

ANLAGE 4.1

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
I.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 19.01.2016: Gegenstand dieses Schreibens ist die fristgerechte Geltendmachung von Einwendungen gegen den Bebauungsplan Bezner-Areal / Holbeinstraße mit Blick auf das Grundstück Holbeinstraße 28/1. Die geplanten Bauten im Bezner-Areal befinden sich in unmittelbarer Nähe, in deutlich höherer Lage und im Süden zum Grundstück Holbeinstraße 28/1. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung dar und führt somit zu einer Wertminderung für das Gebäude / Grundstück Holbeinstraße 28/1. Die wirtschaftliche Sanierung des Gebäudes - die aufgrund Neuvermietung (Kündigung von Seiten des aktuellen Mieters) in den nächsten Monaten anstehen würde - ist durch die drohende Wertminderung hoch riskant geworden bzw. wirtschaftlich gar nicht mehr darstellbar. Um die Wertminderung zu kompensieren, muss das Grundstück mit einem größeren und deutlich höheren Baukörper neu bebaut werden. Die in der bisherigen Planung vorgesehenen Grenzen reichen nicht aus, um ein solches Bauvorhaben mit vertretbaren finanziellen Risiken durchzuführen. Wir schlagen deshalb vor, die Höhe des Gebäudes (aktuelle</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Bei den in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 liegenden Gebäuden handelt es sich um Einzelhäuser, die sich vom Charakter her an der bestehenden Einzelhausbebauung in der Holbeinstraße orientieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit zur Grundflächenzahl orientieren sich daher an dieser umgebenden Einzelhausbebauung. Insgesamt ist nicht der reine Zahlenwert der GRZ ausschlaggebend, sondern der hier entstehende städtebauliche Eindruck mit Größe und Körnung der Gebäude. Welchem Charakter ein Gebiet zugeordnet wird, liegt dabei im Ermessen der Gemeinde. Die Neubebauung des Bezner-Areals unterstreicht den Charakter dieses ehemaligen Industrieareals, deren Ausformung sich an dem ehemaligen Gewerbecharakter des Gebiets orientiert. Dadurch ist an dieser Stelle im MI 1 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Umfeld dieses MI 1 wird im WA und in den</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Höhe 2 Voll-Etagen plus Penthouse-Etage) auf 3 Voll-Etagen plus Penthouse-Etage festzulegen (Nullknie = heutige Haustür / heutige Einlieger Etage = Tiefgarage) und den Bebauungsfaktor - entsprechend den Bestandsgebäuden im Berner Areal - auf 0,6 zu erhöhen.</p> <p>Hinweis: Das in unmittelbarer Nähe befindliche Bezner Areal liegt deutlich höher, so dass selbst bei einer 4-stöckigen Bebauung des Grundstücks Holbeinstrasse 28/1 kein höhenmäßiger Ausreißer im Gesamterscheinungsbild des Areals zu erwarten ist. Auch die umliegenden Bestandsgebäude Holbeinstrasse Nr. 24, 26, 28 liegen ebenfalls deutlich höher und sind von einer 4 stöckige Bebauung von Holbeinstrasse 28/1 nicht mehr beeinträchtigt wie, eben dieses Grundstück durch die Bebauung im Bezner Areal.</p> <p>Im folgenden nochmals zusammenfassend unsere Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Genehmigung für 3 Voll-Etagen plus Penthouse-Etage (Nullknie = heutige Haustür / heutige Einlieger Etage = Tiefgarage) - Festlegung des Bebauungsfaktors - entsprechend den Bestandsgebäuden im Bezner Areal - auf 0,6 	<p>Mischgebieten MI 2 und MI 3 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Neubebauung des Areals nimmt somit die bestehende Struktur auf und ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung im zentralen Bereich, innerhalb dessen der Erhalt der Bestandsgebäude Holbeinstrasse 30 und 32 vorgesehen ist.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es die unterschiedlichen Nutzungsanforderung wie zeitgemäße und altersgerechte Wohnformen sowie unterschiedliche Arbeitsformen auf dem ehemaligen Bezner Areal zu vereinen und damit in diesem innenstadtnahen Quartier eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Aus diesem Grund soll auch in den Bestandsgebäuden im MI 2 und MI 3 ermöglicht werden, mehr Wohnraum bzw. Raum für nichtstörendes Gewerbe zu schaffen. Das Flurstück 2049 liegt durch seine topografische Lage tiefer als die Nachbarbebauung. Aus diesem Grund wird dem Flurstück 2049 durch die Höhenfestsetzung ermöglicht, mehr Wohnraum zu schaffen, als bisher vorhanden. Dabei orientiert sich die Höhenfestsetzung an der in der Holbeinstrasse befindenen Einzelhausbebauung. So wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebäude (Holbeinstr. 28/1) so zu erhöhen, dass es trotz tiefer liegendem Grundstück die gleiche Höhe wie das nördlich liegende Gebäude Holbeinstrasse 26 erreichen kann. Die topografisch bedingte Besonderheit wird gesehen und wird im Rahmen der städtebaulich vertretbaren Möglichkeiten ausgeglichen. Die entstehende Veränderung der Verschattungssituation ist vertretbar. Die gesetzlichen Grenzabstände sind auch unabhängig von den festgesetzten überbaubaren Flächen stets einzuhalten. Damit ist</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, ein Verschattungsgutachten mithin nicht erforderlich. Wenn die Grenzabstände eingehalten werden können, ist es auch nicht erforderlich die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren. Die Kommunen sind angehalten ihre Innenentwicklungspotenziale dort zu nutzen, wo es städtebaulich verträglich ist. Innenstadtlagen sind die am dichtesten bebauten Lagen einer Stadt, daher wird die festgesetzte Gebäudehöhe als städtebaulich verträglich angesehen.