen diese Kulturdenkmale berührt werden, bittet das Landesamt für Denkmalpflege um unverzügliche Benachrichtigung. Ergibt sich die Notwendigkeit, dass Kleindenkmale im Rahmen der Arbeiten vorübergehend oder endgültig versetzt werden müssen, wird darum gebeten, dies ohne Zeitverzug abzusprechen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuelle, durch mögliche Baumaßnahmen bedingte Schäden an bekannten und bisher unbekanntem Kulturdenkmälern zu Lasten des Verursachers gehen.</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Die Kleindenkmale (Feldkreuze) befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes an der "Illerkirchberger Straße" und im Eckbereich des bestehenden Wohngebiets in Verlängerung der Straße "Beim Brückle". Das Feldkreuz hinter dem Verbrauchermarkt wurde zwischenzeitlich entfernt.</p> <p>Das Feldkreuz im Bereich der Illerkirchberger Straße kann aufgrund der Lage außerhalb der geplanten Bebauung erhalten bleiben. Das Kleindenkmal im Eckbereich der bestehenden Bebauung wird mit privaten Grundstücksflächen überplant und muss deshalb versetzt werden. Der künftige Standort wird rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die verbliebenen zwei Kleindenkmale wurden im Bebauungsplan sowie in die Begründung nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind dadurch nicht erforderlich.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 26.08.2016 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Schottern der jüngeren Eiszeiten.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebietes wird eine ingenieurbologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p><u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz</u></p> <p>Zur Planung sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Kanalschließung des Baugebietes wurde durch das GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung durchgeführt in der bereits detaillierte Aussagen zu den vorliegenden Untergrundverhältnissen getroffen wurden.</p> <p>Zur Gründung der Gebäude sind von Seiten des jeweiligen Bauwerbers separate Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Untergrunds notwendig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 31.08.2016 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Belange der Raumordnung/ Bauleitplanung:</p> <p>Das geplante Wohngebiet "Beim Brückle, Teil 1" ist nicht vollständig aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich ist im FNP (noch) Sonder-</p>	<p>Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine Sonderbaufläche sowie für den überwiegenden restlichen</p>

<p>baufäche (für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) dargestellt. Festgesetzt werden soll hier WA (Allgemeines Wohngebiet).</p> <p>Im nordöstlichen Bereich soll im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der FNP stellt in diesem Bereich Sonderbaufläche sowie Grünfläche dar. Es wird um Erläuterung gebeten, was im Bereich des Gewerbegebiets geplant ist. Die Begründung zum Bebauungsplan ist in diesem Punkt unzureichend und sollte unter Punkt 5.1 ergänzt werden. Nach den Unterlagen wären dort nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Auf das Konfliktpotential mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird hingewiesen.</p> <p>Im Bereich des geplanten Mischgebiets (MI) ist im FNP nach unseren Unterlagen überwiegend Grünfläche dargestellt.</p> <p>Darüber hinaus ist im FNP eine Grünfläche entlang der B 30 dargestellt, welche aus Immissionsgründen auch durchaus sinnvoll erscheint. Es wird um Erläuterung gebeten, warum diese Grünfläche aufgegeben werden soll.</p> <p>Für die o.g. Abweichungen vom Flächennutzungsplan ist eine Änderung des FNPs erforderlich. Für die zusätzlich in Anspruch genommene Wohnbaufläche ist entweder der Bedarf nachzuweisen oder an anderer Stelle zu kompensieren.</p> <p>Belange des Straßenwesens:</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</p> <p>1.1. Art der Vorgabe</p> <p><u>Anbauverbot</u></p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p><u>Straßenanschluss</u></p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Stadt / Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwGE v. 30.05.1997</p>	<p>Bereich eine Wohnbaufläche dar. Parallel zur Bundesstraße B 30 ist eine Grünfläche dargestellt. Nach der Überarbeitung des Bebauungsplans ist im westlichen nordöstlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie anschließend in Richtung Süden ein Wohngebiet vorgesehen. Die Gewerbegebietsfläche erstreckt sich im Wesentlichen im Bereich der Sonderbaufläche und lässt lediglich Gewerbebetriebe zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Im Bereich der Sonderbaufläche sind gewerbliche Anlagen in Form von Handelsbetrieben zulässig. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauGB wird daher als gegeben angesehen.</p> <p>Ebenfalls wurde die Grünfläche aufgrund der notwendigen 20 m breiten Anbauverbotszone und des notwendigen Lärmschutzwalls in den Bebauungsplan übernommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde intensiv mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.</p> <p>Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans wurden die Haupteinschließung sowie die Baufenster so festgesetzt, dass mit den baulichen Anlagen (Gebäuden) ein Anbauverbotsstreifen von 20,0 m parallel zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 30 eingehalten wird.</p> <p>Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt von der Illerkirchberger Straße aus über eine Verlängerung der Straße "Beim Brückle". Der Einmündungsbereich ist aufgrund der bestehenden Zufahrt zum Verbrauchermarkt bereits ausreichend dimensioniert, so dass hier keine weiteren Straßenbaumaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Weitere Zufahrten sind aufgrund der Ausbildung als Stichstraße nicht erforderlich.</p>
--	---

