

Stellungnahmen zum Bebauungsplan

„Klostergarten“ in Laupheim

Aufstellungsbeschluss im Bau- und Umweltausschuss: 15.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 27.11.2021

Auslegungsbeschluss im Bauausschuss: 04.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschluss: 09.04.2022
Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Laupheim: 19.04.2022 bis 20.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 11.04.2022, Frist: 20.05.2022

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss: 12.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Abwägungs- und Auslegungsbeschlusses: 24.06.2023
Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Laupheim: 03.07.2023 bis 04.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 23.06.2023, Frist: 04.08.2023

Stand: 05.09.2023

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p>23.06.2023</p>	<p>Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 12.04.2022 (K-V-0235-22-BBP) zu o.g. Beteiligung aufrecht.</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.04.2022:</u> <i>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</i></p>	<p>Kein Abwägungsbedarf Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits abschließend abgewogen.</p>
2	<p>RP Freiburg Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Bertoldstraße 43 79098 Freiburg</p> <p>23.06.2023</p>	<p>Die höhere Forstbehörde bedankt sich für die formelle Beteiligung im oben genannten Bauleitplanverfahren und nimmt wie folgt Stellung.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klostergarten“ der Stadt Laupheim, weist weiterhin keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG auf. Der angrenzende Gehölzbestand stellt, wie bereits in der Stellungnahme vom 11.05.2022 benannt, keine Waldfläche gemäß forstrechtlicher Definition dar.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p>

Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Biberach erhält Kenntnis hiervon.

3	TransnetBW GmbH Osloer Straße 15-17 70173 Stuttgart	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.	Kein Abwägungsbedarf
---	---	---	-----------------------------

26.06.2023

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klostergarten" in Laupheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.

Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

4	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ulm Mähringer Weg 148 89075 Ulm	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) hat keine Einwände oder Bedenken gegen das unten stehende Verfahren. Es bestehen keine Planungen der Liegenschaftsverwaltung des Landes in diesem Bereich.	Kein Abwägungsbedarf
---	--	---	-----------------------------

27.06.2023

5	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstraße 27 89597 Munderkingen	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren. Zu dem o.g. Verfahren haben wir bereits mit Schreiben vom 19.04.2022 Stellung genommen.	Kein Abwägungsbedarf
---	---	---	-----------------------------

27.06.2023

Durch die Planänderung in der aktuellen Version ergeben sich für uns folgende Betroffenheiten: Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Albert-Magg-Straße, Einmündungsbereiche der Albert-Magg-Straße und Leonhardstraße in die Ulmer Straße), sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netz-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender

Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

6 Polizeipräsidium Ulm
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Nachdem die Vorschläge aus der Stellungnahme vom 02.05.2022 umgesetzt wurden, bestehen keinerlei weiteren Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

28.06.2023

7 Netze BW GmbH
Adolf-Pirrung-Straße 7
88400 Biberach

Um die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation. Den optimalen Standort haben wir in dem beigefügten Planausschnitt mit einem roten Kreis markiert.

Kein Abwägungsbedarf

Da das Plangebiet durch einen privaten Investor erschlossen wird und die Stadt Laupheim anschließend lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen übernimmt, ist die Umspannstation in Abstimmung mit dem Investor auf den Bauflächen unterzubringen.

12.07.2023

Vorgesehen ist eine Kleinumspannstation in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für die Umspannstation ist ein Stationsplatz von 5,5 m x 5,5 m notwendig.

Unsere Stellungnahme vom 9. Mai 2023 hat weiterhin Bestand.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 09.05.2022:

Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Vor der Erfassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten bitten wir Sie um ein Koordinationsgespräch, damit die Leistungsgrößen (für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.

Wir möchten Sie bitten, den Investor darauf hin zu weisen, dass er sich möglichst frühzeitig, zur Planung seiner Versorgung mit elektrischer Energie, mit uns in Verbindung setzt.

Da die genannte Versorgung derzeit völlig unklar ist, können wir momentan auch nicht sagen, ob wir eine neue Umspannstation erstellen oder diese vom Investor selbst erfolgt.

-
- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
| 8 | Regionalverband
Donau-Iller
Schwambergerstr. 35
89073 Ulm

18.07.2023 | Regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht entgegen. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände. | Kein Abwägungsbedarf |
|---|--|---|-----------------------------|
-
- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|
| 9 | Ericsson Services
GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

19.07.2023 | Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. | Kein Abwägungsbedarf |
|---|--|---|-----------------------------|
-
- | | | | |
|----|--|--|-----------------------------|
| 10 | RP Tübingen
Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen

19.07.2023 | Belange des Straßenwesens
Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine Einwendungen zur Abwägung und zum vorgelegten Bebauungsplan.

Unsere Stellungnahme vom 20.05.2022 wurde ausreichend beachtet. | Kein Abwägungsbedarf |
|----|--|--|-----------------------------|
-

11	PLEdoc GmbH Gladbecker Str. 404 45326 Essen 18.07.2023	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Kein Abwägungsbedarf
----	---	---	-----------------------------

12	Gemeinde Schemmerhofen Hauptstraße 25 88433 Schemmerhofen 24.07.2023	<p>Seitens der Gemeinde Schemmerhofen gibt es keine Einwände oder Bedenken.</p>	Kein Abwägungsbedarf
----	--	---	-----------------------------

-
- 13 Deutsche Telekom Technik GmbH
Adolf-Kolping-Straße 2-4
78166
Donaueschingen
- Zu dem Bebauungsplan haben wir im Mai 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits Stellung bezogen.
Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.
- Kein Abwägungsbedarf**
Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits abschließend abgewogen.
- 25.07.2023
- Stellungnahme vom 11.05.2022:
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
- Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*
- Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.*
- Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.*
-

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbauggebiet.

14 Stadt Ehingen
Marktplatz 1
89584 Ehingen

Seitens der Stadt Ehingen keine Einwände oder Bedenken.

Kein Abwägungsbedarf

28.07.2023

15 RP Freiburg
Landesamt für
Geologie, Rohstoffe
und Bergbau
Albertstraße 5
79104 Freiburg i. Br.

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird

31.07.2023

andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Mindel-Deckenschottern, Rheingletscher-Hochterrassenschottern und Löss. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Wird berücksichtigt

Der Hinweis unter Ziff. 2.3 wird an den Wortlaut angepasst.

Kein Abwägungsbedarf

Kein Abwägungsbedarf

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fach-technische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Kein Abwägungsbedarf

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Kein Abwägungsbedarf

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kein Abwägungsbedarf

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

16 Stadt Laupheim
Umwelt
Marktplatz 1
88471 Laupheim

02.08.2023

Im beantragten Planungsbereich befinden sich Bäume, die unter anderem dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Laupheim erliegen. Aussagen zu den Bäumen, welche bei Verwirklichung des Plangebietes entfernt werden müssen, werden in den Planunterlagen nicht getroffen. Die Entnahme dieser Bäume ist mit den jeweiligen Bauanträgen abzuarbeiten.

Wird zur Kenntnis genommen

Es besteht die Möglichkeit die gesamten zu entnehmenden Bäume im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten, zu bilanzieren und auszugleichen. Anderenfalls sind diese wie folgt zu handhaben:

Wird zur Kenntnis genommen

Im Bebauungsplan wurde ein Erhaltungsgebot für Bäume außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Diese Bäume sind aber zum Teil von den im Bebauungsplan festgelegten Wegen betroffen. Dies ist zu überprüfen, ggf. nachzuarbeiten oder aufzuzeigen, damit die Wege die Bäume (unter Beachtung des zu schützenden Wurzelbereichs) nicht tangieren.

Kein Abwägungsbedarf

Die eingetragenen Wege sind zunächst als Vorschläge zu verstehen, die im Zuge der Detail- und Ausführungsplanung vom Vorhabenträger ausgearbeitet werden. Etwaige Konflikte diesbezüglich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die Bäume 113, 139, 140 und 43 fallen unter die Baumschutzverordnung und stehen nicht in den ausgewiesenen Baufenster. Somit sind diese grundsätzlich nicht von Baumaßnahmen betroffen und zu erhalten. Für diese Bäume ist ebenfalls ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festzusetzen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Bäume 113, 139 und 140 grenzen teilweise weniger als einen Meter an festgesetzte Baufenster an, die voraussichtlich voll ausgenutzt werden. Daher bestehen bei den beschriebenen Bäumen Bedenken bzgl. eines möglichen Anschnittes des Wurzelbereichs. Dadurch könnte die Überlebensfähigkeit und Standsicherheit eingeschränkt sein, weshalb diese Bäume – auch in

Im Verfahren des Bauantrags mit dem Aktenzeichen B21/023 wurden die Bäume 131, 132, 133, 134 und 135 bereits nach der BaumSchVO als zu erhalten festgeschrieben. Diese sind im Erhaltungsgebot des Bebauungsplans aufzunehmen.

Absprache mit dem Sachbereich Umwelt – nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt wurden.

Baum 43 grenzt unmittelbar an eine geplante Stellplatzfläche an. Auch dort ist durch Aushub und Verdichtungsarbeiten zu befürchten, dass der Baum nach Durchführung der Arbeiten nicht mehr überlebensfähig oder standsicher ist.

Insofern wird für die genannten Bäume kein Erhaltungsgebot festgesetzt. Sofern die Bäume über die BaumSchVO geschützt sind, ist der Schutz ebenbürtig und bedarf keiner Konkretisierung im Bebauungsplan.

Kein Abwägungsbedarf

Die Bäume 131 und 132 befinden sich im Baufenster, welches (wie oben bereits ausgeführt) nahezu vollständig ausgenutzt werden wird. Ein Erhalt dieser Bäume kann aus Sicht des Bebauungsplans nicht gesichert werden. Sofern die BaumSchVO entgegensteht, so ist die Fällgenehmigung sowie der Ausgleich nach den Vorgaben der BaumSchVO durchzuführen.

Die Bäume 133, 134 und 135 befinden sich knapp angrenzend an das Baufenster. Es kann nicht sichergestellt werden, dass bei Ausnutzung des Baufensters der Wurzelbereich der Bäume nicht verletzt wird. Außerdem soll in diesem Bereich die Versickerung des anfallenden Dachwassers stattfinden. Inwieweit sich dies mit dem Erhalt der Bäume deckt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Die Bäume 123, 124 und 125 fallen ebenfalls unter die Baumschutzverordnung und sind damit prinzipiell zu erhalten, liegen aber in den ausgewiesenen Baufenster der allgemeinen Wohnbebauung. Sollen diese aufgrund von Bauvorhaben entfernt werden, ist ein Antrag auf Befreiung von der Baumschutzverordnung im baurechtlichen Verfahren zu beantragen. Eine mögliche Befreiung ist an die jeweiligen Baugenehmigungen gebunden. Der Befreiungsantrag ist mit dem damit verbundenen Bauantrag zu stellen und nach § 9 BaumSchVO auf dem Grundstück auszugleichen.

In der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplans sind die Bäume 193 und 192 von privaten Verkehrsflächen betroffen. Der Antrag auf Befreiung von der BaumSchVO ist mit dem Bauantrag zu stellen und auszugleichen.

Die Bäume 187 und 188 entfallen aufgrund der Straßenbaumaßnahmen des Bebauungsplans. Sie sind deshalb im Bebauungsplanverfahren aufzunehmen, als „Zu fällen“ zu kennzeichnen und auszugleichen.

Von der geplanten Zufahrt der Ulmer Straße sind ebenfalls Bäume auf dem Flst. 2543 betroffen. Eine Darlegung dieses Sachverhalts ist ebenfalls in den Planunterlagen aufzunehmen und ggf. eine Befreiung der BaumSchVO zu beantragen und auszugleichen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Bäume 123, 124 und 125 befinden sich im Baufenster, welches (wie oben bereits ausgeführt) nahezu vollständig ausgenutzt werden wird. Ein Erhalt dieser Bäume kann aus Sicht des Bebauungsplans nicht gesichert werden. Sofern die BaumSchVO entgegensteht, so ist die Fällgenehmigung sowie der Ausgleich nach den Vorgaben der BaumSchVO durchzuführen.

Wird zur Kenntnis genommen

Kein Abwägungsbedarf

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem auf die Umweltprüfung (inkl. Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) verzichtet wird. Ein Ausgleich für zu fällende Bäume ist daher nicht erforderlich. Sofern ein Ausgleich im Zuge der BaumSchVO erforderlich sein sollte, ist dieser im konkreten Genehmigungsverfahren zu ermitteln und zu fordern.

Kein Abwägungsbedarf

Die Bäume befinden sich nicht im Eigentum des Investors oder der Stadt. Wie mit den Bäumen umgegangen werden soll, wird sich im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zeigen. Dort ist ein etwaiger Ausgleich zu fordern.

Entlang der Albert-Magg-Straße sind private Stellplätze geplant. Diese können in dieser Anzahl, wie sie auf dem Plan dargelegt sind nicht umgesetzt werden, da entlang der Albert-Magg-Straße 9 Ersatzbäume für das Bauvorhaben B21/023 zu pflanzen sind.

Kein Abwägungsbedarf

Eine konkrete Anzahl an Stellplätzen wird nicht dargestellt. Es handelt sich um einen Einteilungsvorschlag, bei dem auch Pflanzinseln berücksichtigt werden können. Insofern steht der Bauungsplan den Auflagen der Baugenehmigung nicht entgegen.

Zu prüfen ist auch die Überlagerung der öffentlichen Stellplätze mit den Ausgleichs-Ansaaten und Ausgleichsbäume des Bauvorhabens mit dem Aktenzeichen B21/023.

Kein Abwägungsbedarf

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der Freiraum- und Erschließungsplanungen, die der Stadt Laupheim vorliegen. Sollten davon abweichende Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen worden sein, ist dies im Zuge der Konkretisierung der Planung zu überarbeiten.