</p> <p>Die Kernstadt der Stadt Ravensburg steht unter dem Druck seinen städtischen Funktionen als Wohn- und Dienstleistungsstandort nachzukommen und sowohl Wohnraum als auch Raum für gewerbliche Nutzung bzw. Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit genutzt, das ehemalige Industrieareal ("Bezner-Areal") diesen für die Stadt Ravensburg notwendigen Nutzungen zuzuführen. Die Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der umliegenden Nachbargrundstücke werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 20.01.2016: Ein Gebäude in der Größe des Bezner-Turms aufzustocken, der seine Nachbarn heute schon deutlich überragt (er hat nach Landesbauordnung 5 Vollgeschosse), ist nach dem Gebot des Einfügens in die Umgebung <u>nicht genehmigungsfähig!</u> Der Bau in seiner jetzigen Gestalt hat Bestandsschutz, eine Aufstockung</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Insgesamt soll die Qualität der ursprünglichen Industriehalle erhalten bleiben und eine Nutzung dieses Gebäudebestandes ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt für den bestehenden Bezner-Turm eine Gebäudehöhe fest, die die bestehende Gebäudehöhe nicht wesentlich überschreitet. Das</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>lässt sich nur über ein erweitertes Baurecht in Form eines Bebauungsplans realisieren. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Planungshoheit in den Händen der Gemeinden liegt. Gemeinden können aber nicht einfach nach Gutdünken oder zum Wohle privater Investoren dieses erweiterte, grundstücksbezogene Baurecht schaffen, sie müssen sich an genaue Regeln halten, die zusammengefasst besagen, dass sie <u>ausschließlich städtebaulichen Zielen</u> folgen dürfen. Es stellt sich die Frage, in wie fern die Aufstockung des Bezner-Turms ein solches im <u>positiven</u> Sinne darstellt. Mein Eindruck ist, aus zahlreichen Gesprächen mit verschiedenen Nachbarn gewonnen, dass niemand über eine Aufstockung des Bezner-Turms glücklich ist. Im Gegenteil, das Gebäude, schon in seinem heutigen Zustand, wird allein durch seine Höhe als erheblicher Störfaktor empfunden. Vor allem gebe ich zu Bedenken, dass der Standort in der Holbeinstraße, in einem neben der Altstadt bedeutendsten, historischen Quartier Ravensburgs liegt und schon deshalb ein äußerst sensibles Vorgehen zwingend geboten ist. Im Übrigen wurde die Aufstockung des Turms im Preisgericht des damaligen Architektenwettbewerbs bereits mit folgenden Worten abgekanzelt: "<u>die vorgesehene Aufstockung des Gebäudes ist nicht nachvollziehbar und für die stadträumliche Wirkung nicht erforderlich</u>". So wurde folgerichtig auch im Gemeinderat (AUT?) beschlossen, dass dieser Aufstockung nicht zugestimmt werden soll. Wozu eine haltlose, unangemessene Nachverdichtung führen kann, ist bereits an verschiedenen Stellen im Bereich des Speckgürtels im Stadtzentrum bewiesen worden. Es gilt abzuwägen, ob eine einzelne Luxus-Penthouse-Wohnung dazu geeignet ist, die</p>	<p>bisherige Dach dieses Gebäudes soll jedoch durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wodurch sich eine neue Wandhöhe ergibt. Die Gebäudehöhe wird insgesamt nicht wesentlich höher. So wird sich der Schattenwurf gegenüber der bisherigen Situation lediglich geringfügig verändern, wodurch sich dadurch keine größeren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ergeben.</p> <p>Die Einhaltung der Abstandsflächen wird im Wege des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die gesetzlichen Grenzabstände sind auch unabhängig von den festgesetzten überbaubaren Flächen stets einzuhalten. Damit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, ein Verschattungsgutachten mithin nicht erforderlich. Wenn die Grenzabstände eingehalten werden können, ist es auch nicht erforderlich die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren. Die Kommunen sind angehalten ihre Innenentwicklungspotenziale dort zu nutzen, wo es städtebaulich verträglich ist.</p> <p>Innenstadtlagen sind die am dichtesten bebauten Lagen einer Stadt, daher wird die festgesetzte Gebäudehöhe als städtebaulich verträglich angesehen. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung vor, welcher dann durch die Bauvorhaben im Rahmen der sonstigen gesetzlichen Vorschriften genutzt werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wohnungsnot in Ravensburg zu bekämpfen und dafür städtebauliche Opfer in Kauf zu nehmen sind. Sicher ist dass nicht <u>die Interessen Einzelner Basis der städtebaulichen Entwicklung</u> sein dürfen. Vielmehr müssen die Stadtverwaltung und der Gemeinderat als unsere Vertreter in solchen Fällen immer das Wohl der Allgemeinheit verfolgen.</p>	
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 22.01.2016: Ein Gebäude in der Größe des Bezner-Turms aufzustocken, der seine Nachbarn heute schon deutlich überragt (er hat nach Landesbauordnung 5 Vollgeschosse), ist nach dem Gebot des Einfügens in die Umgebung <u>nicht genehmigungsfähig!</u> Der Bau in seiner jetzigen Gestalt hat Bestandsschutz, eine Aufstockung lässt sich nur über ein erweitertes Baurecht in Form eines Bebauungsplans realisieren. