



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	21.10.2020		
Geschäftszeichen	SUB IV - Scha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 376/20

Betreff: Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" im Stadtteil Eggingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigungen der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen (Anlage 5.1 – 5.16)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigungen der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der förmlichen Beteiligungen (Anlage 6.1 – 6.11)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigungen der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligungen (Anlage 7.1 – 7.13)
 - 1 Grünordnerischer Fachbeitrag Bestandsplan (**nur elektronisch**) (Anlage 8)
 - 1 Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (**nur elektronisch**) (Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum 2. Entwurf des Bebauungsplans "Nadelbaumäcker" im Stadtteil Eggingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.10.2020 sowie die Begründung vom 21.10.2020 als Satzung zu beschließen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante Bebauung am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes im Stadtteil Eggingen zur südlichen Erweiterung des Baugebietes „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 40 Baugrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. I S. 313).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise: Flurstück Nrn. 293/2, 298, 325, 326/1, 326/2, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 341 und 364 der Gemarkung Eggingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

- Plan Nr. 230/21 in Kraft getreten am 06.03.1997
- Plan Nr. 230/24 in Kraft getreten am 18.12.2008

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 am 21.07.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016
- d) Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016
- e) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 07.12.2016
- f) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.02.2017
- g) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse Ulm/Neu-Ulm am 11.02.2017

- h) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017
- i) Vorberatung zu Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans und zum Beschluss der erneuten Auslegung (2. Entwurf) in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 30.01.2019
- j) Erneute Vorberatung zu Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans und zum Beschluss der erneuten Auslegung (2. Entwurf) im Rahmen eines Umlaufverfahrens
- k) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse Ulm/Neu-Ulm am 04.07.2020
- l) Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020
- m) Vorberatung zu Änderungen im 2. Entwurf des Bebauungsplans und zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 21.10.2020
- n) Vorberatung zu Änderungen im 2. Entwurf des Bebauungsplans und zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.12.2020

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Eggingen besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, v. a. für Einfamilienhäuser. Die Möglichkeit zur Ortserweiterung ist am nordöstlichen Ortsrand von Eggingen vorhanden. Hierfür hat die Stadt Ulm einen Rahmenplan erstellt, der sich aus einem vorausgegangenen Rahmenplan für die großflächige Erweiterung des gesamten Egginger Nordostens ergab. Der erste Bauabschnitt des gesamten Entwicklungsgebietes mit dem Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ ist fast vollständig verwirklicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (FNP) stellt im Plangebiet neben randlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft überwiegend geplante Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden.

6.2. Geplante Neugestaltung

Kernziel der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Wohnbebauung einschließlich Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der aktuellen Rahmenplanung erarbeitet. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 40 Baugrundstücke fest.

Die Lage der Erschließungsstraßen und Größe der Baufelder lassen nach Süden Gärten und Terrassen entstehen. Grundsätzlich ist eine Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen geregelt. Aufgrund der Hanglage kann sich von Süden her die Ansicht einer Dreigeschossigkeit ergeben. Für die zulässigen Dachformen werden größere Spielräume hinsichtlich Dachneigungen und keine Festsetzungen zur Art der Dacheindeckungsmaterialien vorgegeben. Die Höhenentwicklung wird über maximal

zulässige Gebäudehöhen (z. B. über Trauf- und Frishöhen oder sonstige max. Gebäudehöhenbegrenzungen) insgesamt beschränkt.

Darüber hinaus wird der bestehende Kinderspielplatz im Südwesten erhalten und erweitert.

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der derzeit als Stichstraße endenden Straße „Nadelbaumäcker“ an das bestehende Straßenverkehrsnetz in Eggingen angebunden. Die dann durchgehende Straße „Nadelbaumäcker“ soll mit einem beidseitigen Gehweg sowie einem Parkstreifen mit Bäumen gestaltet werden. Abgehend von der Straße „Nadelbaumäcker“ sind zur internen Erschließung drei Stichstraßen vorgesehen, die als verkehrsberuhigte Bereiche hergestellt werden sollen.