Es ist anzudenken, ob die Ausgleichsmaßnahmen die aufgrund des Bauvorhabens B21/23 zu erbringen sind ebenfalls im Bauungsplan aufzunehmen und zu sichern sind, vor allem die Ausgleichsmaßnahmen die auf den öffentlichen sowie auf den privaten Verkehrsflächen zu erbringen sind.

Kein Abwägungsbedarf

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen bekannt.

<p>17 Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm</p> <p>02.08.2023</p>	<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p>
<p>18 Stadt Laupheim Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz</p> <p>03.08.2023</p>	<p>Zu dem Bauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Abstimmung der weiteren brandschutztechnischen Fragen erfolgt in den Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p>

19 Landratsamt Biberach
Rollinstraße 9
88400 Biberach

03.08.2023

I. Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht

Es wird auf die Stellungnahme vom 17.05.2022 verwiesen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits abschließend abgewogen.

Stellungnahme vom 17.05.2022:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ist zu beachten.

Der Flächennutzungsplan weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Klostergarten“ aktuell eine Sonderbaufläche (SO) aus. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Festsetzungen und einzelnen örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt, begründet sowie praktikabel sein müssen. Ohne ausreichende Bestimmtheit und entsprechende Begründung lassen sich die Vorgaben ggfs. im Einzelfall nicht umsetzen und es muss an deren Rechtssicherheit gezweifelt werden. Ggfs. sind die Vorgaben durch Skizzen zu ergänzen.

Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen.

Die Verfahrensvermerke sind auch auf den Planunterlagen anzubringen.

Ein Ausfertigungsvermerk ist auch auf den Satzungsschriftstücken anzubringen.

Es ist zu beachten, dass der Ausfertigungsvermerk bei anzeigepflichtigen Bebauungsplänen nach Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung und bei genehmigungspflichtigen nach Satzungsbeschluss und Genehmigung und vor Bekanntmachung erfolgen muss.

Ausdrücklich wird auf die aktuelle Fassung des BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie den Mustereinführungserlass (BauGBÄndG2021) vom 14./30. September 2021 hingewiesen. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gem. § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Einstellung in das Internet und das zentrale Internetportal des Landes wird auf das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 22.11.2018 hingewiesen.

Naturschutz:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach (UNB) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken mehr gegenüber dem o. g. Bebauungsplan, auf Grundlage und unter

Kein Abwägungsbedarf

Einhaltung der in der vorgelegten artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros Sieber Consult GmbH, Stand 15.09.2022, genannten Maßnahmenempfehlungen (siehe unten). Die in der Stellungnahme der UNB vom 09.05.2022 vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt.

Um Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden:

V1 Gehölzrodungen

- Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Biberach).
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten spätestens bis Ende März des Folgejahres wieder anzubringen.

V2 Gebäudeabriss

- Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Auf Grund des Wegfalls von Habitatbäumen und des Gebäudes und damit von Quartieren für höhlenbrütende Vögel sowie Fledermäuse sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fsg. vom 08.12.2021) wurden

Wurde berücksichtigt

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden unter Ziff. 1.9.1 bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

bereits zwei Ersatzkästen für Fledermäuse an der Fassade der Kapelle angebracht.

M1 Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)

- Für den Hausrotschwanz sind drei Halbhöhlennistkästen im geeigneten Umfeld (an Gebäuden/Bäumen) zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ2H/2HW).
- Für den Gartenbaumläufer sind drei speziell für die Art geeignete Nistkästen im Gehölzbestand oder angrenzend zu installieren (z.B. Nistkasten Gartenbaumläufer über www.vogeltreff24.de).
- Für Kohl- und Blaumeise sind jeweils drei entsprechende Meisen Nistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle1 B, 26mm, 32mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind sechs Staren Kobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10m voneinander entfernt aufzuhängen).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

M2 Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Fledermäuse)

- Um langfristig der lokalen Population der Zwergfledermäuse ausreichend Quartiermöglichkeiten zu bieten, sind an den Neubauten auf der Ost-, Süd-, und Westseite des Neubaus je zwei Fledermauskästen an oder in der Fassade zu integrieren, was einem Gesamtbedarf von sechs Fledermauskästen entspricht.

Wurde berücksichtigt

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden unter Ziff. 1.9.1 bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

-
- Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten.

Die Standorte sind mit der UNB abzusprechen und die Umsetzung der Maßnahmen ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

Die möglichst extensive und insektenfreundliche Dachbegrünung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Der Vollständigkeit halber weisen wir daraufhin, dass ab 1. Mai 2022 eine PV-Pflicht für alle neuen Wohngebäude in Baden-Württemberg gilt. Eine Kombination mit einer Dachbegrünung ist möglich und anzustreben, nähere Informationen hierzu können z. B. beim Bundesverband Gebäude Grün e. V. eingeholt werden. Je nach künftiger Ausgestaltung der Fassaden sind ggf. wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzusehen (siehe bspw. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021).

Wird zur Kenntnis genommen

Die Übernahme der für die zu erhaltenden Bäume notwendigen Baumschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 7.2 des artenschutzrechtlichen Kurzbeitrags vom 25.10.2021) als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan wird begrüßt.

Wird zur Kenntnis genommen

I. Wasserwirtschaftsamt

Wasserversorgung

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Abwasser

Aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das beabsichtigte Entwässerungssystem. Dies entspricht dem § 55 Abs. 2(WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Kein Abwägungsbedarf

Eine Entwässerungsplanung ist in den Unterlagen allerdings nicht enthalten.

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist an das öffentliche Misch- bzw. Schmutzwassernetz anzuschließen. Die einzuleitende Wassermenge und Schmutzfracht sind mit der Kapazität der Kläranlage abzustimmen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll dezentral versickert werden bzw. über Dachbegrünung zurückgehalten werden. Dies ist hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz sehr zu begrüßen. Allerdings sind im Textteil die Dachbegrünungen als Soll-Bestimmung aufgeführt und können demnach auf wasserrechtlicher Seite nicht zum Ansatz gebracht werden.

Weiterhin von Interesse ist die Ableitung des Niederschlagswassers bzw. die Einleitung in ein Gewässer, wenn der Bemessungsfall überschritten wird.

Es wird empfohlen, einen Vorentwurf der Entwässerung mit der Weiterentwicklung des Bebauungsplans zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Rechtzeitig vor der Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis 2-fach in Papierform und digital im pdf-Format vorzulegen.

Altlasten/Bodenschutz

Auf die Stellungnahme vom 17.05.2022 wird verwiesen.

Wird berücksichtigt

Das Entwässerungskonzept wird durch den Vorhabenträger erarbeitet und der zuständigen Behörde zeitnah vorgelegt.

Kein Abwägungsbedarf

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits abschließend abgewogen.

Stellungnahme vom 17.05.2022:

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Es bestehen keine Einwendungen. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes im Hinblick auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.*
- Für das anfallende Boden- und Abbruchmaterial ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).*
- Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/74536/>) zu bewerten.*
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.*

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Industrie und Gewerbe

Es bestehen keine Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

II. Kreisgesundheitsamt:

Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Ausführung.

Kein Abwägungsbedarf

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.

Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

20 IHK Ulm
Olgastraße 95-101
89073 Ulm

03.08.2023

Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum genannten Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kein Abwägungsbedarf

Die IHK begrüßt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Pflegeheims, einer Tagespflegeeinrichtung, betreutes Wohnen sowie Priester- und Besucherapartments.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 19.07.2023	<p>Zum Bebauungsplan „Klostergarten“ haben wir Einwände, Bedenken und Vorschläge. Diese führen wir in dieser Stellungnahme nachfolgend auf.</p> <p>Wie wir in unserem Schreiben vom 22.2.2022 bereits ausgeführt haben, sehen wir als Angrenzer das Klosterareal/Klostergarten immer noch als ein Grundstück an. (Flurstück 1957/1). Durch das Baurecht und der unterschiedlichen Bebauungen wird nun das Grundstück in 2 Abschnitte aufgeteilt. Dadurch werden Vorgänge, welche eigentlich das gesamte Areal betreffen, unterschiedlich gewertet und teilweise ausgeklammert.</p> <p>Der erste Bebauungsplan Klostergarten umfasste den</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Appartements • Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen • Neubau einer Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation <p>Der zweite Bebauungsplan umfasst</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Wohnquartier • die Zufahrt zum Klostergarten von der Ulmer Straße 	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Das im Umgriff des Bebauungsplans gelegene Areal wird als ein Plangebiet angesehen. Dazu gehören neben dem Flst. 1957/1 auch die Flurstücke 12, 1957, 1969, 2543 und 2469/3. Das Vorhaben wird gesamtheitlich betrachtet. Allerdings liegen dem Verfahren sowohl verschiedene Eigentümer als auch verschiedene Bauabschnitte zugrunde, die auch baurechtlich unterschiedlich zu werten sind.</p> <p><u>Hinweis:</u> Es gibt nur den Bebauungsplan „Klostergarten“.</p> <p>Für das Vorhaben Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen und Tagespflege gibt es eine rechtskräftige Baugenehmigung. Diese wurde erteilt und auf deren Grundlage wird die Bebauung des Teilbereichs vorgenommen. Zur Absicherung der Planung und um auch einen städtebaulich vertretbaren Rahmen für die weiteren Entwicklung vor zu geben, wurde der Bereich ebenfalls in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>Hauptgegenstand des zweiten Teilbereichs ist die Wohnbebauung, für die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Baugenehmigung vorliegt und die voraussichtlich auch erst auf Grundlage dieses Bebauungsplans ergehen kann.</p>

Zu dem Punkt 'Zufahrt zum Klostergarten von der Ulmer Straße' legen wir einen Einspruch ein.

Im Gespräch mit Herrn Dobner wurde uns mitgeteilt, dass die Zufahrt Ulmer Straße nicht in den 1. Bauabschnitt eingebunden werden könne. Diese Zufahrt würde das geplante Wohnquartier betreffen und sei mit dessen Bebauungsplan verbunden und zu behandeln. Eine separate Betrachtung und Behandlung dieser Zufahrt sei nicht möglich.

Im 2. Bebauungsplan wird die "nicht trennbare" Betrachtung und Behandlung von Wohnquartier und Zufahrt von der Ulmer Straße dargestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 12.06.2023 wurde die Zufahrt von der Ulmer Straße vom Bebauungsplan abgetrennt und separat behandelt. Vom RP Tübingen läge eine grundsätzliche Zustimmung zur Einfahrt Klostergarten von der Ulmer Straße aus vor, aber es müsse nun ein Antrag mit Ausführungsdetails beim RP Tübingen zur Genehmigung eingereicht werden.

Dann würde nach derzeitiger Planung die Straßenführung innerhalb des Klostergartens in die Ulmer Straße münden. Gleichzeitig könnte, wie schon mehrfach vorgetragen und beantragt wurde, diese Einmündung und Straßenführung vorab als Bauzufahrt ausgeführt werden. Sollte diese Bauzufahrt nicht mit dem Bebauungsplan regelbar sein, so müsste die Stadt dies über Auflagen und Absprachen regeln.

Für die allumfassende Nutzung des Plangebiets wurde dann im letzten Verfahrensschritt die Linksabbiegespur eingefügt, um das Erschließungsthema für alle Bereiche sinnvoll regeln zu können.

Kein Abwägungsbedarf

Wie zuvor ausgeführt, ist die Linksabbiegespur Ausfluss einer gesamtheitlichen Erschließung des Plangebiets. Sie wird inhaltlich nicht dem einen oder anderen Bauabschnitt zugeschrieben. Auch baurechtlich gibt es hierfür keine Grundlage, da – wie oben beschrieben – verschiedene baurechtliche Zustände vorliegen.

Für die Linksabbiegespur ist, da in eine Landesstraße eingegriffen wird, die Zustimmung und Mitwirkung des zuständigen Regierungspräsidiums erforderlich. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen mit einem groben Erschließungsentwurf gesichert. Durch die Zustimmung des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplan, ergibt sich auch eine rechtliche Genehmigungsgrundlage für den anschließenden Bau. Dennoch spricht das Regierungspräsidium auch bei der Detailplanung der Linksabbiegespur mit.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan sichert Flächen für die zukünftige Bodennutzung eines bestimmten Bereiches. Der Bebauungsplan kann keine Verkehrsregelung für Provisorien o. ä. regeln. Daher kann dem Wunsch nach einer Baustellenzufahrt im Bebauungsplanverfahren nicht

begegnet werden, wenngleich diese nicht ausgeschlossen ist. Grundlage für eine mögliche Baustellenzufahrt ist natürlich auch die ausgearbeitete Detailplanung zur Linksabbiegespur.

Zum Thema Bauzufahrt führen wir aus und weisen entschieden auf Folgendes hin: In den Ausführungen der Stadt Laupheim zu den Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Seite 49ff beschrieben, *'die Albert-Magg-Straße weist im am besten befahrenen Bereich einen Querschnitt von rund 6,00 m auf. Nach der Einmündung in die Adolf-Gröber-Straße verschmälert sich der Querschnitt auf 4,50 m. Bei beiden Querschnitten ist ein Begegnungsverkehr ohne weiteres möglich'*. Wir haben seit Baubeginn des Abschnittes Alten- und Pflegeheim die leidigen Erfahrungen machen müssen, dass gerade der Begegnungsverkehr in der Albert-Magg-Straße (4,5m Breite) erhebliche und nicht wegzusehende Gefahrenmomente mit sich brachte und bringen wird. Baufahrzeuge zu und von der Baustelle fahren im Begegnungsverkehr regelmäßig über die Gehwege und gefährden Fußgänger, insbesondere aber die dort vorbeilaufenden Kinder! (Entsprechende Bild- und Videoaufnahmen liegen vor und wurden der Stadt vorgelegt) Verschärfend hinzu kommen auf dem Gehweg abgestellte und parkende LKW. Eine Entschärfung dieser nicht hinnehmbaren Situation müsste durch die Stadt Laupheim mittels Auflagen und Regelungen erfolgen. Die anschließende regelmäßige Überwachung wäre unabdingbar.