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Planungshoheit in den Händen der Gemeinden liegt. Gemeinden können aber nicht einfach nach Gutdünken oder zum Wohle privater Investoren dieses erweiterte, grundstücksbezogene Baurecht schaffen, sie müssen sich an genaue Regeln halten, die zusammengefasst besagen, dass sie <u>ausschließlich städtebaulichen Zielen</u> folgen dürfen. Es stellt sich die Frage, in wie fern die Aufstockung des Bezner-Turms ein solches im <u>positiven</u> Sinne darstellt. Mein Eindruck ist, aus zahlreichen Gesprächen mit verschiedenen Nachbarn gewonnen, dass niemand über eine Aufstockung des Bezner-Turms glücklich ist. Im Gegenteil, das Gebäude, schon in seinem heutigen Zustand, wird allein durch seine Höhe als erheblicher Störfaktor empfunden. Vor allem gebe ich zu Bedenken, dass der Standort in der Holbeinstraße, in einem neben der Altstadt</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Insgesamt soll die Qualität der ursprünglichen Industriehalle erhalten bleiben und eine Nutzung dieses Gebäudebestandes ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt für den bestehenden Bezner-Turm eine Gebäudehöhe fest, die die bestehende Gebäudehöhe nicht wesentlich überschreitet. Das bisherige Dach dieses Gebäudes soll jedoch durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wodurch sich eine neue Wandhöhe ergibt. Die Gebäudehöhe wird insgesamt nicht wesentlich höher. So wird sich der Schattenwurf gegenüber der bisherigen Situation lediglich geringfügig verändern, wodurch sich dadurch keine größeren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ergeben. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird im Wege des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die gesetzlichen Grenzabstände sind auch unabhängig von den festgesetzten überbaubaren Flächen stets einzuhalten. Damit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, ein Verschattungsgutachten mithin nicht erforderlich. Wenn die Grenzabstände eingehalten werden können, ist es auch nicht erforderlich die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren. Die Kommunen sind angehalten ihre Innenentwicklungspotenziale</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bedeutendsten, historischen Quartier Ravensburgs liegt und schon deshalb ein äußerst sensibles Vorgehen zwingend geboten ist. Im Übrigen wurde die Aufstockung des Turms im Preisgericht des damaligen Architektenwettbewerbs bereits mit folgenden Worten abgekanzelt: "<u>die vorgesehene Aufstockung des Gebäudes ist nicht nachvollziehbar und für die stadträumliche Wirkung nicht erforderlich</u>". So wurde folgerichtig auch im Gemeinderat (AUT?) beschlossen, dass dieser Aufstockung nicht zugestimmt werden soll. Wozu eine haltlose, unangemessene Nachverdichtung führen kann, ist bereits an verschiedenen Stellen im Bereich des Speckgürtels im Stadtzentrum bewiesen worden. Es gilt abzuwägen, ob eine einzelne Luxus-Penthouse-Wohnung dazu geeignet ist, die Wohnungsnot in Ravensburg zu bekämpfen und dafür städtebauliche Opfer in Kauf zu nehmen sind. Sicher ist dass nicht <u>die Interessen Einzelner Basis der städtebaulichen Entwicklung</u> sein dürfen. Vielmehr müssen die Stadtverwaltung und der Gemeinderat als unsere Vertreter in solchen Fällen immer das Wohl der Allgemeinheit verfolgen.</p>	<p>dort zu nutzen, wo es städtebaulich verträglich ist. Innenstadtlagen sind die am dichtesten bebauten Lagen einer Stadt, daher wird die festgesetzte Gebäudehöhe als städtebaulich verträglich angesehen. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung vor, welcher dann durch die Bauvorhaben im Rahmen der sonstigen gesetzlichen Vorschriften genutzt werden kann.</p>
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 22.01.2016: Gegen den ausliegenden Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße" 02_BPlan lege ich hiermit fristgerecht Einspruch ein. <u>Gründe:</u> Eine verkehrssichere Ein- und. Ausfahrt in/aus der Tiefgarage ist nicht gegeben. Die Abstandsflächen Haus Holbeinstraße 17 und Beznerturm sind nicht eingehalten und sollen im neuen Plan im vorderen Teil zur Straße hin sogar weiter verringert werden.</p>	<p>Seit der Bürgerinformationsveranstaltung im Jahr 2014 ist die Planung vorangeschritten und hat sich weiterentwickelt, wodurch sich natürlich auch Veränderungen im Bebauungsplan ergeben. Die Offenlage dient dazu, die Öffentlichkeit über den geplanten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fußgänger, Radfahrer und direkte Anwohner am uneinsichtigen Abgang der Häuser 17 und 17/4 sind in diesem Abschnitt durch die verengenden geplanten Baumaßnahmen erheblich durch den Holbeinstrassenverkehr gefährdet. Die Planung entspricht nicht der zuletzt öffentlich vorgestellten Bürgerpräsentation vom 26.02.2014. Die Proportionen und Verhältnismäßigkeiten des Beznerturms sind überproportional und städtebaulich unverhältnismäßig.</p> <p>Zufahrten/ Abstandsflächen Empfindlich wird hier die Ausfahrt der Tiefgarage (Im Bild 1 – Ausfahrt ③) durch die Erweiterung des nicht öffentlichen Bereiches, der direkt am Beznerturm erweitert wird, stark beeinträchtigt. Hiermit wird gegen die GaVO § 2 Absatz 1 verstoßen. Aus Sicherheitsgründen ist ein Stauraum für wartende Fahrzeuge einzurichten. Ein- und Ausfahrt ist für das herausfahrende Fahrzeug ohnehin nicht einsichtig. Fahrzeuge stehen unmittelbar in der Straße, bevor dem Fahrer Einblick in die Straße gewährt wird. In dem ohnehin schon sehr eng bemessenen Bereich muss das Gefährdungspotential minimiert werden und nicht noch erhöht werden. Der neue Bauplan schränkt die Befahrung der TG nicht nur empfindlich ein, sondern gefährdet alle Verkehrsteilnehmer durch die direkt an der Ausfahrt erzwungene Verengung. Die gesamte Fahrbahnbreite ist hier nur noch 5,7m einschließlich des Gehbereichs.