Im Osten entsteht eine öffentliche Grünfläche, die einerseits die Einfügung in die Landschaft sicherstellt und andererseits als Fläche für bauliche Maßnahmen für die Wasserrückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowie als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dient. Im Südwesten ist eine größere Grünfläche für einen neuen Spielplatz vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus naturschutzfachliche Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Ulm auf Flurstücken der Gemarkungen Eggingen und Ermingen vor.

7. Wesentliche Einwendungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur erneuten Beteiligung werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

7.1. Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern aus den angrenzenden Baugebieten acht Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht. Eine dieser Einwendungen stammt von einer Bürgerinitiative, in der sich 15 Personen unter der Bezeichnung „Bewohner, Bürger Ulm – Eggingens und Anwohner des neuen Bauabschnittes/ Bürgerinitiative „Eggingen mit Rücksicht und Vernunft““ zusammengefunden haben (vgl. Anlage 5.2).

Im Wesentlichen beziehen sich die Einwendungen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, den Abstand des neuen Baugebiets zum bestehenden Baugebiet "Steinfeldstraße – Ulmer Weg" sowie die vorgesehene Erschließung und Entwässerung.

Die Bürger kritisieren insbesondere die zulässige Höhe der Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,50 m. Dies sei vor dem Hintergrund, dass im Baugebiet "Steinfeldstraße – Ulmer Weg" eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig ist bzw. im Zuge von Befreiungen bei 4,30 m liegt, unverhältnismäßig. Die Bürger im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Bestandgebiet und dem neuen Baugebiet fürchten insbesondere um ihre bislang unverbaute Aussicht in die freie Landschaft und die Verschattung ihrer Grundstücke. Auch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen und drei Wohneinheiten wird kritisch gesehen.

Bei der Abwägung dieser Einwendungen ist die andersartigere Nachfragesituation, als zur Planungszeit der Umgebung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gemäß übergeordneten Vorgaben (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schaffung von verdichteteren Bauweisen) aus heutiger Sicht bewusst mehr Wert auf eine verdichtete, aber auch individuellere Bauweise zu legen. Aus diesem Grund werden im aktuellen Baugebiet Festsetzungen gewählt, die eine flexiblere und dichtere Bebauung zulassen. Um die Anregung soweit wie möglich aufzunehmen, insbesondere auch zur Schaffung eines

gestalterisch angepassten Übergangsbereichs, wurden zum Entwurf die Maße der baulichen Nutzung im nördlichsten Baufeld im Baugebiet „Nadelbaumäcker“ reduziert und dort nur Satteldachgebäude zugelassen.

Ein weiterer Aspekt, der in einigen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung genannt wird, ist die Grünzone zwischen dem Baugebiet "Nadelbaumäcker" und dem bestehenden Baugebiet "Steinfeldstraße – Ulmer Weg". Der Rahmenplan, den die Stadt ehemals zur östlichen Siedlungserweiterung in Eggingen aufgestellt hat, weist eine breitere Grünzone auf, als es im Bebauungsplanvorentwurf der Fall war. Eine Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich wurde als Einschränkung für die Qualität der bereits bebauten, nördlich gelegenen Grundstücke empfunden.

Der Bebauungsplan selbst sichert einen ausreichend großen Abstand zwischen Gebäuden, zumal zwischen dem Südrand der Baugrundstücke im nördlichen Bestandsgebiet und dem Nordrand des zukünftigen Wohngebietes eine relativ breite Verkehrsfläche als Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg verläuft. Um die Anregung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes soweit wie möglich aufzugreifen, wurde zum Entwurf die auf der Südseite der Verkehrsfläche liegende Grünfläche auf 5 m verbreitert.

Des Weiteren beziehen sich die Einwendungen auf die vorgesehene Erschließung: Der Verkehr aus dem neuen Baugebiet beeinträchtigt die bestehenden Baugebiete. Es wird deshalb von einem Einwender vorgeschlagen, eine andere Erschließung für das Baugebiet Nadelbaumäcker zu wählen.