Beide Bebauungspläne beinhalten die ausschließliche Bauzufahrt über die Albert-Magg-Straße bis zur Süßmuthstraße. Von der Einmündung Adolf-Gröber-Straße bis kurz vor der Süßmuthstraße ist die Albert-Magg-Straße 4,5m breit. Die Baufahrzeuge im Begegnungsverkehr werden gezwungen auf die Gehwege auszuweichen. Die Vielzahl der Lkw lässt sich einfach abschätzen.

Kein Abwägungsbedarf

Straßenverkehrsrechtliche Belange, wie Falschparken oder Befahren eines Gehweges, können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt nicht die Baustelleneinrichtung oder -zufahrt.

Hinweis: Es gibt nur den Bebauungsplan „Klostergarten“.

Abhilfe kann unserer Meinung nach nur die besagte Zufahrt zur Ulmer Straße bringen. Diese Zufahrt muss noch vor Beginn der Bauarbeiten der Tagespflege erstellt und als Bauzufahrt genutzt werden. Mit welchem Instrumentarium des Baurechtes die Stadt diese Bauzufahrt anordnet, bleibt ihr überlassen.

Eine weitere Einwendung haben wir mit der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von 90 auf 110 Wohneinheiten. Begründet wurde diese Erhöhung mit der Effizienz der Heizungsanlage. Wir stellen uns die Frage, warum der Klostergarten nicht in einem Nahwärmenetzverbund die umliegenden Straßenzüge mit einbezieht? Hier weisen wir auf die aktuell geführten Diskussionen einer klimaneutralen Wärmeversorgung hin.

Bezüglich Flächenversiegelung, Schmutz- und Regenwasser wenden wir ein, dass die Sichtweise der Stadt für uns nicht hinnehmbar ist. Wie in unserem Schreiben vom 15.06.2021 ausgeführt:

- *Schmutzwasser und Regenwasser Kanäle*

In den vergangenen Jahren wurde unser Keller mehrfach bei Starkregen überflutet. Das Wasser drückte über die Kanalisation durch Abläufe und Waschbecken in die Kellerräume. Ursache hierfür dürfte die Lage unseres Wohnhauses am Fuße des Hangs zwischen Ulmer Straße und der Höhenanlage sein. Erst der Einbau eines Rückstauventils sorgte für Abhilfe. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir Schäden an unserem Wohngebäude und Eigentum, welche durch etwaige erneute Kellerüberflutung entstehen, nicht hinnehmen werden.

Die bestehenden Kanalnetze in der Albert-Magg-Straße müssen die zusätzlichen Regen- und Schmutzwassermengen aufnehmen können, ohne dass es zu Rückstaubildung kommt.

Wir bitten daher die Stadt Laupheim entsprechende Berechnungen anzustellen.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt nicht die Baustelleneinrichtung oder -zufahrt.

Kein Abwägungsbedarf

Dem Vorhabenträger bleibt überlassen, für welche Bauabschnitte oder Teilbereiche er seine quartiersbezogene Wärmeversorgung anbietet. Ein Anspruch der umliegenden Eigentümer hierauf besteht unserer Kenntnis nach nicht.

Kein Abwägungsbedarf

§ 20 der Abwassersatzung der Stadt Laupheim regelt: „Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstau ebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.“ Insofern unterliegt die Sicherung der Gebäude nicht der Stadt, sondern den jeweiligen Eigentümern.

Die Kanalisation der Albert-Magg-Straße nimmt das zusätzliche Schmutzwasser von drei Wohnblöcken auf, was hydraulisch unbedenklich ist. Den Nachweis hierfür muss der Investor im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung führen.

In den Ausführungen der Stadt Laupheim zu den Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Seite 36ff beschrieben, *'grundsätzlich ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Dementsprechend sieht das Erschließungskonzept vor, das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bei stärkeren Regenereignissen gibt es einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation'*.

Gerade dieser Überlauf bei Starkregen bereitet uns Sorgen. Zumal mit der Klimaerwärmung die Wahrscheinlichkeit solcher Ereignisse steigt. Eine Prüfung der bestehenden Kanalisation wird beantragt.

Eine weitere Einwendung haben wir bezüglich der Stellplätze. Den bis heute vorgenommenen Berechnungen lagen eine Anzahl Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Anzahl 'normale' Wohnungen zugrunde. In der Bauausschusssitzung am 12.06.2023 äußerte sich der Investor wie folgt: *Wenn die Wohnungen für betreutes Wohnen nicht gänzlich besetzt werden können, werden diese als normale Wohnungen vergeben.* Dann erhebt sich die Frage, ob auch der Stellplatzbedarf für diese Umwidmungen vorgehalten wird, oder ob dann nicht die Anwohner auf die Umliegenden Seitenstraßen ausweichen müssen.

Unser bisheriger Schriftverkehr, u.a. unsere Einwendungen vom 01.05.2022 zum 2. Bebauungsplan, sind weiterhin, ggf. auch in Teilen, Gegenstand unserer heutigen Einwendungen.

Kein Abwägungsbedarf

Der Notüberlauf der Versickerungsmulden springt zeitlich versetzt erst nach der Kanalvöllfüllung des Starkregenereignissen an. Der Notüberlauf dient dazu, ein unkontrolliertes Überlaufen der Versickerungsmulden zum Schutze der umgebenden Bebauung zu verhindern. Aus diesem Grund sind keine negativen Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt unter Ziff. 3.5 alles Notwendige zu den Stellplätzen. Im Übrigen gilt die VwV Stellplätze. Ist eine Umnutzung vorgesehen, so hat der Bauherr die Regelungen des Bebauungsplans sowie der übrigen zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsvorschriften zu beachten. So kann sichergestellt werden, dass zu jedem Zeitpunkt ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Kein Abwägungsbedarf

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits abschließend abgewogen.

2 Öffentlichkeit 2

19.07.2023

Zu dem am 24.6.2023 veröffentlichten Bebauungsplan Klostergarten möchten wir nachfolgend Stellung nehmen. Bitte beachten Sie unsere Einwände, Bedenken und Vorschläge und berücksichtigen Sie auch weiterhin unsere Schreiben vom 14.06.2021, vom 20.02.2022 und vom 16.05.2022.

Wie bereits mehrfach betont und auch von anderen Nachbarn dargelegt, sehen wir als Angrenzer das Klosterareal immer noch als ein Grundstück an. (Flurstück 1957/1). Durch das Baurecht und die unterschiedlichen Bauungen wird nun das Grundstück in 2 Abschnitte aufgeteilt. Dadurch werden Vorgänge, welche eigentlich das gesamte Areal betreffen, unterschiedlich gewertet und teilweise ausgeklammert.

Der erste Bebauungsplan Klostergarten umfasste den

- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Appartements
- Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen
- Neubau einer Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation

Der zweite Bebauungsplan umfasst

- das Wohnquartier
- die Zufahrt zum Klostergarten von der Ulmer Straße

Kein Abwägungsbedarf

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits abschließend abgewogen.

Kein Abwägungsbedarf

Das im Umgriff des Bebauungsplans gelegene Areal wird als ein Plangebiet angesehen. Dazu gehören neben dem Flst. 1957/1 auch die Flurstücke 12, 1957, 1969, 2543 und 2469/3. Das Vorhaben wird gesamtheitlich betrachtet. Allerdings liegen dem Verfahren sowohl verschiedene Eigentümer als auch verschiedene Bauabschnitte zugrunde, die auch baurechtlich unterschiedlich zu werten sind.

Hinweis: Es gibt nur den Bebauungsplan „Klostergarten“.

Für das Vorhaben Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen und Tagespflege gibt es eine rechtskräftige Baugenehmigung. Diese wurde erteilt und auf deren Grundlage wird die Bebauung des Teilbereichs vorgenommen. Zur Absicherung der Planung und um auch einen städtebaulich vertretbaren Rahmen für die weiteren Entwicklung vor zu geben, wurde der Bereich ebenfalls in den Bebauungsplan integriert.

Hauptgegenstand des zweiten Teilbereichs ist die Wohnbebauung, für die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Baugenehmigung vorliegt und die voraussichtlich auch erst auf Grundlage dieses Bebauungsplans ergehen kann.

Für die allumfassende Nutzung des Plangebiets wurde dann im letzten Verfahrensschritt die Linksabbiegespur eingefügt, um das Erschließungsthema für alle Bereiche sinnvoll regeln zu können.

Zu dem Punkt 'Zufahrt zum Klostergarten von der Ulmer Straße' schließen wir uns dem Einspruch von Öffentlichkeit 1 an:

Im Gespräch mit Herrn Dobner wurde uns mitgeteilt, dass die Zufahrt Ulmer Straße nicht in den 1. Bauabschnitt eingebunden werden könne. Diese Zufahrt würde das geplante Wohnquartier betreffen und sei mit dessen Bebauungsplan verbunden und zu behandeln. Eine separate Betrachtung und Behandlung dieser Zufahrt sei nicht möglich.

Im 2. Bebauungsplan wird die "nicht trennbare" Betrachtung und Behandlung von Wohnquartier und Zufahrt von der Ulmer Straße dargestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 12.06.2023 wurde die Zufahrt von der Ulmer Straße vom Bebauungsplan abgetrennt und separat behandelt. Vom RP Tübingen läge eine grundsätzliche Zustimmung zur Einfahrt Klostergarten von der Ulmer Straße aus vor, aber es müsse nun ein Antrag mit Ausführungsdetails beim RP Tübingen zur Genehmigung eingereicht werden.

Dann würde nach derzeitiger Planung die Straßenführung innerhalb des Klostergartens in die Ulmer Straße münden. Gleichzeitig könnte, wie schon mehrfach vorgetragen und beantragt wurde, diese Einmündung und Straßenführung vorab als Bauzufahrt ausgeführt werden. Sollte diese Bauzufahrt nicht mit dem Bebauungsplan regelbar sein, so müsste die Stadt dies über Auflagen und Absprachen regeln.

Kein Abwägungsbedarf

Wie zuvor ausgeführt, ist die Linksabbiegespur Ausfluss einer gesamtheitlichen Erschließung des Plangebiets. Sie wird inhaltlich nicht dem einen oder anderen Bauabschnitt zugeschrieben. Auch baurechtlich gibt es hierfür keine Grundlage, da – wie oben beschrieben – verschiedene baurechtliche Zustände vorliegen.

Für die Linksabbiegespur ist, da in eine Landesstraße eingegriffen wird, die Zustimmung und Mitwirkung des zuständigen Regierungspräsidiums erforderlich. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen mit einem groben Erschließungsentwurf gesichert. Durch die Zustimmung des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplan, ergibt sich auch eine rechtliche Genehmigungsgrundlage für den anschließenden Bau. Dennoch spricht das Regierungspräsidium auch bei der Detailplanung der Linksabbiegespur mit.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan sichert Flächen für die zukünftige Bodennutzung eines bestimmten Bereiches. Der Bebauungsplan kann keine Verkehrsregelung für Provisorien o. ä. regeln. Daher kann dem Wunsch nach einer Baustellenzufahrt im Bebauungsplanverfahren nicht begegnet werden, wenngleich diese nicht ausgeschlossen

ist. Grundlage für eine mögliche Baustellenzufahrt ist natürlich auch die ausgearbeitete Detailplanung zur Linksabbiegespur.

Zum Thema Bauzufahrt führen wir aus und weisen entschieden auf Folgendes hin: In den Ausführungen der Stadt Laupheim zu den Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Seite 49ff beschrieben, *'die Albert-Magg-Straße weist im am besten befahrenen Bereich einen Querschnitt von rund 6,00 m auf. Nach der Einmündung in die Adolf-Gröber-Straße verschmälert sich der Querschnitt auf 4, 50 m. Bei beiden Querschnitten ist ein Begegnungsverkehr ohne weiteres möglich'*. Wir haben seit Baubeginn des Abschnittes Alten- und Pflegeheim die leidigen Erfahrungen machen müssen, dass gerade der Begegnungsverkehr in der Albert-Magg-Straße (4,5m Breite) erhebliche und nicht wegzusehende Gefahrenmomente mit sich brachte und bringen wird. Baufahrzeuge zu und von der Baustelle fahren im Begegnungsverkehr regelmäßig über die Gehwege und gefährden Fußgänger, insbesondere aber die dort vorbeilaufenden Kinder! (*Entsprechende Bild- und Videoaufnahmen liegen vor und wurden der Stadt vorgelegt*). Verschärfend hinzu kommen auf dem Gehweg abgestellte und parkende LKW. Eine Entschärfung dieser nicht hinnehmbaren Situation müsste durch die Stadt Laupheim mittels Auflagen und Regelungen erfolgen. Die anschließende regelmäßige Überwachung wäre unabdingbar.

Beide Bebauungspläne beinhalten die ausschließliche Bauzufahrt über die Albert-Magg-Straße bis zur Süßmuthstraße. Von der Einmündung Adolf-Gröber-Straße bis kurz vor der Süßmuthstraße ist die Albert-Magg-Straße 4,5m breit. Die Baufahrzeuge im Begegnungsverkehr werden gezwungen auf die Gehwege auszuweichen. Die Vielzahl der Lkw lässt sich einfach abschätzen.

Kein Abwägungsbedarf

Straßenverkehrsrechtliche Belange, wie Falschparken oder Befahren eines Gehweges, können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt nicht die Baustelleneinrichtung oder -zufahrt.

Hinweis: Es gibt nur den Bebauungsplan „Klostergarten“.

Abhilfe kann unserer Meinung nach nur die besagte Zufahrt zur Ulmer Straße bringen. Diese Zufahrt muss noch vor Beginn der Bauarbeiten der Tagespflege erstellt und als Bauzufahrt genutzt werden. Mit welchem Instrumentarium des Baurechtes die Stadt diese Bauzufahrt anordnet, bleibt ihr überlassen.