</p>	<p>Bebauungsplan zu informieren und gibt die Möglichkeit der Äußerung durch Stellungnahmen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt An der besagten Stelle weist die Holbeinstrasse wie bisher eine Fahrbahnbreite von 5,75 m auf. Diese Fahrbahnbreite ist allgemeingültig ausreichend, um in eine private Garagenzufahrt einfahren zu können. Dabei wird in der aktuellen Rechtsprechung ein ein- bis zweimaliges Rangieren als zumutbar angesehen. (vgl. Kommentar zur StVO von Roland Schurig, 15. Auflage, S. 217). Die Einhaltung der Abstandsflächen wird im Wege des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Die gesetzlichen Grenzabstände sind auch unabhängig von den festgesetzten überbaubaren Flächen stets einzuhalten. Damit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, ein Verschattungsgutachten mithin nicht erforderlich. Wenn die Grenzabstände eingehalten werden können, ist es auch nicht erforderlich die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren. Die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Beim Bau der Garage 17 - 17/4 wurde bereits die GaVO § 2 Absatz 1 der Abstand öffentliche Fläche zu Garage von 3m nicht eingehalten. Durch Geschäftsanlieferungen muss die Tiefgarage mit Kleintransportern bedient werden können. Bereits heute ist eine Befahrung der Garage bei besetzten Parkplätzen gegenüber der Tiefgarage nicht möglich. Auf diese enge Situation wurde bereits mit dem Einspruch vom 16.09.2012 hingewiesen. Woraufhin die Stadt die Nichtbelegung des Parkplatzes gegenüber der Ausfahrt zusicherte. Der neue Bauplan verengt nun dauerhaft die Zufahrt und behindert somit dauerhaft einen Lieferverkehr mit Kleintransportern. Ein Rangieren ist undenkbar und nicht anlieferfreundlich.</p> <p>Sicherheit/ Konzept Die Treppenabgänge (im Bild 1 unten ① + ②) der Häuser 17 und 17/4 sind äußerst gefährlich, da Passanten unmittelbar ohne Einblick die Holbeinstraße betreten können. Bereits in der Vergangenheit wurde auf diese kritischen Treppenabgänge hingewiesen. Erst nach einer Begehung mit Vertretern der Stadt Ravensburg konnte eine provisorische Hilfslösung mittels Pfosten eingerichtet werden. Gefordert war eine baulich dauerhafte Lösung, wie Pflanzenkübel oder ähnliches. Die Lösung der abnehmbaren Pfosten wurde seitens der Stadt mit dem Argument des Rangierbereiches der langen LKW's zum ehem. Bezner Betriebes argumentiert. Das ist heute hinfällig. Bis zum heutigen Zeitpunkt weichen Fahrzeuge über die</p>	<p>Kommunen sind angehalten ihre Innenentwicklungspotenziale dort zu nutzen, wo es städtebaulich verträglich ist. Innenstadtlagen sind die am dichtesten bebauten Lagen einer Stadt, daher wird die festgesetzte Gebäudehöhe als städtebaulich verträglich angesehen. Gegen § 2 Abs. 1 GaVO wird nicht verstoßen. Dieser sagt aus, dass die Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen kann, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten als Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge verlangt werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs erforderlich ist. Jedoch wird eine solche Gefährdung der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs an dieser Stelle nicht gesehen. Die öffentliche Sicherheit und Ordnung von privaten Garagenein-/ausfahrten ist auf dem privaten Grundstück sicherzustellen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die öffentliche Sicherheit und Ordnung von Gebäudezugängen (Treppenabgänge, Ausfahrten) sind auf dem privaten Grundstück sicherzustellen. Der Bebauungsplan gibt die Abgrenzung von den Verkehrsflächen zu den Bauflächen vor. Diese Abgrenzung erfüllt die Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Die Neugestaltung der Freiraumsituation und der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Holbeinstraße wird von einem Freiraumplaner begleitet und im Zuge der Bauausführung realisiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gegenüberliegende Parkplätze und dem angedeuteten Fußweg aus. Mit dem neuen Bauplan sind die Treppenabänge wie auch Ausfahrten massiv erhöht unfallgefährdet. Ein Ausweichen wäre nämlich nur noch über den Fußgängerbereich am abgesenkten leicht überfahrbaren Bordstein möglich.</p> <p>Wo bleibt das von der Stadt angekündigte Fahrradkonzept!? Welchen Bereich können Fußgänger hier einnehmen!? Eine Spielstraße sowie Einbahnstraße in dem Bereich lösen die Ein- und Ausfahrproblematik sowie den Schutz der Treppenabgänge nicht. Die provisorischen Stangen sind mehrfach umgefahren worden. Eine Einbahnstraße in diesem Bereich wird nicht befürwortet; vor allem wäre hier das Restaurant Martello abgeschnitten. Das Erreichen der Zufahrt TG 17 - 17/4 wäre sehr umständlich und inakzeptabel.</p> <p>Veröffentlichung/ Verhältnismäßigkeit/ Stadtbild Als letzten Punkt wird noch hervorgebracht, dass der Vorschlag im Gegensatz zu dem öffentlich zugänglichen Sitzungsprotokoll (siehe Bild 3) komplett verändert wurde.</p> <p>Die Baulinie entlang der Holbeinstraße wird durch den neu geplanten dominanten Bau unterbrochen und gestört. Eine Verengerung durch diesen Bau ist nicht vertretbar und erklärbar. Ebenso die mögliche Höhenerweiterung ist in diesem Bereich absolut städtebaulich störend. Der viel zu dominante Bau stellt die angrenzenden Bauwerke durch seine überproportionale Verhältnismäßigkeit gegenüber dem Baubestand quasi in den Schatten. Der Beznerturm überschreitet das 4-fache an Querschnitt gegenüber dem angrenzenden Haus 17 (siehe Bild</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt Insgesamt soll die Qualität der ursprünglichen Industriehalle erhalten bleiben und eine Nutzung dieses Gebäudebestandes ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt für den bestehenden Bezner-Turm eine Gebäudehöhe fest, die die bestehende Gebäudehöhe nicht wesentlich überschreitet. Das bisherige Dach dieses Gebäudes soll jedoch durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wodurch sich eine neue Wandhöhe ergibt. Die Gebäudehöhe wird insgesamt nicht wesentlich höher.