An der vorgesehenen Erschließung wurde im Entwurf festgehalten. Die beiden bestehenden Enden der Straße Nadelbaumäcker, die durch die vorliegende Planung zu einer durchgängigen Straße verbunden werden, sind in ihrer Dimension so ausgelegt, dass das jetzt geplante Baugebiet angebunden werden kann. Die Straßenplanung ist bewusst so gewählt, dass, auch zum Schutz betroffener Anwohner, keine zu schnellen Fahrgeschwindigkeiten durch den Kfz-Verkehr erreicht werden können. Bei den Straßen handelt es sich um wohngebietsbezogene Erschließungsstraßen.

Die Bürgerinitiative sieht u. a. die Entwässerung im Bebauungsplanvorentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Da das bestehende Baugebiet "Steinfeldstraße – Ulmer Weg" beim Starkregenereignis im Mai 2016 ohnehin schon stark betroffen gewesen sei, werde durch das neue Baugebiet eine Verschlechterung/Überlastung der Entwässerung bei Starkregen befürchtet.

Die Dimensionierung der Versickerungsfläche im Osten des Bebauungsplangebietes ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm abgestimmt. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt die fachgemäße Planung der Entwässerung auf Basis der aktuellen fachgesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts.

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 5 entnommen werden.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit

- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LIW Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 5 entnommen werden.

8. Änderungen am Bebauungsplan vom Vorentwurf zum Entwurf

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf folgende Planänderungen bzw. -ergänzungen vorgenommen:

- Begrenzung Dachform mit ausschließlicher Zulässigkeit von Satteldachgebäuden im nördlichen Baufeld gegenüber dem Südrand des Baugebietes „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“
- Reduzierung max. zulässiger Trauf- und Firsthöhen im nördlichen Baufeld von 6,50 m auf 4,50 m (Traufhöhe) und 12,50 m auf 11,50 m (Firsthöhe)
- Optimierung Baufelder durch Verschiebung verschiedener Baugrenzen einschl. Ermöglichung der Erweiterung eines im Westen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstückes zur besseren Erschließung des Grundstückes
- Anpassung Geltungsbereich mit Herausnahme Flächen nördlich Steinfeldstraße, die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ enthalten sind (Plan Nr. 230/24, in Kraft getreten am 18.12.2008) sowie sonstige Optimierung Geltungsbereichsgrenzen im Norden gemäß bestehender Flurstücksgrenzen
- Verbreiterung Grünfläche im nördlichen Übergangsbereich zum Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ einschl. geänderter Flächenzuschnitte sonstiger Grün- und Bauflächen mit Festsetzung Grünflächen als öffentliche Grünflächen anstelle von Verkehrsgrünflächen
- Vergrößerung der Versickerungsfläche im Osten des Plangebietes
- Anpassung naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgrund Änderung Flächenänderungen
- Integration Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz mit artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, die in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen werden. Dies betrifft:
 - Rodung von Gehölzen zu bestimmten Zeiten

- Auf- und Umhängen von Nistkästen
- Heraussägen von Stammteilen vorhandener Obstbäume mit Spalten und Höhlen und anschließender Aufhängung als Totholz mit Durchführung der Maßnahmen mit ökologischer Baubegleitung
- Unzulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (i. V. m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) auf den Baugrundstücken

9. **Behandlung im Ortschaftsrat**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ wurde im Ortschaftsrat Eggingen am 07.12.2016 vorgestellt und beraten.

Im Ortschaftsrat wurden Anregungen vorgetragen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- die zulässige Dachneigung von Satteldächern wird auf eine Spanne von 30° bis 45° ausgeweitet
- der zulässige Dachüberstand wird von 0,40 m auf 0,60 m erhöht
- die Grünfläche im Norden soll mit einer Breite von 5,00 m ausgebildet werden.