Bei der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von 90 auf 110 Wohneinheiten schließen wir uns ebenfalls dem Einwand der Öffentlichkeit 1 an:

Begründet wurde diese Erhöhung mit der Effizienz der Heizungsanlage. Wir stellen uns die Frage, warum der Klostergarten nicht in einem Nahwärmenetzverbund die umliegenden Straßenzüge mit einbezieht? Hier weisen wir auf die aktuell geführten Diskussionen einer klimaneutralen Wärmeversorgung hin.

Auch beim Thema Flächenversiegelung, Schmutz- und Regenwasser schließen wir uns dem Einwand der Öffentlichkeit 1 an, da wir die Sorge bezüglich Aufnahmekapazität der Kanalisation/ Druckwasser/ Kellerüberflutung teilen:

Bezüglich Flächenversiegelung, Schmutz- und Regenwasser wenden wir ein, dass die Sichtweise der Stadt für uns nicht hinnehmbar ist. Wie in unserem Schreiben vom 15.06.2021 ausgeführt:

- *Schmutzwasser und Regenwasser Kanäle*

In den vergangenen Jahren wurde unser Keller mehrfach bei Starkregen überflutet. Das Wasser drückte über die Kanalisation durch Abläufe und Waschbecken in die Kellerräume. Ursache hierfür dürfte die Lage unseres Wohnhauses am Fuße des Hangs zwischen Ulmer Straße und der Höhenanlage sein. Erst der Einbau eines Rückstauventils sorgte für Abhilfe. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir Schäden an unserem Wohngebäude und Eigentum, welche durch etwaige erneute Kellerüberflutung entstehen, nicht hinnehmen werden.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt nicht die Baustelleneinrichtung oder -zufahrt.

Kein Abwägungsbedarf

Dem Vorhabenträger bleibt überlassen, für welche Bauabschnitte oder Teilbereiche er seine quartiersbezogene Wärmeversorgung anbietet. Ein Anspruch der umliegenden Eigentümer hierauf besteht unserer Kenntnis nach nicht.

Kein Abwägungsbedarf

§ 20 der Abwassersatzung der Stadt Laupheim regelt: „Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstau-ebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.“ Insofern unterliegt die Sicherung der Gebäude nicht der Stadt, sondern den jeweiligen Eigentümern.

Die bestehenden Kanalnetze in der Albert-Magg-Straße müssen die zusätzlichen Regen- und Schmutzwassermengen aufnehmen können, ohne dass es zu Rückstaubildung kommt.

Wir bitten daher die Stadt Laupheim entsprechende Berechnungen anzustellen.

In den Ausführungen der Stadt Laupheim zu den Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Seite 36ff beschrieben, *'grundsätzlich ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Dementsprechend sieht das Erschließungskonzept vor, das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bei stärkeren Regenereignissen gibt es einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation'*.

Gerade dieser Überlauf bei Starkregen bereitet uns Sorgen. Zumal mit der Klimaerwärmung die Wahrscheinlichkeit solcher Ereignisse steigt. Eine Prüfung der bestehenden Kanalisation wird beantragt.

Wir schließen uns auch der Einwendung bezüglich der Stellplätze an:

Den bis heute vorgenommenen Berechnungen lagen eine Anzahl Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Anzahl 'normale' Wohnungen zugrunde. In der Bauausschusssitzung am 12.06.2023 äußerte sich der Investor wie folgt: *Wenn die Wohnungen für betreutes Wohnen nicht gänzlich besetzt werden können, werden diese als normale Wohnungen vergeben.* Dann erhebt sich die Frage, ob auch der Stellplatzbedarf für diese Umwidmungen vorgehalten wird (Faktor 3!!!), oder ob dann nicht die Anwohner auf die umliegenden Seitenstraßen ausweichen müssen.

Die Kanalisation der Albert-Magg-Straße nimmt das zusätzliche Schmutzwasser von drei Wohnblöcken auf, was hydraulisch unbedenklich ist. Den Nachweis hierfür muss der Investor im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung führen.

Kein Abwägungsbedarf

Der Notüberlauf der Versickerungsmulden springt zeitlich versetzt erst nach der Kanalvöllfüllung des Starkregenereignissen an. Der Notüberlauf dient dazu, ein unkontrolliertes Überlaufen der Versickerungsmulden zum Schutze der umgebenden Bebauung zu verhindern. Aus diesem Grund sind keine negativen Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt unter Ziff. 3.5 alles Notwendige zu den Stellplätzen. Im Übrigen gilt die VwV Stellplätze. Ist eine Umnutzung vorgesehen, so hat der Bauherr die Regelungen des Bebauungsplans sowie der übrigen zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsvorschriften zu beachten. So kann sichergestellt werden, dass zu jedem Zeitpunkt ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

3 Öffentlichkeit 3

20.07.2023

Zum Bebauungsplan „Klostergarten“ haben wir Einwände, Bedenken und Vorschläge. Diese führen wir in dieser Stellungnahme nachfolgend auf.

Wie wir in unserem Schreiben vom 19.05.2022 bereits ausgeführt haben, sehen wir als Angrenzer das Klosterareal/Klostergarten immer noch als ein Grundstück an. (Flurstück 1957/1). Durch das Baurecht und der unterschiedlichen Bebauungen wird nun das Grundstück in zwei Abschnitte aufgeteilt. Dadurch werden Vorgänge, welche eigentlich das gesamte Areal betreffen, unterschiedlich gewertet und teilweise ausgeklammert.

Der erste Bebauungsplan Klostergarten umfasste den

- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit angegliederten Appartements
- Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen
- Neubau einer Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation

Der zweite Bebauungsplan umfasst

- das Wohnquartier
- die Zufahrt zum Klostergarten von der Ulmer Straße

Kein Abwägungsbedarf

Das im Umgriff des Bebauungsplans gelegene Areal wird als ein Plangebiet angesehen. Dazu gehören neben dem Flst. 1957/1 auch die Flurstücke 12, 1957, 1969, 2543 und 2469/3. Das Vorhaben wird gesamtheitlich betrachtet. Allerdings liegen dem Verfahren sowohl verschiedene Eigentümer als auch verschiedene Bauabschnitte zugrunde, die auch baurechtlich unterschiedlich zu werten sind.

Hinweis: Es gibt nur den Bebauungsplan „Klostergarten“.

Für das Vorhaben Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen und Tagespflege gibt es eine rechtskräftige Baugenehmigung. Diese wurde erteilt und auf deren Grundlage wird die Bebauung des Teilbereichs vorgenommen. Zur Absicherung der Planung und um auch einen städtebaulich vertretbaren Rahmen für die weiteren Entwicklung vor zu geben, wurde der Bereich ebenfalls in den Bebauungsplan integriert.

Hauptgegenstand des zweiten Teilbereichs ist die Wohnbebauung, für die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Baugenehmigung vorliegt und die voraussichtlich auch erst auf Grundlage dieses Bebauungsplans ergehen kann. Für die allumfassende Nutzung des Plangebiets wurde dann im letzten Verfahrensschritt die Linksabbiegespur

eingefügt, um das Erschließungsthema für alle Bereiche sinnvoll regeln zu können.

Zu dem Punkt „Zufahrt zum Klostergarten von der Ulmer Straße“ erlauben wir uns folgende Anmerkung.

Im Gespräch mit Herrn Dobner wurde uns mitgeteilt, dass die Zufahrt Ulmer Straße nicht in den ersten Bauabschnitt eingebunden werden konnte, weil diese Zufahrt das geplante Wohnquartier betreffen würde und daher mit dessen Bebauungsplan verbunden und zu behandeln sei. Eine separate Betrachtung und Behandlung dieser Zufahrt sei nicht möglich.

Im zweiten Bebauungsplan wird die „nicht trennbare“ Betrachtung und Behandlung von Wohnquartier und Zufahrt von der Ulmer Straße dargestellt. In der Sitzung des Bauausschusses am 12.06.2023 wurde die Zufahrt von der Ulmer Straße vom Bebauungsplan abgetrennt und separat behandelt. Vom RP Tübingen läge eine grundsätzliche Zustimmung zur Einfahrt Klostergarten von der Ulmer Straße aus vor, aber es müsse nun ein Antrag mit Ausführungsdetails beim RP Tübingen zur Genehmigung eingereicht werden.

Dann würde nach derzeitiger Planung die Straßenführung innerhalb des Klostergartens in die Ulmer Straße münden. Gleichzeitig könnte, wie schon mehrfach vorgetragen und beantragt wurde, diese Einmündung und Straßenführung vorab als Bauzufahrt ausgeführt werden. Sollte diese Bauzufahrt nicht mit dem Bebauungsplan regelbar sein, so müsste

Hinweis: Einwendende haben kein Gespräch mit Herrn Dobner geführt.

Kein Abwägungsbedarf

Wie zuvor ausgeführt, ist die Linksabbiegespur Ausfluss einer gesamtheitlichen Erschließung des Plangebiets. Sie wird inhaltlich nicht dem einen oder anderen Bauabschnitt zugeschrieben. Auch baurechtlich gibt es hierfür keine Grundlage, da – wie oben beschrieben – verschiedene baurechtliche Zustände vorliegen.

Für die Linksabbiegespur ist, da in eine Landesstraße eingegriffen wird, die Zustimmung und Mitwirkung des zuständigen Regierungspräsidiums erforderlich. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Flächen mit einem groben Erschließungsentwurf gesichert. Durch die Zustimmung des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplan, ergibt sich auch eine rechtliche Genehmigungsgrundlage für den anschließenden Bau. Dennoch spricht das Regierungspräsidium auch bei der Detailplanung der Linksabbiegespur mit.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan sichert Flächen für die zukünftige Bodennutzung eines bestimmten Bereiches. Der Bebauungsplan kann keine Verkehrsregelung für Provisorien o. ä. regeln. Daher kann dem Wunsch nach

die Stadt dies über Auflagen und Absprachen regeln.

einer Baustellenzufahrt im Bebauungsplanverfahren nicht begegnet werden, wenngleich diese nicht ausgeschlossen ist. Grundlage für eine mögliche Baustellenzufahrt ist natürlich auch die ausgearbeitete Detailplanung zur Linksabbiegespur.

Zum Thema Bauzufahrt führen wir aus und weisen entschieden auf Folgendes hin:

In den Ausführungen der Stadt Laupheim zu den Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Seite 49ff beschrieben *„die Albert-Magg-Straße weist im am besten befahrenen Bereich einen Querschnitt von rund 6,00 m auf. Nach der Einmündung in die Adolf-Gröber-Straße verschmälert sich der Querschnitt auf 4,50 m. Bei beiden Querschnitten ist ein Begegnungsverkehr ohne weiteres möglich“*.

Wir haben seit Baubeginn des Pflegeheimes die leidigen Erfahrungen machen müssen, dass gerade der Begegnungsverkehr in der Albert-Magg-Straße (4,5m Breite) erhebliche und nicht wegzusehende Gefahrenmomente mit sich brachte und bringt. Baufahrzeuge zu und von der Baustelle fahren im Begegnungsverkehr regelmäßig über die Gehwege und gefährden Fußgänger, insbesondere aber die dort wohnenden wie auch die vorbeilaufenden Kinder! (Entsprechende Bild- und Videoaufnahmen wurden der Stadt bereits vorgelegt) Verschärfend hinzu kommen auf dem Gehweg abgestellte und parkende LKW. Eine Entschärfung dieser nicht hinnehmbaren Situation müsste durch die Stadt Laupheim mittels Auflagen und Regelungen erfolgen. Die anschließende regelmäßige Überwachung wäre unabdingbar.

Beide Bebauungspläne beinhalten die ausschließliche Bauzufahrt über die Albert-Magg-Straße bis zur Süßmuthstraße. Von der Einmündung Adolf-Gröber-Straße bis kurz vor der Süßmuthstraße ist die Albert-Magg-Straße 4,50 m breit. Die Baufahrzeuge im Begegnungsverkehr werden daher gezwungen, auf die Gehwege auszuweichen, was

Kein Abwägungsbedarf

Straßenverkehrsrechtliche Belange, wie Falschparken oder Befahren eines Gehweges, können durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt nicht die Baustelleneinrichtung oder -zufahrt.

Hinweis: Es gibt nur den Bebauungsplan „Klostergarten“.

wiederum einige Gefahrensituationen mit sich brachte, in die u.a. unsere Kinder involviert waren!

Abhilfe kann hier nur die besagte Zufahrt zur Ulmer Straße bringen. Diese Zufahrt **muss** noch vor Beginn der Bauarbeiten der Tagespflege erstellt und als Baustellen- oder Behelfszufahrt genutzt werden.

Eine weitere Einwendung haben wir mit der Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von 90 auf 110 Wohneinheiten. Begründet wurde diese Erhöhung mit der Effizienz der Heizungsanlage. Wir stellen uns die Frage, warum der Klostergarten nicht in einem Nahwärmenetzverbund die umliegenden Straßenzüge mit einbezieht? Hier weisen wir auf die aktuell geführten Diskussionen einer klimaneutralen Wärmeversorgung hin.

Bezüglich Flächenversiegelung, Schmutz- und Regenwasser wenden wir ein, dass uns die bisherigen Ausführungen als nicht ausreichend erscheinen.

Bei Starkregen drückte und drückt das Wasser aus der Kanalisation in die Albert-Magg-Straße und in unsere Keller, obwohl bislang noch eine beachtliche Grünfläche im Klosterareal zur Versickerung vorhanden war. In den Ausführungen der Stadt Laupheim zu den Stellungnahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Seite 36f beschrieben, *„grundsätzlich ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln. Dementsprechend sieht das Erschließungskonzept vor, das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Bei stärkeren Regenereignissen gibt es einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation“*. Gerade dieser Überlauf bei Starkregen bereitet uns Sorgen, zumal mit der Klimaerwärmung die Wahrscheinlichkeit solcher Ereignisse steigt. Eine Prüfung der bestehenden Kanalisation wird beantragt.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt nicht die Baustelleneinrichtung oder -zufahrt.