</p> <p>Zusätzlich ermöglichen die Festsetzungen, dass die Proportionen und Verhältnismäßigkeiten des Bezner-Turms städtebaulich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4). Die neu beplante Bauhöhe darf der der heutigen Fürsthöhe nicht überragen.</p> <p>Einspruch und Forderungen</p> <p>Es wird gefordert, dass der allgemeine öffentliche Bereich (Bild 2 gelb mit Kreuze) wie im oberen Teil der Straße fortgeführt wird und dauerhaft zum Ausweichen und Rangieren bemessen wird. Es wird gefordert, dass die Zufahrt der Tiefgarage auch mit Transportern verkehrsgerecht zugänglich ist und diese muss einen angemessenen Fahrzeugrangierbereich in beide Richtungen bieten. Hierzu muss der öffentliche Bereich (gelbe Kreuze) weitergeführt werden bzw. die Ausfahrt mind. 7m rangiertiefe bieten.</p> <p>Es wird gefordert, dass dauerhaft die Treppenabgänge durch bauliche Maßnahmen sicher gemacht werden. Ein Ausweichen von Fahrzeugen muss über den Fußgängerbereich dauerhaft verhindert werden.</p> <p>Es wird gefordert, dass der ansatzweise bestehende Fußgänger Bereich durch eine hohe Bordsteinkante geschützt wird.</p> <p>Es wird gefordert, dass der Beznerturm an den heute bestehenden Baugrenzen bleibt umso dem notwendigen städteplanerischen Verkehrskonzept mit fußgänger- und radfahrerfreundlichen Stadt gerecht werden zu können. Die Proportionen und Verhältnismäßigkeit zu den bestehenden Gebäuden (17 - 17/6) darf nicht weiter verschlechtert werden. Dies stört das städtebauliche Gesamtbild (siehe Bild 4).</p> <p>Es wird gefordert, dass der Beznerturm an den heute bestehenden Baugrenzen bleibt und der Abstand zwischen Beznerturms zu Holbeinstraße 17 - auch wenn diese bereits</p>	<p>vertretbar sind.</p> <p>Eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen in den Anbauzonen östlich der Gebäude Holbeinstraße 30 und 32 wird im Wege der Bebauungsplanänderung vorgenommen.</p> <p>Die Notwendigkeit dieser östlich an die Gebäude Holbeinstraße 30 und 32 angrenzenden überbaubaren Grundfläche ergab sich im Prozess der Erstellung des Bebauungsplans. Entsprechend der vorliegenden Vorschriften werden der Lichtgraben und das Stützwerk von dieser Baugrenze umfasst, außerdem die Anlieferungszone für das Gebäude Holbeinstraße 32.</p> <p>Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in den Anbauzonen wird für den Lichtgraben auf maximal 1,00 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Abweichend hiervon ist in der Anbauzone A (vor Holbeinstr.32) auf einer Grundfläche von maximal 26 m² eine Höhe baulicher Anlage von maximal 4,50 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.</p> <p>Bisher wurde der sich im besagten Grenzverlauf befindende Grundstücksstreifen als Stellplätze genutzt. Ein Teil dieser Fläche wird nun als Mischgebietsfläche festgesetzt, um unter anderem Flächen für die Bereitstellung von Müll am Abholtag auf dem Areal aufzuweisen. Die bisherigen Fahrbahnbreite wird dadurch nicht verringert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>überschritten sind - nicht noch weiter überschritten werden (siehe Bild 2). Ebenso die Höhe nicht. Es wird gefordert, dass die Planung analog der zu Letzt stattgefundenen Bürgerinformation vom 26.02.2014 mit der Linientreue der alte Ziegelbauten und dem Beznerturm beibehalten wird. (siehe Bild 3)</p> <p><i>Darstellung der Bilder</i></p> <p>Ich bitte um Überarbeitung des Bauplanes und freue mich von Ihnen hören zu dürfen.</p>	
5.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 21.01.2016: Hiermit legen wir gegen den ausgelegten Bebauungsplan Widerspruch ein. Dies betrifft die im Folgenden beschriebenen Punkte:</p> <p>Grenzverlauf auf Höhe Holbeinstraße 30 Situation laut Bebauungsplanvorschlag Der Grenzverlauf zwischen der Holbeinstraße als dem öffentlichem Bereich (Straße, Gehweg) verläuft lt. ausgelegtem Bebauungsplan am Ziegelbau Nr. 32 direkt entlang der historischen Gebäude Zone (heute überdeckelt, siehe Ziele im Teil Begründung). Im Gegensatz dazu verläuft die Grundstücksgrenze vor dem Gebäude Nr. 30 direkt an der heutigen Fahrbahngrenze.</p> <p>Widerspruch Gegen den vorgeschlagenen straßenseitigen Verlauf der Grundstücksgrenze der Holbeinstraße 30 wird Widerspruch</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>eingelegt. Der Grenzverlauf ist dem vom Gebäude 32 anzugleichen, wie es noch im Aufstellungsbeschluß vom Sept. 2014 der Fall war.