10. **Behandlung im Fachbereichsausschuss, Stadtentwicklung, Bau und Umwelt**

Das beauftragte Büro Kling Consult hatte in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen des Ortschaftsrates zum Vorentwurf den Entwurf des Bebauungsplans „Nadelbaumäcker“ und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.12.2016 mit Begründung vom 22.12.2016 ausgearbeitet.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt (vgl. Ziff. 5 „Verfahrensübersicht“).

11. **Wesentliche Einwendungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Zur nochmaligen Beteiligung werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

11.1. Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung **nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Von einem Einwender, der Miteigentümer eines im Westen des Plangebietes benachbarten unbebauten Flurstückes ist, wird Folgendes angemerkt: Er fährt sein Grundstück bisher über befahrbare Wege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Diese würden zukünftig nicht mehr zum Befahren mit Kfz zur Verfügung stehen. Nach Verwirklichung des Bebauungsplanes würde er künftig keine anfahrbare Verkehrsfläche mehr vorfinden. Ein an seinem Grundstück angrenzendes Flurstück, das als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, sei aufgrund des Ausbauzustandes und der Topografie nicht für seine Andienung geeignet. Nach Prüfung des Sachverhaltes durch die Verwaltung wurde eine – für die derzeitige Nutzung des Grundstücks als private Grünfläche – ausreichende Erschließung durch Verbreiterung einer Stichstraße (verkehrsberuhigter

Bereich) vorgesehen. Das Grundstück des Einwenders kann somit über die bisher genutzte Zufahrt weiterhin angefahren werden.

Ein Einwender, der im Südosten des Plangebietes einen bergrechtlich genehmigten Sandabbaubetrieb unterhält weist darauf hin, dass er Erweiterungsabsichten hat, für die bisher jedoch noch keine Genehmigung vorliegt. Der Hinweis ergeht vorsorglich zur Sicherstellung, dass keine unverträglichen Emissionen wie Schall, Lärm oder Staub die zukünftige Nutzung im Baugebiet beeinträchtigen. Nach Prüfung des Sachverhaltes durch die Verwaltung besteht eine ausreichende Entfernung zwischen den geplanten Nutzungen Wohngebiet und Abbauerweiterung. Unter der Annahme des Einsatzes von Maschinen nach dem Stand der Technik sowie der Einhaltung der allgemeinen Vorgaben des Immissionsschutzes sind keine gegenseitigen unverträglichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 6 entnommen werden.

11.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 6 entnommen werden.

12. Änderungen am Bebauungsplan vom Entwurf zum 2. Entwurf

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie interner Anregungen und eines neu vorliegenden Entwurfs einer Starkregenbetrachtung, die für den Geltungsbereich eine vermehrte Ansammlung von Regenwasser zeigt, werden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vorgeschlagen, durch die eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wird:

- Anpassung der inneren Erschließung und Umplanung von einem „Straßennetz“ zu drei Stichstraßen mit Wendehämmern mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum, um einer vermehrten Ansammlung von Regenwasser im Bereich der ursprünglich geplanten, sehr steilen, in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließung entgegenzuwirken
- Festsetzung eines zusätzlichen Geh- und Radweges auf Flurstück Nr. 328 zur Anbindung der Stichstraße an den Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg auf Flurstück Nr. 298 im Osten des Plangebiets sowie für Leitungen zur Zuführung des gesammelten Regenwassers in die geplante Wasserrückhalte- und Versickerungsfläche im Osten des Plangebietes
- Reduzierung der Anzahl an Wohneinheiten von drei auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude
- Reduzierung der Straßenbreite in den West-Ost Straßen (verkehrsberuhigten Bereich) von 6,50 m auf 6,00 m, Wegfall von Baumpflanzgeboten und Versatz nachrichtlich dargestellter Stellplätze i. S. d. Verkehrsberuhigung
- Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt auf der Südseite bei Grundstücken mit doppelseitiger Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen (Grundstücke im Bereich der Wendeanlagen)
- Verlegung der im Nordwesten vorgesehenen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in den Südwesten. Dadurch Erhalt und Erweiterung des

an dieser Stelle bestehenden Kinderspielplatzes. Entsprechend Verlagerung von Bauplätzen