Kein Abwägungsbedarf

Dem Vorhabenträger bleibt überlassen, für welche Bauabschnitte oder Teilbereiche er seine quartiersbezogene Wärmeversorgung anbietet. Ein Anspruch der umliegenden Eigentümer hierauf besteht unserer Kenntnis nach nicht.

Kein Abwägungsbedarf

§ 20 der Abwassersatzung der Stadt Laupheim regelt: „Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstau ebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.“ Insofern unterliegt die Sicherung der Gebäude nicht der Stadt, sondern den jeweiligen Eigentümern.

Eine weitere Einwendung haben wir bezüglich der Stellplätze. Den bis heute vorgenommenen Berechnungen lagen eine Anzahl Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Anzahl „normale“ Wohnungen zugrunde. In der Bauausschusssitzung am 12.06.2023 äußerte sich der Investor wie folgt: Wenn die Wohnungen für betreutes Wohnen nicht gänzlich besetzt werden können, werden diese als „normale“ Wohnungen vergeben. Dann stellt sich die Frage, ob auch der Stellplatzbedarf für diese Umwidmungen vorgehalten wird, oder ob dann die zukünftigen Anwohner nicht auf die umliegenden Seitenstraßen ausweichen müssen.

Unser bisheriger Schriftverkehr, u.a. unsere Einwendungen vom 19.05.2022 zum ersten Bebauungsplan, sind weiterhin, ggf. auch in Teilen, Gegenstand unserer heutigen Einwendungen.

Die Kanalisation der Albert-Magg-Straße nimmt das zusätzliche Schmutzwasser von drei Wohnblöcken auf, was hydraulisch unbedenklich ist. Den Nachweis hierfür muss der Investor im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung führen.

Kein Abwägungsbedarf

Der Notüberlauf der Versickerungsmulden springt zeitlich versetzt erst nach der Kanalvöllfüllung des Starkregenereignissen an. Der Notüberlauf dient dazu, ein unkontrolliertes Überlaufen der Versickerungsmulden zum Schutze der umgebenden Bebauung zu verhindern. Aus diesem Grund sind keine negativen Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke zu erwarten.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan regelt unter Ziff. 3.5 alles Notwendige zu den Stellplätzen. Im Übrigen gilt die VwV Stellplätze. Ist eine Umnutzung vorgesehen, so hat der Bauherr die Regelungen des Bebauungsplans sowie der übrigen zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechtsvorschriften zu beachten. So kann sichergestellt werden, dass zu jedem Zeitpunkt ausreichen Stellplätze zur Verfügung stehen.

4 Öffentlichkeit 4
26.07.2023

Ich hatte heute ein Gespräch mit meinem Vermieter bezüglich der Bebauung des Klostergartens auf dem Gelände der Steyler Missionsschwestern.

Es sieht sehr umfangreich aus, was dort geplant wurde und meine Familie und ich haben Bedenken wegen der Bebauung.

Wird zur Kenntnis genommen

Nicht nur, daß wir weiterhin in der Nähe einer enervierenden Baustelle leben müssten, sondern auch, daß uns durch die Bebauung einiges an Qualität verloren gehen könnte.

Kein Abwägungsbedarf

Die bestehende Qualität ist subjektiv. Jeder Eigentümer hat das Recht, sein Grundstück nach seinen Wünschen zu gestalten, solange keine rechtlichen Grundlagen verletzt oder drittschützenden Belange berührt werden. Der Belang, dass bislang ein Blick in eine Grünfläche ermöglicht ist, stellt keinen drittschützenden Belang dar, weshalb dieser Punkt nicht der Abwägung unterliegt. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass die Gebäude den erforderlichen Abstand zur Nachbarbebauung einhalten. Ein Recht auf mehr Abstand besteht nicht.

Die Gebäude an sich wären noch einigermaßen vertretbar, aber eine Zufahrt seitens Ulmer Straße wäre für uns eine Zumutung, sowohl, was den Verkehrslärm als auch die Sicherheit unserer Kinder auf dem Schulweg angeht.

Kein Abwägungsbedarf

Innerhalb des Plangebiets werden hauptsächlich Nutzungen untergebracht, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig wären. Es handelt sich also um wohngebietstypische Nutzungen, die einen entsprechenden Verkehr produzieren (ebenso wie das Plangebiet, in dem der Verfasser der Stellungnahme lebt). Die Zufahrt verursacht – im Vergleich zum Planungsentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung – keinen Mehrverkehr. Dort wird lediglich der für das Gebiet anfallende Verkehr ins Gebiet geleitet. Eine Einschränkung für die Sicherheit der Kinder ist ebenfalls nicht zu erwarten, da diese hauptsächlich die Süßmuthstraße benutzen werden. Der Mündungsbereich der Linksabbiegespur, wird entsprechend der anzuwendenden Vorschriften und Normen geplant.

Aus den Plänen ist für mich als Laien leider nicht ersichtlich, wie die Verkehrsbelastung sein würde, wenn man die Zufahrt wie geplant bauen würde. Abgesehen davon, daß es bereits eine Zufahrt gibt (oder irre ich

Kein Abwägungsbedarf

Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird annähernd gleich sein, da ein Hauptteil der Bewegung durch die

mich?), finde ich es verwunderlich, warum man diese ausgerechnet von der Ulmer Straße machen muß.

Wohnbebauung verursacht werden wird. Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung befindet sich im nördlichen Gebietsteil, weshalb es dahingestellt bleiben kann, ob die Fahrzeuge von West (Ulmer Straße) oder von Süden (Albert-Magg-Straße) zu den Wohngebäuden fahren. Eine andere Zufahrtsalternative gibt es nicht. Eine Zuwegung über die Süßmuthstraße ist nicht möglich (zu schmal).

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie mir zu diesem Thema ausführliche Informationen geben könnten und meine Bedenken zur Kenntnis nehmen würden.

Wird zur Kenntnis genommen

5 Öffentlichkeit 5

26.07.2023

Wir alle hier im Carl-Lämmle-Weg 5 - 10 - 12 und 14 sind sehr wütend, was den Bebauungsplan des Klostergartens betrifft.

Auf keinen Fall soll auch noch zusätzlich eine weitere Strasse dafür gebaut werden.

Kein Abwägungsbedarf

Für das Vorhaben wird keine weitere Straße gebaut. Eine innere Erschließung des Plangebiets war bereits im Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehen, da sonst die Wohngebäude im Osten und Norden nicht angedient werden können. In den beiden Planungsständen wird lediglich unterschieden, aus welcher Richtung die innere Erschließung angedient wird. In der aktuell verfolgten Variante erfolgt die hauptsächliche Zuwegung über die Ulmer Straße.

Dieses ganze Vorhaben ist so eine große Schande. Sie alle, die an diesem Bau mitverantwortlich sind, sollten sich zutiefst schämen. Und dann die ganzen Lügen, wie glücklich die Schwestern darüber wären.... Von wegen!!!! Sie alle sind mega bestürzt und trauern um jeden Baum und jede Grünfläche!!!

Wird zur Kenntnis genommen

6 Öffentlichkeit 6

14.07.2023

Zu dem seit dem 03.07.2023 im Rathaus einsehbaren Entwurf des Bebauungsplans „Klostergarten“ möchte ich nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Grundsätzlich stellt sich mir dieses Projekt als überdimensioniert dar, welches sich sowohl in der Zahl der Gebäude bzw. Wohn- und Betreuungseinheiten sowie in der Höhe der Gebäude manifestiert. Insbesondere die Höhe der geplanten Wohngebäude fügt sich an der nördlichen Grundstücksgrenze (Richtung Carl-Lämmle-Weg) überhaupt nicht in die dortige Ist-Bebauung ein (vielleicht mit Ausnahme des Objekts Car-Lämmle-Weg 5, welches aber als eine Art „Solitär“ gesehen werden kann, der aber aufgrund seiner „Randlage“ nicht sonderlich stört).

In diesem Bereich soll eine 4-geschossige Bauweise mit bis zu 15 m Gebäudehöhe (plus ggf. weiteren 1,5 m für technische Anlagen) erlaubt werden. Dies in Verbindung mit der Nähe der Baugrenzen zu den in meinem Besitz befindlichen Gebäuden Carl-Lämmle-Weg 10, 12 und 14 würde zur Folge haben, dass die gen Süden gerichtete Ausrichtung dieser Gebäude dazu führt, dass die Bewohner künftig nur noch auf Beton starren würden. Eine Verschlechterung zur heutigen Situation (mit einer unverbauten Sicht auf den Klostergarten) immensen Ausmaßes. Ähnliches würde für die Bewohner des Objekts Carl-Lämmle-Weg 5 gelten.

Kein Abwägungsbedarf

Die bauliche Dichte des Areals in Form der Grundflächenzahl entspricht weitestgehend der Dichte eines „normalen“ Wohngebietes (GRZ 0,4). Im Sinne der Nachverdichtung und des Bodenschutzes werden möglichst geringe Grundflächen angestrebt (vgl. GRZ 0,4) bei gleichzeitiger Ermöglichung einer angemessenen Höhenentwicklung. Im Plangebiet selbst wird eine Höhenentwicklung von vier Vollgeschossen mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum für angemessen betrachtet. Am nördlichen und südlichen Übergang in die bestehende Bebauung wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei heruntergesetzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu schaffen.

Kein Abwägungsbedarf

Jeder Eigentümer hat das Recht, sein Grundstück nach seinen Wünschen zu gestalten, solange keine rechtlichen Grundlagen verletzt oder drittschützenden Belange berührt werden. Der Belang, dass bislang ein Blick in eine Grünfläche ermöglicht ist, stellt keinen drittschützenden Belang dar, weshalb dieser Punkt nicht der Abwägung unterliegt. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass die Gebäude den erforderlichen Abstand zur Nachbarbebauung einhalten. Ein Recht auf mehr Abstand besteht nicht.

Bei der Erlangung der Baugenehmigung für meine 3 Objekte wurde mir damals (nach langem Hin und Her) lediglich eine Gebäudehöhe von 9,85 m zugestanden. Bei meinem neuen Projekt Carl-Lämmle-Weg 8 war in diesem Höhenbereich ebenfalls Schluss. Eine Überschreitung dieser Höhen um mehr als 50% ist für mich nicht nachvollziehbar und auch nicht akzeptabel.

Das Klosterareal kann doch nicht als quasi Insel geplant werden, wo wenig bis gar keine Rücksicht darauf genommen wird, was sich um sie herum befindet.

Der zweite, massive Kritikpunkt bezieht sich auf das Vorhaben, eine zweite Zufahrt auf das Areal (von der Ulmer Str.) neu zu errichten. Warum soll diese nötig sein und somit eine noch stärkere Zunahme der Lärmbelastung der Anwohnerschaft im Norden nach sich ziehen als dies ohnehin schon der Fall sein wird?

Nach meinem Kenntnisstand wurden auf Veranlassung des Regierungspräsidiums Verkehrszählungen vorgenommen, die recht eindeutig belegten, dass das gesamte neue Areal problemlos über die Albert-Magg-Straße zugänglich gemacht werden könnte. Das in diesem Kontext dann m.E. vorgeschobene Argument, dass im nördlichen Grundstücksbereich ein Bio-Supermarkt (ggf.) angesiedelt werden sollte, macht auf den neutralen Betrachter doch sehr den Eindruck, dass dies eine Art Trojanisches Pferd ist, welches nachgeschoben wurde, um noch mehr Verkehr auf das Klostergelände zu bringen und dadurch ein

Kein Abwägungsbedarf

Die bezeichneten Gebäude liegen allesamt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bronner Berg Nord I Teil 1 – Neufassung“. Die Vorhaben müssen also die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten, um zulässig zu sein. Einwende gegen die festgesetzte Geschosshöhe hätten zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens geltend gemacht werden können. Zudem wurden dem Einwender offensichtlich über die Festsetzung hinausgehende Zugeständnisse gemacht.

Kein Abwägungsbedarf

Dem Bebauungsplanverfahren ist ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb vorausgegangen, in dem auch die Beziehungen und die Integration des Vorhabens in die bestehende Bebauung beachtet und berücksichtigt wurden.

Kein Abwägungsbedarf

Innerhalb des Plangebiets werden hauptsächlich Nutzungen untergebracht, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig wären. Es handelt sich also um wohngebietstypische Nutzungen, die einen entsprechenden Verkehr produzieren. Die Zufahrt verursacht – im Vergleich zum Planungsentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung – keinen Mehrverkehr. Dort wird lediglich der für das Gebiet anfallende Verkehr ins Gebiet geleitet.

Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird annähernd gleich sein, da ein Hauptteil der Bewegung durch die Wohnbebauung verursacht werden wird. Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung befindet sich im nördlichen

Argument gegenüber dem RP zu haben, dass es doch einer zweiten Zufahrt von der Ulmer Str. bedarf.

Ich persönlich halte diese Biomarkt-Idee nicht nur für ein lediglich taktisches Mittel zum Zweck, sondern auch versorgungstechnisch als völlig unnötig und betriebswirtschaftlich als sehr fragwürdig (vgl. auch die wirtschaftlich augenscheinlich problematische Situation der Lebensmittelgeschäfte im Gebiet Ringelhausen). Aber die Etikettierung „Bio-Supermarkt“ hat ja offensichtlich bei vielen Personen einen solch unglaublichen Goodwill erzeugt, dass man vielleicht gänzlich außer Acht gelassen hat, dass in der Aral-Tankstelle gegenüber ein veritabler kleiner Lebensmittelmarkt existiert (und dieser sogar noch Öffnungszeiten offeriert, die kein „normaler“ Lebensmittler anbietet).

Zudem gibt es in ca. 400 m Entfernung einen großen Lidl-Markt. Und in absehbarer Zeit wird es einen brandneuen Edeka-Markt in absolut zumutbarer Entfernung geben. Auch der Umstand, dass "Bio-Märkte" seit nunmehr bereits geraumer Zeit generell mit Problemen zu kämpfen haben, scheint belanglos, oder unbekannt.