</p> <p>Begründung Dieser Grenzverlauf steht dem in der Bebauungsplanbegründung genannten Ziel "Sicherung und Aufwertung der fußläufigen Verbindung zur Innenstadt" und damit dem öffentlichen Interesse entgegen. Weitere Verbindungen gibt es zu den Zielen "Ordnung der Parkierung" und "Festsetzung von Verkehrsflächen zur Umsetzung des Verkehrskonzepts für die östliche Vorstadt". Für die zukünftige Gestaltung der Holbeinstraße liegt der Öffentlichkeit noch kein Vorschlag zwecks Diskussion und Beteiligung vor. Zum Erhalt von Optionen und Verbesserung der derzeitigen Situation liegen daher aus Sicht der Öffentlichkeit gute Gründe vor, den entsprechenden Grundstücksstreifen vor dem Gebäude 30 ebenfalls in öffentliche Hand zu übernehmen. Er kann dann in die Neugestaltung der Holbeinstraße unter Berücksichtigung obiger Ziele einbezogen werden. Derzeitig weist die Holbeinstraße auf Höhe der Gebäude 30/32 nur einseitig einen schmalen Gehweg auf, der auch von Autos und LKW immer wieder befahren wird. Durch die in den letzten Jahren geschaffenen neuen Wohnungen an der Holbeinstraße südlich des Bezner Areals hat die Fußgängerfrequenz schon jetzt deutlich zugenommen (sanierte Papiermühle, Studentenwohnungen Rinker usw.). Aufgrund der zukünftigen Nutzung des Bezner Areals kommen weitere Fußgänger und der Bedarf zur Ordnung des übrigen Verkehr hinzu (70 Wohnungen, Gewerbe, verkehrberuhigte Zone). Um</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Grundsätzlich trifft der Bebauungsplan keine Vorgaben zum Verlauf der Grundstücksgrenzen. Bisher wurde der sich im besagten Grenzverlauf befindende Grundstücksstreifen als Stellplätze genutzt. Ein Teil dieser Fläche wird nun als Mischgebietsfläche festgesetzt, um unter anderem Flächen für die Bereitstellung von Müll am Abholtag auf dem Areal bereitzustellen. Die bisherigen Fahrbahnbreite wird dadurch nicht verringert. Die erhöhte Fußgängerfrequenz in der Holbeinstraße wird gesehen. Dieser wird bereits damit Rechnung getragen, dass die Holbeinstraße nur noch als Einbahnstraße befahren werden darf, wodurch sich die Verkehrsbelastung deutlich minimiert. Die Neugestaltung der Freiraumsituation und der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Holbeinstraße wird von einem Freiraumplaner begleitet und im Zuge der Bauausführung realisiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den obigen Zielen zu entsprechen kann nur eine deutlich großzügigere und sicherere Gehweglösung das Resultat der Sanierung der Holbeinstrasse sein. Dies ist beim vorgeschlagenen Grenzverlauf auf Höhe Holbeinstrasse 30 nicht möglich.</p> <p>Der vorgeschlagene Grenzverlauf am Übergang zwischen Gebäude 30 und 32 führt außerdem zu einer Einschränkung der genau gegenüberliegenden Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnanlage Holbeinstrasse 17. Diese ist aufgrund der geringen Breite der bestehenden Fahrbahn und des Gehwegs sowie von Sichteinschränkungen sehr schwierig. Ein- und Ausfahren erfolgt vorwärts wie rückwärts und stellt eine Gefährdung von Fußgängern und anderen Verkehrsteilnehmern dar. Das ist die praktische Erfahrung der Eigentümergemeinschaft Holbeinstrasse 17 in den letzten 12 Jahren. Diese Situation wurde durch die Stadtverwaltung anerkannt indem in den letzten Jahren ein Stellplatz gegenüber der Tiefgaragenausfahrt zwecks Erleichterung der Ein-/Ausfahrt für die Eigentümergemeinschaft Holbeinstrasse 17ff freigehalten d. h. nicht vermietet wurde (danke!!). Leider trägt der Bebauungsplan in vorliegender Form diesen guten Erfahrungen keine Rechnung.</p> <p>Hier gibt es also Chancen sehr einfach etwas für die Nachbarschaft direkt an der Schnittstelle zum Bebauungsplan, übrige Anwohner und für alle übrigen Verkehrsteilnehmer zu tun.</p> <p>Gebäude Holbeinstrasse 30 Situation Der Bebauungsplan sieht eine massive Erweiterung des Gebäudes Holbeinstrasse 30, sogenannter Bezner-Turm, vor.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>An der besagten Stelle weist die Holbeinstrasse wie bisher eine Fahrbahnbreite von 5,75 m auf. Diese Fahrbahnbreite ist allgemeingültig ausreichend, um in eine private Garagenzufahrt einfahren zu können. Dabei wird in der aktuellen Rechtsprechung ein ein- bis zweimaliges Rangieren als zumutbar angesehen (vgl. Kommentar zur StVO von Roland Schurig, 15. Auflage, S. 217).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Widerspruch Gegen die Erweiterungen wird Widerspruch eingelegt.</p> <p>Analyse und Begründung Für das bestehende Gebäude wird ein sechsgeschossiger Ausbau (Ersatz des bestehenden Walmdachs und Erhöhung), eine Erhöhung der Gebäudegrundfläche in erster Linie durch Erweiterung in Richtung Westen (Quartiersplatz) sowie die Möglichkeit eines zweigeschossigen Anbaus Richtung Holbeinstraße und zum Ziegelbau hin vorgesehen. Die Kubatur wird um mehr als 25% signifikant erhöht. Diese vorgeschlagenen Veränderungen des Gebäudes Holbeinstraße 30 steht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplans wie sie in der Begründung dargelegt sind. Das Gebäude Nr. 30 gehört zum sogenannten prägenden Gebäudeensemble an der Holbeinstraße. Der Bebauungsplan erlaubt jedoch eine derartig massive Änderung, daß eine völlig neue Wirkung entsteht. Von Erhalt im eigentlichen Sinne kann so keine Rede sein. Auch befindet sich dies im Gegensatz zum prämierten Wettbewerbsentwurf, der im Aufstellungsbeschuß vom Sept. 2014 als Grundlage für den qualifizierten Bebauungsplan benannt wird. Dort ist die bisherige Bedachung dargestellt und als Option benannt. Das Gebäude Holbeinstraße war ursprünglich 3-geschossig in den 50igern für Fa. Bezner erbaut worden. Sie stockte es 1973 um zwei Geschosse auf. Zum Zeitpunkt der Aufstockung, welche das Gebäude nun sehr deutlich aus dem Umfeld</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Insgesamt soll die Qualität der ursprünglichen Industriehalle erhalten bleiben und eine Nutzung dieses Gebäudebestandes ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt für den bestehenden Bezner-Turm eine Gebäudehöhe fest, die die bestehende Gebäudehöhe nicht wesentlich überschreitet. Das bisherige Dach dieses Gebäudes soll jedoch durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wodurch sich eine neue Wandhöhe ergibt. Die Gebäudehöhe wird insgesamt nicht wesentlich höher. So wird sich der Schattenwurf gegenüber der