<p>DVBl. 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Stadt, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwGE v. 16.12.1988, E 81, S. 111, 113, 118).</p> <p><u>2.1 Rechtsgrundlage</u> Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p><u>2.2 Möglichkeiten der Überwindung</u> In § 9 Abs. 8 FStrG und in § 22 Abs. 1 StrG sind in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich. Wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, kann im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Wenn das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p> <p>In Anlehnung an die in § 9 Abs. 8 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt und Regierungspräsidium möglich, eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwGE v. 30.05.97, DVBl. 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).</p> <p>3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Änderungen der zweibahnigen B 30 sind insoweit zu berücksichtigen, dass sich die Verkehrsbelastung durch den Neuanschluss der B 311 – Querspange Erbach bei Erbach-Dellmensingen an die B 30 – im betroffenen Streckenabschnitt der B 30 nördlich dieses Anschlusses künftig deutlich erhöhen wird (siehe Planfeststellungsbeschluss vom 12.12.2011). Die Querspange Erbach befindet sich derzeit im Bau. Die Prognoseverkehrsbelastung, die dem Immissionsgutachten des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden muss, wird auf Anforderung gerne mitgeteilt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prognoseverkehrsbelastung durch die planfestgestellte Querspange Erbach wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit Stand vom 12.06.2018 berücksichtigt.</p>
--	---

Die Planung des Radweges Donaustetten – Unterweiler im Zuge der L 240 wird durch das Plangebiet nicht berührt.

4 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

4.1 Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Bundesstraße und entlang der Landesstraße ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen – gemessen vom befestigten Rand der Fahrbahn - einzuplanen. Der Auf- bzw. Abfahrast der Bundesstraße ist diesbezüglich ebenfalls zu berücksichtigen (Baulast B 30).

Bestandsdaten existieren hierzu nicht. Der Fahrbahnrand einschließlich Standstreifen ist vermessungstechnisch aufzunehmen und darzustellen. Im Übrigen wird gebeten, die B 30 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für beide Fahrtrichtungen als solche zu bezeichnen.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Vorstehende Gebäudeteile wie Balkone, Überdachungen etc. sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können (z.B. Gartenmauern, Gartenhäuser, Gerätehütten, Lagerflächen und Lärmschutzanlagen usw.) dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Der von Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