Fazit: M.E. spricht nichts für die Genehmigung eines Supermarktes und damit einhergehend gäbe es noch einen Grund weniger für diese neue Zufahrt.

Seitens der Anwohnerschaft gibt es in diesem Zusammenhang auch den kaum von der Hand zu weisenden Verdacht, dass diese zweite Zufahrt größtenteils den Aktivitäten einer Interessensgruppe aus den Anwohnern an der südlichen Grenze des Klosterareals geschuldet ist und man diese damit ruhigstellen möchte. Wenn man dann noch im Schriftteil nachlesen kann, dass künftig über die Albert-Magg-Str. quasi nur noch die Andienung des Pflegeheims erfolgen soll und alles andere über die neu zu errichtende Zufahrt, dann hätte man am Ende des Tages

Gebietsteil, weshalb es dahingestellt bleiben kann, ob die Fahrzeuge von West (Ulmer Straße) oder von Süden (Albert-Magg-Straße) zu den Wohngebäuden fahren.

Kein Abwägungsbedarf

Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Laupheim aus dem Jahr 2019 wird ausgeführt, dass insbesondere der nördliche Teil Laupheims unterversorgt ist. Daraus ist die Idee entstanden, das Gebiet mit einem kleinflächigem Bio-Supermarkt auszustatten. Dazu kommt, dass im Plangebiet teilweise ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen leben werden, für die die genannten Alternative zu weit entfernt liegen.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan genehmigt keine Nutzungen, dies erfolgt im anschließenden Baugenehmigungsverfahren.

Wird zur Kenntnis genommen

keine Verschlechterung, sondern eine signifikante Besserstellung der dortigen Anwohner zum Status Quo (worauf diese ja explizit hinarbeiten). Und dies alles zu Lasten der Anrainer im Norden. Hier hält das St. Florian´s Prinzip augenscheinlich fröhliche Urstände.

Sehr geehrter Herr Dobner, wie Sie aus meinen Zeilen entnehmen können, treibt mich dieser Bebauungsplan doch ziemlich um. Nun bin ich aber nicht der, der eine Veränderung des Status Quo kategorisch ablehnen würde. Als Betriebswirt kann ich rechnen und als Immobilienbesitzer kann ich mich auch durchaus in die Lage der Investoren versetzen, die sich natürlich gerne eine maximale Ausnutzung des Geländes wünschen. Ich kann und muss aber aus meiner Warte auch bewerten, dass eine derart massive Bebauung des Klosterareals, wie sie auf Basis des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans möglich wäre, voraussichtlich einen nicht unerheblichen wirtschaftlichen Schaden für mich mit sich bringen würde. Und dies sowohl für meine bestehenden Objekte, wie auch für mein neues Projekt. Niemand guckt gerne gegen Betonwände und hat Anlieferungsfahrzeuge morgens um 5:00 Uhr vor seinem Schlafzimmerfenster!

Ganz davon abgesehen würde sich dieses Projekt für die Investoren sicherlich auch dann noch überaus trefflich rechnen, wenn man alles eine gute Nummer kleiner realisieren würde!

Jetzt aber genug der Prosa und stichwortartig nochmals meine Haupt-Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Klostergarten:

1. Dichte der Bebauung, Grad der Versiegelung ist zu groß

Wird zur Kenntnis genommen

Die bauliche Dichte des Areals in Form der Grundflächenzahl entspricht weitestgehend der Dichte eines „normalen“ Wohngebietes (GRZ 0,4). Im Sinne der Nachverdichtung und des Bodenschutzes werden möglichst geringe Grundflächen angestrebt (vgl. GRZ 0,4) bei gleichzeitiger Ermöglichung einer angemessenen Höhenentwicklung. Im Plangebiet selbst wird eine Höhenentwicklung von vier Vollgeschossen mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum für angemessen betrachtet. Am nördlichen und südlichen Übergang in die bestehende Bebauung wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei heruntersetzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu schaffen.

Durch das Vorhaben verursachte Lärmemissionen müssen darüber hinaus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen. Sofern lärmintensivere Nutzungen, wie ein Supermarkt, realisiert werden sollten, sind diese weiter gutachterlich zu begleiten, um negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu vermeiden.

Kein Abwägungsbedarf

Die Punkte wurden weiter oben ausführlich behandelt.

-
2. Gebäudehöhen (4 Geschosse/15 m) sind zu hoch (maßgeblich im nördlichen Teil)
 3. Weitere Zufahrt von der Ulmer Str. ist nicht notwendig und würde zudem zu einer weiteren, starken Lärmentwicklung im nördlichen Grundstücksbereich sprich den dortigen Nachbarn führen. Ferner würde dies zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Ulmer Str. führen
 4. Zufahrten zu den TGs, deren Größe, weitere Frestellplätze etc. sind auf dem Plan nicht vermerkt.
 5. Ein Supermarkt, oder sonstige Geschäfte sind auf dem Areal nicht erforderlich.
(Es ist aus den ausliegenden Plänen auch nicht ersichtlich, wo diese positioniert werden sollen/können?)
Falls überhaupt, dann sollten Geschäfte im südlichen Teil des Grundstücks platziert werden, um eine einheitliche Anlieferungsstrasse für die Pflegeeinrichtungen und die Geschäfte zu haben und nicht frühmorgendlichen Lieferverkehr über das gesamte Areal verteilt zu bekommen.

Gespräche mit der Anwohnerschaft im Norden des Klosterareals haben ergeben, dass die von mir angeführten Punkte breitflächig geteilt werden. Allein die „Lärmentwicklung“ dieses Personenkreises hat sich bislang noch in engen Grenzen gehalten. Es darf allerdings davon ausgegangen werden, dass sich dies ändern wird, sollte der vorliegende Entwurf so weiterverfolgt werden.

Wird zur Kenntnis genommen

So sende ich Ihnen dieses Schreiben auch explizit im Namen meiner Mieter in den Objekten Carl-Lämmle-Weg 10, 12 und 14.

Wird zur Kenntnis genommen

Ich bin gerne bereit, in einem persönlichen Gespräch meine Punkte nochmals näher darzulegen und würde begrüßen, wenn es zu einem solchen kommen würde.

Wird zur Kenntnis genommen

7 Öffentlichkeit 7

08.07.2023

Die Wohnungseigentümergeinschaft Carl-Lämmle-Weg 5 umfasst 22 Eigentümer und Eigentümerinnen. Aktuell wohnen mehr als 30 Personen in der Anlage, die sich alle sehr große Sorgen wegen der Bebauungspläne für das Klosterareal machen.

Mittlerweile waren schon mehrere Bewohnerinnen und Bewohner im Rathaus und haben sich dort das Projekt noch einmal angeschaut. Leider haben die Pläne und die dazugehörigen Erläuterungen im Rathaus keine neuen Informationen gebracht und konnten daher unsere Ängste auch nicht ausräumen.

Unsere Befürchtungen sind nach wie vor die, dass das Areal nicht einfach nur bebaut, sondern massiv verdichtet wird. Wenn wir die Erläuterungen richtig verstehen, so werden in Kürze in der nördlichen Hälfte der Anlage 7 Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 4,5 Stockwerken entstehen und sich aufgrund der neuen zusätzlichen Einfahrt von der Ulmer Straße aus, zwangsläufig im nördlichen Teil zusammendrängen und somit nicht nur die Aussicht vom Balkon stark einschränken, sondern mit den dazugehörigen Fahrzeugen und Menschen sehr viel Lärm und Unruhe mit sich bringen.

Kein Abwägungsbedarf

Die bauliche Dichte des Areals in Form der Grundflächenzahl entspricht weitestgehend der Dichte eines „normalen“ Wohngebietes (GRZ 0,4). Im Sinne der Nachverdichtung und des Bodenschutzes werden möglichst geringe Grundflächen angestrebt (vgl. GRZ 0,4) bei gleichzeitiger Ermöglichung einer angemessenen Höhenentwicklung. Im Plangebiet selbst wird eine Höhenentwicklung von vier Vollgeschossen mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum für angemessen betrachtet. Am nördlichen und südlichen Übergang in die bestehende Bebauung wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei heruntersetzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu schaffen.

Innerhalb des Plangebiets werden hauptsächlich Nutzungen untergebracht, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig wären. Es handelt sich also um wohngebietstypische Nutzungen, die einen entsprechenden Verkehr produzieren. Die Zufahrt verursacht – im Vergleich zum Planungsentwurf aus der

frühzeitigen Beteiligung – keinen Mehrverkehr. Dort wird lediglich der für das Gebiet anfallende Verkehr ins Gebiet geleitet.

Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird annähernd gleich sein, da ein Hauptteil der Bewegung durch die Wohnbebauung verursacht werden wird. Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung befindet sich im nördlichen Gebietsteil, weshalb es dahingestellt bleiben kann, ob die Fahrzeuge von West (Ulmer Straße) oder von Süden (Albert-Magg-Straße) zu den Wohngebäuden fahren.

Nach unserem Verständnis soll die jetzt noch grüne Fläche (die bislang mit Beeten und Obstbäumen bestückt ist) künftig mehr oder weniger komplett versiegelt werden durch Zufahrten, Stellplätze und Lieferzonen für das Seniorenheim.

Kein Abwägungsbedarf

Jeder Eigentümer hat das Recht, sein Grundstück nach seinen Wünschen zu gestalten, solange keine rechtlichen Grundlagen verletzt oder drittschützenden Belange berührt werden. Der Belang, dass bislang ein Blick in eine Grünfläche ermöglicht ist, stellt keinen drittschützenden Belang dar, weshalb dieser Punkt nicht der Abwägung unterliegt. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass die Gebäude den erforderlichen Abstand zur Nachbarbebauung einhalten. Ein Recht auf mehr Abstand besteht nicht.

Das ist eigentlich alles schon bedrückend genug, wenn nicht noch das zusätzliche Gespenst eines Supermarktes und eventuell noch mehrerer anderer Geschäfte im Raum stünde. Dabei ging immer wieder das Gerücht um, dass man den Supermarkt direkt im Norden, also unmittelbar vor unserem Gebäude samt Parkplätzen und Lieferzonen ansiedeln wolle, was mit dem damit verbundenen Liefer- und Kundenverkehr zu einer drastischen Herabsetzung der Wohnqualität führen würde. Einige Eigentümer haben bereits die "Flucht" ergriffen.

Kein Abwägungsbedarf

Ob der Supermarkt tatsächlich realisiert wird, lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht ableiten. Dies obliegt der späteren konkreten Projektentwicklung des Investors. Dennoch wird im Einzelhandelsgutachten der Stadt Laupheim aus dem Jahr 2019 ausgeführt, dass insbesondere der nördliche Teil Laupheims unterversorgt ist. Daraus ist die Idee entstanden, das Gebiet mit einem kleinflächigem Bio-Supermarkt auszustatten. Dazu kommt,

dass im Plangebiet teilweise ältere oder
mobilitätseingeschränkte Menschen leben werden.

Wir verstehen, dass Investoren ihren Profit maximieren wollen und dass die Stadt zusätzlichen Wohnraum benötigt. Aber muss es wirklich eine derart massive bauliche Verdichtung sein?

Kein Abwägungsbedarf

Die bauliche Dichte des Areals in Form der Grundflächenzahl entspricht weitestgehend der Dichte eines „normalen“ Wohngebietes (GRZ 0,4). Im Sinne der Nachverdichtung und des Bodenschutzes werden möglichst geringe Grundflächen angestrebt (vgl. GRZ 0,4) bei gleichzeitiger Ermöglichung einer angemessenen Höhenentwicklung. Im Plangebiet selbst wird eine Höhenentwicklung von vier Vollgeschossen mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum für angemessen betrachtet. Am nördlichen und südlichen Übergang in die bestehende Bebauung wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei heruntersetzt, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu schaffen.

Vielleicht gibt es bereits Gestaltungspläne, die neben der bisher bekannt gemachten Wohnraummaximierung auch ökologische Aspekte bei der Entwicklung dieses neuen Wohnquartiers berücksichtigen und unsere diesbezüglichen Sorgen entkräften könnten.

Kein Abwägungsbedarf

Der Bebauungsplan ist in seinem Detaillierungsgrad nicht dafür geeignet, bauliche oder gestalterische Ausprägungen darzustellen. Diese Detaillierung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erreicht.

Jedoch sind bei der Information im Rathaus die ökologischen Aspekte dieses neuen Wohnquartiers komplett ausgeklammert. Nicht einmal grobe Umriss der zukünftigen Baukörper sind dort zu sehen, keinerlei Anmutung wie etwaige Grün - und Sozialflächen in der Anlage gestaltet und eingepasst werden sollen.

Kein Abwägungsbedarf

Alle bebauungsplanrelevanten ökologischen Aspekte sind in der Planung beinhaltet, z. B. die Festsetzung einer Dachbegrünung oder die festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume.

Zu sehen ist lediglich, dass mit aller Gewalt eine zusätzliche Zufahrt für das Gelände entwickelt werden soll mit zusätzlichen Staus und zusätzlichem Abbiegelärm auf der Ulmer Straße.

Kein Abwägungsbedarf

Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird annähernd gleich sein, da ein Hauptteil der Bewegung durch die

Eine Zufahrt, die trotz einer Verkehrszählung, die seinerzeit ergab, dass die Albert-Magg-Straße den künftigen Verkehr aufnehmen könne, nun ans andere Ende des Grundstücks verlegt wird, in der Hoffnung, dass dort alle Bewohner die Mehrbelastung durch bauliche Verdichtung und zusätzlichen Verkehr still hinnehmen und ertragen.

Wir alle können uns des Eindrucks nicht erwehren, dass die Information der Öffentlichkeit so vage wie möglich gehalten wurde, um ja keine zusätzlichen Widerstände zu provozieren.