bisherigen Situation lediglich geringfügig verändern, wodurch sich dadurch keine größeren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ergeben. Die Abstandsflächen nach LBO, die für die Beurteilung einer die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnis entsprechenden Belichtung ausschlaggebend sind, sind einzuhalten. Für den Bezner-Turm wurde im Bebauungsplan ein Flachdach festgesetzt. Die Neubebauung, die auf dem Gelände des Bezner Areals entsteht, besteht ausschließlich aus Flachdachbauten. So fügen sich diese Flachdachbauten und der Bezner-Turm als Flachdachgebäude zu einem Gesamtensemble zusammen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>heraushebt, waren nahezu alle angrenzenden Gebäude von der Fa. Bezner gewerblich genutzt. Die Nutzungssituation war also gegenüber der heutigen und erst recht der zukünftigen völlig unterschiedlich. Es handelt sich um einen funktionalen Bürobau ohne übergeordneten Sendungsanspruch und speziellen architektonischen Wert.</p> <p>Das Gebäude überragt also schon heute in seiner schieren Größe seine Umfeld um ein bis drei Geschosse. Es ist mithin ein Fremdkörper im Quartier. Es muß heute als eine Bausünde aus dem geschilderten Umfeld der 70iger Jahre betrachtet werden. Dies war auch Tenor im Bürger Work Shop 2013. Allein der Bestandsschutz rechtfertigt einen generellen Erhalt. Ein solches überpräsenes Gebäude hat keine städtebauliche Tradition in der östlichen Vorstadt. Es weist auch keine turmartige Proportion auf und bekommt sie aufgrund der geplanten Erweiterungen nicht. Ohnehin haben Türme im Quartier im Gegensatz zur Ravensburger Altstadt keine Tradition. Es besteht also in der östlichen Vorstadt kein städtebaulicher Bedarf eine Landmarke zu setzen. Dies entspricht nicht dem Charakter der vielschichtigen Bebauung im Quartier. Auch ist die Stelle im Quartier dafür ungeeignet, da hier kein Ort von besonderer Bedeutung vorliegt. Ein sechsgeschossiges Gebäude ist städtebaulich an dieser Stelle städtebaulich ein unpassender Fremdkörper. Die Baubehörden der Stadt Ravensburg lehnen an anderen derartig strukturierten Quartieren Ravensburgs eine mehr als 5-geschossiges Gebäude kategorisch ab, wie u. a. aus aktuellen Wettbewerben berichtet wird.</p> <p>Auch das aktuell diskutierte Wohnraumdefizit in Ravensburg kann nicht dafür herhalten. Es werden im Beznerareal 5000 m2</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>neuer Wohnraum und sowie weiterer Wohnraum in Mischgebieten geschaffen. Die marginale zusätzliche Wohnraum durch Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes ist aus Kostengründen zusammen mit den Nachteilen für die vorhandenen Anwohner nicht zu rechtfertigen. Dazu gäbe es andere wirtschaftlichere Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung am Gebäude, denen hier aber nicht das Wort geredet werden soll. Eine valide Forderung für die massive Erweiterung gegenüber dem Bestand ist also nicht erkennbar. Insgesamt entsteht der Eindruck, daß andere Interessen verfolgt, aber nicht benannt und erläutert werden.</p> <p>Der Star in dem prägenden Gebäudeensemble auf dieser Höhe der Holbeinstraße ist der flache historische Ziegelbau Nr.32. Ihn gilt es primär zu erhalten, im Ensemble zu betonen und in ein gefälliges Umfeld einzubetten. Dem steht die geplante Massivierung des Gebäudes Nr. 32 inklusive der Ausführung des zusätzlichen Vollgeschoß geradezu entgegen. Diese Sicht zu den beiden Gebäuden des Ensembles 30/32 zieht sich übrigens wie ein roter Faden durch den Bürger Work Shop 2013 und die Diskussionen im Gemeinderat und seinem AUT.</p> <p>Zu dem generellen Widerspruch an den Eckdaten der Holbeinstraße 30 seien hier noch folgende ergänzende Widersprüche gegeben:</p> <p>1) Die Erhöhung und Ausbau des Dachgeschoß zum Vollgeschoß ergeben eine deutlich erhöhte Abschattung für das Umfeld . Dies führt durch den Weg der Sonnenbahn im Jahresverlauf insbesondere aus Sicht der gegenüberliegenden Holbeinstraße 17 (Nr. 30 hat dazu Westlage) und Holbeinstraße</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>28 (Südseite!) zu einer kritischen Änderung. Für Nr. 17 wird der wirtschaftliche Betrieb von Solaranlagen eingeschränkt bzw. gänzlich unwirtschaftlich. Die Änderung bedeutet also wirtschaftliche Nachteile für die dortigen Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft. Wir verweisen hier insbesondere auf die Stellungnahme der Energieagentur RV aus der Behördenbeteiligung (Bebauungsplan Anlage 4, Punkt 13) wo genau darauf eingegangen wird und die natürlich nicht an der direkten Grenze des Bebauungsplans halt macht.</p> <p><i>Auszug aus der Auswertungstabelle (Stellungnahme Energieagentur Ravensburg)</i></p> <p>Außerdem ergeben sich durch das sechste Vollgeschoß und die erhöhte Gebäudemasse Nachteile aus der resultierenden Abschattung für die angrenzenden Bestandsgebäude und die dort lebenden Anwohner (28, 28/1, 16, 17ff). So haben wir, Familie █████, ganz bewußt bei Einzug 2003 unseren Küchen/Eßbereich in das Dachgeschoß mit geräumiger Dachterasse verlegt (Holbeinstraße 17 direkt an der Straße). Damit entgehen wir heute eines Teils der drückenden Dominanz der direkt gegenüberliegenden Holbeinstraße 30 in derzeitiger Ausführung. Dies betrifft besonders die in dieser Hinsicht kritische Frühjahrs- und Herbstzeit. Sonnenbahnsimulationen können es sicher belegen. Insbesondere der vorgesehen sechsgeschossige Ausbau stellt für uns eine deutliche Einschränkung der Lebensqualität dar, während sich ein solcher Nachteil für Wohnungen Halbeinstraße 30 bei Beibehaltung der bisherigen Geschößzahl nicht ergibt.