Die Stadt wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Es wird auf die Abwägung unter Ziffer 1.1. der Stellungnahme (Anbauverbot) verwiesen. Die angeführte Bauverbotszone von 20 m wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Fahrbahnrand der B 30 wurde digital vermessen und im Bebauungsplan hinterlegt. Ebenfalls werden die Fahrtrichtungen der B 30 in der Planzeichnung dargestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage wurde bei der Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Anbauverbotsstreifen wurde im Bebauungsplan mit dem vorgeschlagenen Planzeichen gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan werden unter den örtlichen Bauvorschriften, Ziffer 2.4.1 Werbeanlagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

4.3 Straßenbegleitgrün

Bäume in unmittelbarer Nähe zur B 30 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Es ist bei der Planung von Neupflanzungen entlang der B 30, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, ein Mindestabstand vom befestigten Rand der Fahrbahn einzuhalten.

4.4 Zufahrten und äußere verkehrliche Erschließung

Gegen die geplante indirekte Erschließung der Gebäude zur L 240 bestehen keine Bedenken.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtlichen Straßen zugelassen werden kann. Der Verkehr muss über die bestehende Zufahrt abgewickelt werden. Die Planung ist entsprechend darauf abzustimmen und ausreichend zu dimensionieren.

4.5 Immissionsschutz, Kostentragung

Die im Planentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden im Immissionsbereich der Bundesstraße und der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandenen klassifizierten Straßen in hohem Maße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Einer Geschwindigkeitsbeschränkung aus Lärmschutzgründen wird weder jetzt noch zukünftig zugestimmt.

Die notwendig werdenden aktiven Lärmschutzeinrichtung einschließlich der passiven Schutzeinrichtung ist grundsätzlich verhandelbar (Ausnahme vom Anbauverbot), sobald das in Aussicht gestellte Lärmschutzgutachten auf der Basis der Prognose- Verkehrsbelastungen der B 30 (u.a. aus der planfestgestellten Straßenbaumaßnahme B 311 Querspange Erbach mit Neuanschluss an die B 30) vorliegt. Eine Darstellung im Bebauungsplan ist einschließlich der erforderlichen Überstandslänge der Lärmschutzeinrichtung unabdingbar.

Die Elemente der Lärmschutzeinrichtung, die im Anbauverbotsstreifen zu liegen kommen, müssen im Vorfeld vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter Bauentwurf notwendig. Es wird empfohlen, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen Vorentwurf der Anlage zur erstmaligen Prüfung zuzusenden.

Die Richtzeichnungen für Ingenieurbauten (LS) der Bundesanstalt für Straßenwesen (bast) sind bei der

Unmittelbar an den Straßenrand der B 30 angrenzend sind aufgrund der notwendigen Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand/wand Kombination) keine Baumpflanzungen vorgesehen. Die festgesetzten Bäume haben einen Mindestabstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand der B 30 und befinden sich hinter der Lärmschutzeinrichtung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Lärmschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erarbeitet und die Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei ist parallel zur B 30 eine Lärmschutzreinrichtung mit einer Höhe von 6,0 m vorgesehen. Zur Berechnung der Lärmwerte wurde die Prognoseverkehrsbelastung durch die planfestgestellte Querspange Erbach berücksichtigt.

Die vorgesehene Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand/wand Kombination) wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