Leider wird so aber das Gegenteil erreicht, nämlich dass alle Betroffenen das Schlimmste annehmen (müssen), wie zum Beispiel:

- eine massive bauliche Verdichtung mit der Öffnung für diverse Gewerbebetriebe
- gepaart mit der künstlichen Generierung zusätzlichen Verkehrs von außerhalb durch eine zweite Zufahrt, die es nicht braucht
- dadurch im Norden der Anlage starkes Verkehrsaufkommen durch permanent ein- und ausfahrende ambulante Pflegedienste für die "betreuten" Wohnungen, wie auch häufige nächtliche Anfahrten mit Blaulicht und Martinshorn von Rettungswagen und Notärzten
- eine starke Versiegelung der Gesamtfläche und eine Minimierung von Grünflächen.
- die unnötige, zwangsweise Implementierung eines Supermarktes trotz perfekter Erreichbarkeit bereits vorhandener Lebensmittelgeschäfte in der näheren Umgebung
- erhebliches Verkehrsaufkommen durch den damit verbundenen Verkehr der Anlieferung und der an- und abfahrenden nach Parkplätzen suchenden Kunden

Ein neues Quartier hat bei aller Trauer über den Verlust eines grünen Klostergartens immer auch die Chance ein ganzes Areal aufzuwerten und zu modernisieren, sofern echte Lebensräume geschaffen werden

Wohnbebauung verursacht werden wird. Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung befindet sich im nördlichen Gebietsteil, weshalb es dahingestellt bleiben kann, ob die Fahrzeuge von West (Ulmer Straße) oder von Süden (Albert-Magg-Straße) zu den Wohngebäuden fahren.

Kein Abwägungsbedarf

Alle bebauungsplanrelevanten Informationen liegen der Öffentlichkeit vor und wurden im Bauausschuss der Stadt Laupheim öffentlich dargelegt und diskutiert.

Kein Abwägungsbedarf

Die Punkte wurden weiter oben ausführlich behandelt.

Wird zur Kenntnis genommen

und nicht einfach nur auf Profitmaximierung durch Komplettdichtung gesetzt wird.

Der Grat zwischen einer solchen Chance (Lebensräume) und einem solchen Desaster (Massive Verdichtung => Betonsiedlung => Ghettoisierung eines ganzen Wohnviertels) ist oft ein sehr schmaler.

Wird zur Kenntnis genommen

Zu welcher Seite sich das Klosterareal entwickeln wird, lässt sich aufgrund der aktuellen spärlichen Informationen nicht wirklich ermesen. Unsere Sorgen sind entsprechend groß. Wir widersprechen daher dem Bebauungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen

8 Öffentlichkeit 8
03.08.2023

Hiermit legen wir, die Anwohner der Leonhardstraße 20 - 32, Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Klostergarten“ in Laupheim ein.

Wird zur Kenntnis genommen

Begründung:

1. Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte.

Im gleichen Zusammenhang sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im Bereich der Bewohner der Leonhardstraße eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu etablieren.

Kein Abwägungsbedarf

Aus dem geplante Baugebiet „Klostergarten“ resultiert eine Verkehrszunahme auf der Ulmer Straße. Mit dem Baugebiet wird eine dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entsprechende Nutzung auf dem Areal zugelassen. Der sich daraus ergebende Verkehr ist demnach auch für benachbarte Baugebiete verträglich.

Die mit der Verkehrszunahme einhergehende Lärmzunahme wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A)

angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Für die Zunahme von Staub / Feinstaub liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte überschritten werden könnten.

Hier sind folgende Eingriffe / Maßnahmen anzuführen.

a. Fällung von Bäumen

Die Fällung von Bäumen, die vermutlich alle älter als 40 Jahre sind, kommt es zu einer Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm, Staub, CO₂ und andere, die Luftqualität beeinflussende Stoffe wie Stickoxiden, Feinstaub, etc. Bis mögliche Neuanpflanzungen dies kompensieren können, werden Jahrzehnte vergehen. Hierbei sind ausdrücklich auch die Bäume zu berücksichtigen, die für die Entstehung einer Parkfläche für PKWs Richtung Ulmer Straße gefällt werden sollen.

Folge: Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm, Staub.
Damit kommt es zu einer weiteren Erhöhung der schon grenzwertigen Lärmemissionen und zur Verschlechterung der Luftqualität.

→ Gesundheitsgefährdung der Anwohner

Kein Abwägungsbedarf

Grünstrukturen bieten, wenn überhaupt messbar, keinen nennenswerten Lärmschutz. Baumfällungen haben auf die Lärmsituation also keine Auswirkung. Es ist richtig, dass Bäume CO₂ und Staub binden. Daher sind Bäume, vor allem wenn Sie unter die städtische Baumschutzverordnung fallen, zu kompensieren. Einwander können sich aber nicht auf Bäume anderer Grundstücke berufen, um für sich einen Schutzzweck abzuleiten. Die Einwander hätten selbst Pflanzungen zur Vorbeugung vornehmen können. Insofern stellt die mögliche Fällung von Bäumen in diesem Zusammenhang keinen abwägungsrelevanten Sachverhalt dar, vor allem weil besonders schützenswerte Bäume außerhalb der Baufenster sogar mit einem Erhaltungsgebot belegt wurden.

b. Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Durch die Schaffung der neuen Einfahrt in das Areal Klostergarten wird es zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Ulmer Straße kommen. Hier sind folgende Punkte anzuführen:

- zusätzliche Zahl an Fahrzeugen, die die Anlage Klostergarten bewohnen / besuchen / beliefern.

Kein Abwägungsbedarf

Die Linksabbiegespur per se führt nicht zu mehr Verkehr. Die Verkehrszunahme wird, wie weitere oben ausgeführt, durch die generelle Realisierung des Vorhabens ausgelöst.

– Abbiegevorgänge

Bei jedem Abbiegevorgang kommt es zu einem Verzögerungs- und Beschleunigungsvorgang. Des Weiteren sind hierbei auch noch sekundäre Verzögerungs- und Beschleunigungsvorgänge zu bedenken, die aus den Abbiegevorgängen entstehen.

Es ist zu erwarten, dass es auf Grund der Anzahl der Wohneinheiten und der Pflegeeinrichtung zu 1500 bis 2500 Abbiegungen im Bereich der Einfahrt Anlage Klostergarten kommen wird, was min. eine doppelte Anzahl primären Verzögerungs- und Beschleunigungsvorgängen täglich bedeutet.

Folge: Durch die zusätzliche Anzahl an Fahrzeugen und der zusätzlichen Verzögerungs- und Beschleunigungsvorgänge wird es zu einer deutlichen Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm, Staub, CO₂ und andere die Luftqualität beeinflussenden Stoffe wie Stickoxiden, Feinstaub, etc. kommen. Damit kommt es zu einer weiteren Erhöhung der schon grenzwertigen Lärmemissionen und zur Verschlechterung der Luftqualität.

→ Gesundheitsgefährdung der Anwohner

c. Verlegung der Straße

Die dem Bebauungsplan zu entnehmende Linksabbiegespur erfordert eine Verbreiterung der Ulmer Straße im Bereich der Anwohner der Leonhardstraße 32 - 24. Dies führt dazu, dass die Straße weiter an die Anwohner der Leonhardstraße rückt.

Folge: Deutliche Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm, Staub, CO₂ und andere die Luftqualität beeinflussenden Stoffe wie Stickoxiden, Feinstaub, etc. für die Anwohner der Leonhardstraße.

Die mit der Verkehrszunahme einhergehende Lärmzunahme wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A) angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Für die Zunahme von Staub / Feinstaub liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte überschritten werden könnten.

Kein Abwägungsbedarf

Die Veränderung der Straßenlage wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A) angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Damit kommt es zu einer weiteren Erhöhung der schon grenzwertigen Lärmemissionen und zur Verschlechterung der Luftqualität.

→ Gesundheitsgefährdung der Anwohner

d. Weitere Kreuzung

Die Einmündung einer weiteren Kreuzung im Bereich von kleiner 100 m wird den Verkehrsfluss auf der Ulmer Straße nicht positiv beeinflussen. Das aktuelle Verkehrsaufkommen wird zumindest mehrmals täglich durch Stau geprägt. Die nun zusätzlich geplante Zufahrt in die Anlage Klostergarten wird den Verkehrsfluss zusätzlich negativ belasten, was wiederum zu mehr Stau führen wird.

Folge: Deutliche Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm, Staub, CO₂ und andere die Luftqualität beeinflussenden Stoffe wie Stickoxiden, Feinstaub, etc. für die Anwohner der Leonhardstraße.

Damit kommt es zu einer weiteren Erhöhung der schon grenzwertigen Lärmemissionen und zur Verschlechterung der Luftqualität.

→ Gesundheitsgefährdung der Anwohner

e. Alarmfahrten

Es ist auf Grund der Struktur von Altenpflegeeinrichtungen des Weiteren von einer erhöhten Anzahl von Rettungseinsätzen auszugehen. Alarmfahrten! Was zu einer zusätzlichen Erhöhung der Lärmemission durch Sonderzeichen führen wird.

Für die Zunahme von Staub / Feinstaub liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte überschritten werden könnten.

Kein Abwägungsbedarf

Die Fachbehörden, insbesondere die Straßenverkehrsbehörde sowie das Polizeipräsidium Ulm haben in ihrer fachtechnischen Stellungnahme auf die positiven Effekte bei der Realisierung einer Linksabbiegespur für den Verkehrsfluss auf der Ulmer Straße hingewiesen.

Die mit der Verkehrszunahme einhergehende Lärmzunahme wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A) angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Für die Zunahme von Staub / Feinstaub liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte überschritten werden könnten.

Kein Abwägungsbedarf

Eine gesonderte Betrachtung für Lärm aus Verkehrsbewegungen mit Sonder- und Wegerechten erfolgt nicht. Im Plangebiet wird keine Feuer- oder Rettungswache untergebracht, wodurch sichergestellt ist, dass es sich nicht um eine dauernde Lärmquelle handelt.

Folge: Weitere Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm durch die Fahrten mit Sonderrechten.

Damit kommt es zu einer weiteren Erhöhung der schon grenzwertigen Lärmemissionen.

→ Gesundheitsgefährdung der Anwohner

2. Beschreibung der Aktuellen Situation / IST Zustand

Die Anwohner der Leonhardstraße 20 - 32 sind auf Grund des aktuellen Verkehrsaufkommens über die Ulmer Straße schon massiv Lärm und Staub Emissionen ausgesetzt. Der Stadt Laupheim ist der „Lärmaktionsplanung Stadt Laupheim“ vom März 2019 bekannt. Wie weit der Plan noch als korrekt angesehen werden darf, muss angezweifelt werden. Die dem Lärmaktionsplan zu Grunde liegenden Zahlen stammen aus dem Jahr 2015. Von einer weiteren Zunahme des Verkehrs in den vergangenen 8 Jahren muss ausgegangen werden. Zumal die Stadt Laupheim die Anfahrt in das neu geschaffene Gewerbegebiet BOA, Spohn, ... über die Ferdinand-Raff Straße vorgenommen hat. Was ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ferdinand-Raff Straße und der Ulmer Straße geführt hat.

Die tägliche Lärmbelastung im Bereich der Ulmer Straße / Leonhardstraße liegt laut dem „Lärmaktionsplanung Stadt Laupheim“ bei:

65 – 70 db Tag

55 – 60 db Nacht

Damit überschreiten die im „Lärmaktionsplanung Stadt Laupheim“ ermittelten Werte die Grenzwerte der:

1. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Emissionsschutzgesetzes Verkehrslärmverordnung (Fassung

Kein Abwägungsbedarf

In den Gebäudelärmkarten zur Lärmaktionsplanung der Stadt Laupheim aus dem Jahr 2019 ist ersichtlich, dass die Leonhardstraße weder in den Vorwarnbereichen noch in den Bereichen mit dringendem Handlungsbedarf liegen (egal ob zu Tag- oder Nachtzeit). Sie liegen also unter 65 dB (A) tags und unter 55 dB (A) nachts. Grundlage für die Lärmaktionsplanung der 3. Runde sind die Lärmkartierungen aus dem Jahr 2017.

Ein Handlungsbedarf aus der aktuell bestehenden Situation ist auf Grundlage der benannten Unterlagen nicht ersichtlich.

Kein Abwägungsbedarf

Die 16. BImSchV ist vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da sie „für den Bau oder die wesentliche Änderung von

vom 28.07.2023) sowohl am Tage wie auch in der Nacht. (siehe Quellen)

2. Grenz- und Richtwerte des Landes Baden-Württemberg - Stand 1/22 zur Lärmsanierung Straßen- und Schienennetz

Was zur Folge hat, das lärmschutztechnische Maßnahmen bei Bauprojekten implementiert werden müssen.

Das Verkehrsaufkommen stellt sich wie folgt da.

Ab 5:30 deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens. Vermutlich Personen und Betrieben im Schichtbetrieb geschuldet. Die findet keine Berücksichtigung im „Lärmaktionsplanung Stadt Laupheim“

In den Hauptverkehrszeiten 7:00 – 9:00 und 15:30 – 18:00 kommt es stadteinwärts immer wieder zu Staus, die sich bis hinter das Autohaus Humm zurück stauen. Diese finden auch untertags in den NICHT Hauptverkehrszeiten statt. Es ist damit zu rechnen, dass es in Zukunft mehr und längere Staus geben wird.

Des Weiteren sind LKW, Busse und Traktoren als massive Lärmquellen auszumachen. Bei den Traktoren sind hier explizit die neueren Generationen mit den XXL-Anhängern zu nennen. Höhere Geschwindigkeit, große grobstollige Reifen.

Das Aus- und Einfahren auf die Ulmer Straße über die Ferdinand-Raff Straße ist aktuell schon schwierig, speziell in den Hauptverkehrszeiten.