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Daher fordern wir den derzeit am Gebäude bestehenden Status des Daches festzuschreiben bzw. bevorzugt ein Flachdach auf dem Niveau des heute bestehenden fünften Vollgeschoß vorzusehen.</p> <p>2) Der laut Bebauungsplan mögliche zweigeschossige Anbau an Nr. 30 in Richtung Holbeinstraße wird abgelehnt. Er ist weder historisch vorhanden, noch im prämierten Wettbewerbsentwurf vorgesehen oder während der Projektentwicklung in den letzten zwei Jahren jemals diskutiert worden. Er würde die ohnehin enge Gebäudestruktur im dortigen Teil der Holbeinstraße noch verstärken mit Nachteilen bei Lärm und Sicht im Verkehrsraum. Er steht damit nicht mit den Zielen des Bebauungsplans in Einklang. Außerdem würde der dort befindliche Baum dem Anbau unerwünschterweise zum Opfer fallen. Hatte man hier bei der Erstellung des Bebauungsplans allein den Gebäudezugang zu Nr. 30 von der Holbeinstraße bei Freilegung des untersten Vollgeschoß (derzeitige Überdeckung) im Sinn, so ist dies im Bebauungsplan anders vorzugeben. Die identische unerwünschte Problematik betrifft übrigens auch die Planausführung für die Holbeinstraße 32. Auch hier wird eine gleichartige Änderung des Bebauungsplans erwartet.</p> <p>Quartiersplatz Situation Im Bereich des Quartierplatz ist eine große Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt Eine Anpassung der Höhe baulicher Anlagen in diesen Anbauzonen wird im Wege der Bebauungsplanänderung vorgenommen. Die Notwendigkeit dieser östlich an die Gebäude Holbeinstraße 30 und 32 angrenzenden überbaubaren Grundfläche ergab sich im Prozess der Erstellung des Bebauungsplans. Entsprechend der vorliegenden Vorschriften werden der Lichtgraben und das Stützwerk von dieser Baugrenze umfasst, außerdem die Anlieferungszonen für das Gebäude Holbeinstraße 32. Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in den Anbauzonen wird für den Lichtgraben auf maximal 1,00 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Abweichend hiervon ist in der Anbauzone A (vor Holbeinstr.32) auf einer Grundfläche von maximal 26 m² eine Höhe baulicher Anlage von maximal 4,50 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Widerspruch Nebenanlagen sind im Bereich der Tiefgarage und Gebäudeuntergeschoße abzubilden.</p> <p>Begründung Die Umsetzung des öffentlich zugänglich Quartiersplatz spielte im Bürger Work Shop, der Wettbewerbsauschreibung und dem prämierten Ergebnis sowie den Diskussionen im Gemeinderat und seinem AUT immer eine große Rolle. Es ist allen Beteiligten ein großes Anliegen diesen umzusetzen bis hin zu einer Blickachse in Richtung Ravensburger Altstadt und Begegnungsmöglichkeit für die (bisherigen und neuen) Bürger und Gäste. Daraus resultiert auch das Ziel im Bebauungsplan "Entwicklung eines halböffentlichen Platzes im Inneren des Quartiers". Inzwischen entsteht leider auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans der Eindruck der Quartierplatz wandle sich zu einer Feuerwehrbereitstellungszone und ansonsten weitestgehend zu einem Auto-, Fahrrad, und Mülltonenabstellplatz. Seine Darstellung hat sich gegenüber dem Status des Plans vom Sept. 2014 deutlich gewandelt. Es entspricht nicht mehr dem oben dargestellten Anspruch und dem formulierten Ziel. Es wird daher erwartet, daß Nebenanlagen im Bereich der Gebäude und Tiefgaragenanlage abgebildet werden. Darüber hinaus sind mit den möglichen Mitteln des qualifizierten Bebauungsplan Vorgaben zu machen, die dem Ziel und Anspruch auch wirklich gerecht werden. Das Spannungsfeld einer verkehrberuhigten Holbeinstraße mit</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Auf der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzte Fläche auf dem Gelände des ehemaligen Bezner-Areals, sollen PkW-Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze für die Besucher bereitgestellt werden. Oberirdische Besucherparkplätze sind für das Quartier und die dort entstehende Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung notwendig.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wirksamerer Umsetzung der Einbahnstraßenregelung, aufgewerteter, sicherer Fußläufigkeit einerseits und dem angestrebten Gewerbe sowie Stellplatzbedarf für Besucher (70 Wohnungen!) stellt ohnehin noch eine rechtschaffende Herausforderung für unsere Experten der Verwaltung und ihrer beauftragten Partner dar.</p> <p>Dieses Widerspruchsschreiben wurde von uns als engagierte Anwohner und Ravensburger, die den Prozeß nun seit mehreren Jahren mit viel Einsatz begleiten und auf Grundlage unserer Erfahrungen als direkte Anwohner am Bezner Areal, erstellt. Um Mißverständnisse zu unseren Ausführungen zu vermeiden stehen wir für Erläuterungen und ggf. auch Ortstermine zur Verfügung. Es ist unsere Erwartung, daß es einen Dialog und eine Lösungsfindung mit uns dazu gibt.</p> <p>Die Revitalisierung des Bezner Areals ist ein Gewinn für die östliche Vorstadt und ganz Ravensburg. Die Stadtverwaltung hat dabei viele ihrer Wünsche durchsetzen können (z. B. Tiefgaragenzufahrt Holbeinstraße und Bebauungsdichte). Die Aspekte unseres Widerspruchs sind bezogen auf den Projektumfang und die Ziele der Stadtverwaltung Kleinigkeiten, würden aber unser Kommitment und das sehr vieler Anwohner im direkten Umfeld auf eine wesentlich breitere Basis stellen. Die meisten Schrecken ja davor zurück, sind desillusioniert über die Erfolgsaussichten bzw. befürchten Nachteile in ihrer Zusammenarbeit mit der Stadt (!).</p>	