- Optimierung Baufelder durch Verschiebung verschiedener Baugrenzen
- Anpassung Bestandsplan Grünordnerischer Fachbeitrag sowie naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgrund von Flächenänderungen
- Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen zur Übernahme nachrichtlicher Informationen von Fachbehörden zur Verkehrserschließung, zum Bodenschutz und zur Geotechnik, z. B. Hinweis auf erforderliche empfohlene Baugrundgutachten aufgrund der Hangsituation. Die redaktionellen Ergänzungen und Änderungen werden unter den Hinweisen auf der Planzeichnung sowie in der Begründung vorgenommen.

13. Behandlung im Ortschaftsrat

Die nach erneuten Planänderungen vorgeschlagenen Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ wurden dem Ortschaftsrat Eggingen per Videokonferenz vom 20.05.2020 vorgestellt und im Rahmen eines Umlaufverfahrens beschlossen.

14. Behandlung im Fachbereichsausschuss, Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Das beauftragte Büro Kling Consult hatte in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Entwurfs einer Starkregenbetrachtung sowie der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen des Ortschaftsrates zum Entwurf den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Nadelbaumäcker“ und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.06.2020 mit Begründung vom 03.06.2020 ausgearbeitet.

Dieser 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt (vgl. Ziff. 5 „Verfahrensübersicht“).

15. Wesentliche Einwendungen in der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur erneuten Beteiligung werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

15.1. Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Von zwei Einwendern wurden Anregungen vorgebracht. Dabei wurden gegenüber bereits zum Vorentwurf bzw. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen keine neuen Sachverhalte genannt.

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 7 entnommen werden.

15.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 7 entnommen werden.

16. Änderungen im Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss

Aufgrund der oben aufgeführten Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes und interner Anregungen werden folgende Änderungen des 2. Entwurfes des Bebauungsplans „Nadelbaumäcker“ vorgeschlagen:

- In der Planzeichnung wird im Bereich Flur Nr. 293/2 zwischen Steinfeldstraße im Norden bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich im Süden ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen ergänzt und zur Klarstellung eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Kanaltrasse (Leitungsrecht) nicht überbaut und keine Bäume gepflanzt werden dürfen.“
- In der Planzeichnung wurde die Stichstraße, nach verwaltungsinterner Abstimmung, im westlichen Bereich verbreitert, um eine ausreichende Erschließung des Grundstücks (Flur Nr. 347/1), für die derzeitige Nutzung als private Grünfläche, sicherzustellen.
- Die Zweckbestimmung „Retentionsmulde“ wird im zeichnerischen und textlichen Teil für den Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ergänzt.
- Die Zweckbestimmung „Versickerung und Abwasserbeseitigung“ entfällt.
- Redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.8.1.2.

17. Behandlung im Ortschaftsrat

Die nach erneuten Planänderungen vorgeschlagenen Änderungen des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ wurden dem Ortschaftsrat Eggingen per Videokonferenz vom 21.10.2020 vorgestellt und im Rahmen eines Umlaufverfahrens beschlossen.

18. Beschlussfassung

Die Änderungen nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung sowie § 4 Abs. 2 BauGB Behördenbeteiligung berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auf eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten 2. Entwurfes des Bebauungsplanes kann verzichtet werden. Sonstige öffentliche oder private Belange werden durch die Änderungen nicht berührt. Das beauftragte Büro Kling Consult hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf Grundlage der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.10.2020 vorbereitet und mit der beiliegenden Begründung vom 21.10.2020 ausgearbeitet (vgl. Anlagen).

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2020 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung als Satzung erlassen und die Begründung in der Fassung vom 21.10.2020 hierzu festgelegt werden.