Zu erwartende Entwicklung:

Durch die zusätzliche Kreuzung für die Zufahrt in die Anlage Klostergarten sowie die bereits durchgeführte Anbindung des Gewerbegebietes BOA / Spohn wird es zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer hohen Zahl an zusätzlichen

öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege)“ gilt (§ 1 Abs. 1 16. BImSchV). Eine wesentliche Änderung liegt nach den Abs. 2 aufgeführten Tatbestandsmerkmalen nicht vor. Dieser Sachverhalt wurde auch bei der gutachterlichen Vorprüfung festgestellt. Weitere Rechtsgrundlagen sind nicht einschlägig.

Kein Abwägungsbedarf

Die Stadt hat auf Grundlage ihrer Verkehrsplanung und den einschlägigen Richtlinien und Rechtsprechungen eine eigene Verkehrsprognose erstellen lassen, die ebenfalls Grundlage für die o. g. gutachterliche Vorprüfung war.

Kein Abwägungsbedarf

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet „Karl-Schlecht-straße“ ist ein Provisorium, bis die in Planung befindliche

Abbiegungen kommen. Dies wiederum wird eine hohe Anzahl an primären und sekundären Verzögerungs- und Beschleunigungsvorgängen bedeuten, welche als Konsequenz mehr Staus sowie einer weiteren Erhöhung der Lärmemissionswerte bedeutet.

Es ist entgegen der Behauptung in der Stellungnahme nicht mit einem gleichmäßigeren Verkehrsfluss zu rechnen, der eventuell zu einer Minderung der Lärmemissionen führen würde.

3. Forderung

Durch den aktuell vorgestellten Bebauungsplan Anlage Klostergarten entsteht für die Anwohner der Ulmer Straße / Leonhardstraße die Situation einer deutlichen Erhöhung der Emissionswerte im Bezug auf Lärm, Staub, CO₂ und andere die Luftqualität beeinflussenden Stoffe wie Stickoxiden, Feinstaub, etc., was eine Erhöhung der Gesundheitsgefährdung der Anwohner mit sich bringt.

Diesbezüglich fordern wir die Prüfung, ob nicht eine andere Möglichkeit der Zufahrt den Interessen des Bauherrn und der Stadt Genüge tun könnten. Es beständen sehr wohl weitere Optionen z. B. über die Süßmuthstraße und einer weiteren Anbindung an die Bronner Straße oder Konrad-Adenauer-Straße.

Nordwesttangente errichtet ist. Anschließend erfolgt die Erschließung des Gewerbegebiets von dort aus.

Kein Abwägungsbedarf

Es bestehen keine Zweifel an den Stellungnahmen der Fachbehörden.

Kein Abwägungsbedarf

Die mit der Verkehrszunahme einhergehende Lärmzunahme wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A) angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

Für die Zunahme von Staub / Feinstaub liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte überschritten werden könnten.

Kein Abwägungsbedarf

Die Ulmer Straße ist als Landesstraße klassifiziert und hat damit die Aufgabe den überörtlichen und den Verkehr innerhalb Laupheims sinnvoll abzuwickeln. Eine Verlagerung auf die Süßmuthstraße bedeutet gleichzeitig, dass Verkehr auf Straßensysteme gelenkt wird, die nicht für diese Art der Nutzung ausgelegt sind. Insofern steht außer Frage, dass der Hauptverkehr über die Ulmer Straße abgewickelt werden muss.

Sollte es zu dem Ergebnis kommen, dass es keine alternative Zufahrtmöglichkeit geben würde, stellen wir hiermit bereits folgende Forderungen auf:

1. Implementierung von Lärmschutzmaßnahmen die sicherstellen, dass die vorgegeben Emissionsgrenzwerte aus europäischem und nationalem Recht sicher unterschritten werden. Hier sind besonders die Lärmvorschriften zu erwähnen. Eine mögliche Maßnahme könnten z.B. Lärmschutzwände sein.

Weitere mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen können auch dem „Lärmaktionsplanung Stadt Laupheim“ entnommen werden. Wobei hier explizit noch einmal daraufhin gewiesen werden muss, dass die hier zusätzlich hinzukommende Lärmemission durch höheres Verkehrsaufkommen und den neuen Verzögerungs- und Beschleunigungsvorgänge verursacht werden wird. Dies ist bei der Findung einer geeigneten Maßnahme zu bedenken.

Des Weiteren möchten wir an dieser Stelle auf das Grundgesetz Art 3.1 verweisen.

2. Die zu implementierenden Maßnahmen sind mit den Anwohnern der Leonhardstraße abzustimmen und nicht einseitig zu entscheiden.
3. Die Kosten für die Durchführung der zu implementierenden Maßnahmen dürfen nicht den Anwohnern der Leonhardstraße auferlegt werden. Die Baumaßnahme wird von der Stadt und dem Investor gewünscht. Dementsprechend sollten die Kosten auch durch die Verursacher getragen werden.

Kein Abwägungsbedarf

Wie zuvor mehrfach aufgeführt, wird im Rahmen der Lärmaktionsplanung kein Handlungsbedarf für den bezeichneten Bereich gesehen. Zusätzlich wurde die Lärmsituation durch eine gutachterliche Vorprüfung untersucht; auch hier ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die für den Sachverhalt zu Grunde liegenden Rechte und Vorschriften ergeben ebenfalls, kein Handlungsbedarf besteht. Daher werden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Kein Abwägungsbedarf

Dazu dient die hier vorliegende Abwägung.

Wird zur Kenntnis genommen

-
4. Sollte es im Zuge des weiteren Verlauf des Projektes zu keinerlei einvernehmlicher Lösung kommen, werden sich die Anwohner der Leonhardstraße den Rechtsweg vorbehalten.

Wird zur Kenntnis genommen

4. Erklärungen

a. Änderung der Verkehrsführung

Dem Bebauungsplan ist stadteinwärts die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf Höhe der Leonhardstraße 32 - 24 zu entnehmen. Die dargestellte Maßnahme führt zu einer Verbreiterung der Straße um min. 2,75 m und einer Erweiterung der Fahrbahn in Richtung Leonhardstraße, was den Abstand zu den Wohnhäusern weiter reduziert und zu einer Erhöhung der Emissionen führen wird.

Es besteht entgegen dem aktuellen Bauplan auch die Möglichkeit die Straße in der stadtauswärtigen Richtung zu verschieben. Zwischen der Ulmer Straße und Anlage Klostergarten befindet sich ein breiter Grünstreifen sowie ein Fuß- und Radweg.

Es bestünde also die Möglichkeit die Ulmer Straße bis an das angrenzende Grundstück Anlage Klostergarten zu verschieben und den Fuß- und Radweg auf das Gelände der Anlage Klostergarten zu verlegen.

Dies würde den Abstand zu den Bewohnern der Leonhardstraße zumindest nicht verkleinern.

b. Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch den Bau von ca. 110 neuen Wohneinheiten sowie einem Senioren-Pflegeeinrichtung mit 90 Betten wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ulmer Straße kommen.

Kein Abwägungsbedarf

Die mit der Verkehrszunahme einhergehende Lärmzunahme wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A) angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist. Auf Grundlage dieser Überprüfung werden keine Anhaltspunkte für eine Umplanung der Linksabbiegespur gesehen.

Durch die nun gewählte Lage kann der vorhandene Baumbestand im Klosterareal fast vollständig erhalten werden. Würde die Straße weiter in diese Richtung verlegt werden, so müssten deutlich mehr Bäume weichen. Die Einwendenden beschreiben selbst, welche Vorteile der Erhalt von Bäumen hat, weshalb hierauf nicht weiter eingegangen wird.

Kein Abwägungsbedarf

Die Stadt hat auf Grundlage ihrer Verkehrsplanung und den einschlägigen Richtlinien und Rechtsprechungen eine eigene Verkehrsprognose durch ein qualifiziertes Fachbüro

Wohneinheiten

Für die 110 Wohneinheiten ergeben sich basierend auf den Zahlen des Umweltbundesamtes*¹ sowie des Statistischen Bundesamt*² für 2022 ca. 134 Anwohnerfahrzeuge.

Daraus ergeben sich min. ca. 550 Abbiegevorgänge VON und IN die Ulmer Straße durch Anwohner. Vermutlich wird die Zahl der Bewegungen durch die Anwohner eher 2- bis 4-mal höher liegen. Was zwischen 1100 und 2200 Abbiegungen bedeuten würde.

Besucher Wohneinheiten

Es ist mit einer Anzahl an Besuchern pro Wohneinheit zu rechnen. Da es sich um 110 Wohneinheiten handeln soll, sind sicherlich mit 50 Besucherfahrzeugen pro Tag in der Wohnanlage zu rechnen.

Daraus ergeben sich weitere 100 Abbiegevorgänge VON und IN die Ulmer Straße durch Besucher der Wohneinheiten.

Senioren Pflegeeinrichtung

Aufgrund der Anzahl der Betten ergeben sich laut DBfK Bundesverband e.V. für den Betrieb des Senioren Pflegeeinrichtung ca. 42 Stellen für den Pflegebetrieb. Hinzu kommt Personal für Reinigungs- und Küchentätigkeiten. Hier ist mit einer ähnlichen Anzahl an Mitarbeitern zu rechnen. Für den Betrieb der Pflegeeinrichtung ist von einem 3 / 4 Schichtbetrieb auszugehen.

Daraus ergeben sich min. ca.120 Abbiegevorgänge VON und IN die Ulmer Straße durch Mitarbeiter der Pflegeeinrichtung.

erstellen lassen, die ebenfalls Grundlage für die o. g. gutachterliche Vorprüfung in Sachen Lärm war.

Die mit der Verkehrszunahme einhergehende Lärmzunahme wurde im Zuge der Planung der Linksabbiegespur durch ein qualifiziertes Büro überprüft, um festzustellen, ob eine weitreichendere Untersuchung erforderlich ist. Es wird von einer Zunahme von 0,7 dB (A) angenommen, welche für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist. Auf Grundlage dieser Überprüfung werden keine Anhaltspunkte für eine Umplanung der Linksabbiegespur oder weitergehende Lärmschutzmaßnahmen gesehen.

Versorgung der Pflegeeinrichtung

Die Versorgung der Pflegeeinrichtung muss mit medizinischen und allgemeinen Gütern z.B. Getränke, Nahrungsmitteln, etc. ebenfalls sichergestellt werden.

Es kann von mehreren Fahrten am Tag ausgegangen werden, sodass sicher mit 20 Abbiegungen zu rechnen ist.

Besucher der Pflegeeinrichtung

Die Anzahl der Besucher für die Senioren Pflegeeinrichtung wird in der Woche sicher geringer sein als am Wochenende. Dennoch ist bei einer sehr vorsichtigen Schätzung von 30. Besucher pro Tag in der Woche auszugehen.

Daraus ergeben sich weitere 60 Abbiegevorgänge VON und IN die Ulmer Straße durch Besucher der Pflegeeinrichtung.

Rettungseinsätzen/ Alarmfahrten!

Es ist des Weiteren von einer erhöhten Anzahl von Rettungseinsätzen auszugehen. Was zu einer zusätzlichen Erhöhung des Lärmemission durch Sonderzeichen führen wird.

Daraus ergeben sich bei Vorsichtiger Schätzung täglich 200 für Abbiegungen durch die Senioren Pflegeeinrichtung und ca. 640 durch die Anwohner und deren Besucher. Was in Summe 840 Abbiegungen wäre.

Realistische betrachtet sind vermutlich zwischen 1500 und 2500 Abbiegevorgänge zu erwarten.

c. Parkflächen Richtung Ulmer Straße auf der Anlage Klostergarten

Die dem Bebauungsplan zu entnehmender Entstehung einer Parkplatzfläche Richtung Ulmer Straße auf der Anlage Klostergarten ist sehr fragwürdig. Da:

1. Ein alter Baumbestand gefällt werden muss. Mit allen schon mehrfach erwähnten Eigenschaften für die Umwelt.
2. Eine weitere Erhöhung der Lärmemissionen durch Türenschiagen usw. zu erwarten ist.

Auch hier gäbe es für den Investor bestimmt die Möglichkeit den Parkplatz anderweitig auf dem Gelände unterzubringen.

Es ist vorstellbar, dass sich eine Wohnung mit Freier Aussicht teurer verkaufen lassen würde. Es ist aber zumindest zweifelhaft, ob alles dem Profit unterzuordnen ist.

5. Fazit

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die im aktuellen Bebauungsplan dargestellte Lösung zu einer signifikanten Erhöhung der Emissionswerte und auch des Verkehrsaufkommens auf der Ulmer Straße führen wird. Die Summe der unter 1. einzeln beschriebenen Maßnahmen führen zu einer weiteren Erhöhung der Grenzwertüberschreitungen gemäß der „16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Emissionsschutzgesetzes Verkehrslärmverordnung“ (Fassung vom 28.07.2023) als auch der „Grenz- und Richtwerte des Landes Baden-Württemberg“ - Stand 1/22 zur Lärmsanierung Straßen- und Schienennetz“. Was wiederum zur Folge hat, dass Lärmschutztechnische Maßnahmen beim Bauprojekten implementiert werden müssen.

Kein Abwägungsbedarf

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Stellplätze sind für die dort entstehenden Wohnungen vorgesehen. Es handelt sich demnach nicht um Gewerbelärm, bei dem das Türenschiagen gesondert zu betrachten wäre. Das dort festgesetzte Baugebiet ist ebenfalls, wie das der Einwendenden, ein allgemeines Wohngebiet. Ein höherer Schutzanspruch für die Einwendenden kann nicht gesehen werden.

Die dort verorteten Bäume können bis auf wenige Ausnahmen fast vollständig erhalten werden.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Punkte wurden weiter oben ausführlich behandelt.

Als Folgen der geplanten Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten und es muss mit gesundheitlichen Schäden gerechnet werden. Die Belange des Emissionsschutzes in Bezug auf Lärm, Staub, CO₂ und andere die Luftqualität beeinflussenden Stoffe wie Stickoxiden, Feinstaub, etc. für die Anwohner der Leonhardstraße wurden vernachlässigt.

Die Belange der Bewohner der Leonhardstraße wurden außer Acht gelassen.

Unsere getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Stadtrat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.