<p>Planung und Ausführung zu beachten</p> <p>4.6 <u>Vermeidung von Signalverwechslung und Blendwirkung</u> Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Parkplätzen, Wegen, Werbung, und dergl. sind blendfrei zur klassifizierten Straße hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Blendschutzeinrichtungen anzubringen.</p> <p>4.7 <u>Photovoltaik</u> Es wird gebeten, die künftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.</p> <p>4.8 <u>Geltungsbereich</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf die gemeindeeigenen Grundstücksflächen zurückzunehmen und hinsichtlich der Überstandslänge der Lärmschutzeinrichtung entlang der B 30 zu erweitern.</p> <p>Die Stadt Ulm wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und ihn danach nochmals zusammen mit dem notwendigen Immissionschutzgutachten zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>5 Belange der Landwirtschaft Zu dem Bebauungsplan bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Durch die Planungen werden mehr als 7 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche der produktiven Landwirtschaft entzogen, für die planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden weitere 1,71 ha landwirtschaftliche Ackerfläche umgewidmet. Grundsätzlich bestehen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Flächen der Vorrangfluren Stufe I und II).</p> <p>Da die Planungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, und die planexternen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen bereits über das Ökokonto zur Verfügung stehen, und keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in An-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Vorgaben werden im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Freistellungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird unter Ziffer 4.11 um einen Hinweis zur Vermeidung von Signalverwechslung und Blendwirkung zur Bundesstraße hin ergänzt.</p> <p>Die geplante Lärmschutzwand/wand Kombination entlang der Bundesstraße 30 schließt eine Reflexion der Sonnenstrahlen und eine damit verbundene Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße aus. Darüber hinaus wird unter der Ziffer 2.1.5. der örtlichen Bauvorschriften auf eine mögliche Reflexion der Sonnenstrahlen durch Sonnenkollektoren hingewiesen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf die gemeindeeigenen Grundstücksgrenzen zurückgenommen und wurde um die Flächen für Lärmschutzmaßnahmen im Süden erweitert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Plangebiets bereits Bauflächen (Wohnbauflächen, Sonderbauflächen) vor. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist damit bereits seit längerer Zeit bekannt und planungsrechtlich aus dem System der Bauleitplanung gemäß BauGB entwickelt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

spruch nehmen, können die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche macht es aus unserer Sicht jedoch erforderlich, dass der durch die Planungen vorwiegend betroffene Flächennutzer, nämlich die Landwirtschaft, in den Unterlagen zum Bebauungsplan hinreichend Erwähnung findet. Die Erfassung der landwirtschaftlichen Belange und ihre Darlegung ist Grundlage für eine Abwägung mit ordnungsgemäßer Berücksichtigung des öffentlichen Belanges der Landwirtschaft. Entsprechend wird angeregt, die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen auch mit den Daten der digitalen Flurbilanz darzustellen. Der Hinweis zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen unter dem Schutzgut Mensch könnte um diese Angabe ergänzt werden.

6 Belange des Naturschutzes

Die artenschutzrechtliche Abschätzung (Stand: 10.06.2016) ist nachvollziehbar und plausibel. Bislang liegt jedoch noch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor. Ohne eine solche Prüfung lässt sich die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten bzw. deren Umgehung durch Vermeidungsmaßnahmen nicht beurteilen. Nach Erstellung des geforderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist Ref. 55/56 nochmals zu beteiligen.

Auf den vorgesehenen externen Kompensationsflächen Donaustetten / Dellmensinger Straße sollen Ackerflächen in naturnahe Waldflächen umgewandelt werden. Die bereitzustellende Fläche soll 1,71 ha betragen. Die im Plan "Ausgleichsflächen- und Maßnahmen" der Begründung (S. 20) markierten Flächen umfassen aber nach überschlägiger Luftbildüberprüfung lediglich knapp 0,7 ha Ackerflächen, die anderen Flächen sind bereits aufgeforstet (siehe Abbildungen). Dies ist zu erklären.

Der Vollständigkeit halber sollte ergänzt werden, dass ein Teil der zu bebauenden Fläche als Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte erfasst ist.

7 Belange des Luftverkehrs

Aus ziviler luftrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

Die Belange der Landwirtschaft werden bei der Überarbeitung des Bebauungsplans im Rahmen der Begründung berücksichtigt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde inzwischen durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Schuler erstellt und wird dem Regierungspräsidium im Rahmen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zugesandt.

Der Umweltbericht einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde überarbeitet. Die Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt und wurden in das Ökokonto der Stadt Ulm eingestellt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 13.06.2018 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 "Beim Brückle" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.06.2018 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung ebenfalls vom 13.06.2016 öffentlich ausgelegt werden kann.