

ANLAGE 4.2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 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
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 28.02.2016:</p> <p>Schreiben: Gegen die Stellungnahme Anlage 4 zu dem ausliegenden Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Bereich Holbeinstraße 32 / Wangener Straße" 02_BPlan und der vom 29.01.2016 lege ich einen weiteren Einspruch ein.</p> <p>Gründe: Es ist nicht berücksichtigt worden, dass die große Tiefgarage in den gegenüberliegenden Häusern der Holbein 17 bereits gewerblich genutzt wird und im Allgemeinen auch gewerblich genutzt werden darf. Eine Sicherung der Zufahrten und Zugänge wird den Privatbereichen zugetragen, welche seitens dem Privatbereich baulich absolut nicht möglich ist.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Auch nach erneuter Prüfung des Belangs wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die Fahrbahnbreite von 5,75 m ausreichend ist, um in eine private Garagenzufahrt einfahren zu können. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Garage gewerblich genutzt wird oder nicht. Ein ein- bis zweimaliges Rangieren ist auch für Kleintransporter zumutbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zufahrt / Abstandsflächen - Gewerbe Zufahrt</p> <p><i>Zitat (Wertung der Stellungnahmen nach § 3(1) BauGB):</i> <i>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).</i></p> <p>Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Somit sind alle Ausfahrten und Zufahrten diesen Ansprüchen zu genügen. Es darf nicht auf rein private Zwecke dediziert werden. Die Zufahrt wird heute bereits gewerblich mit Kleintransportern genutzt. (Siehe Bildreihe in Anlage)</p> <p>Warum soll die Bestandssituation verschlechtert werden. Ein Rangieren mit einem vorhergesagten mehrmaligen Rangieren ist für eine Tiefgarage für 8 Fahrzeuge mit teilweise gewerblicher Nutzung für ein Mischgebiet nicht planungsgerecht und vor allem nicht akzeptabel.</p> <p><i>Zitat (Wertung der Stellungnahmen nach § 3(1) BauGB):</i> <i>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.</i></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Gebiet ist nicht Kernstadt. Das Gebäude erfüllte heute schon seinen Anspruch an Verdichtung auch ohne die Bestandssituation noch weiter massiv zu beeinträchtigen.</p> <p>Sicherheit/ Konzept</p> <p><i>Zitat (Wertung der Stellungnahmen nach § 3(1) BauGB): 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</i></p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>An der bisherigen Wertung wird weiterhin festgehalten. Die Bebauung entlang der Holbeinstrasse zählt zu den Innenstadtlagen der Stadt Ravensburg, innerhalb derer die Nachverdichtungspotenziale unter anderem für die Schaffung neuer Wohnräume genutzt werden müssen.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung bezieht sich auf das Gesamtareal des ehemaligen Bezner-Areals. Im Vergleich zur Bestandsbebauung entsteht an dieser Stelle eine zeitgemäße Verdichtung. Speziell die Nachverdichtung des Beznerturms ist zurückhaltend, da hier die geplante Gesamthöhe die bisherige Firsthöhe lediglich um rund 30 cm überschreitet, um im obersten Geschoss die notwendige Raumhöhe zu erreichen.</p> <p>Die Dominanz dieses Baukörpers wird gesehen und soll als charakterprägend auch mit neuer Nutzung bestehen bleibe</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>sicherzustellen.</i></p> <p><i>Zitat (Wertung der Stellungnahmen nach § 3(1) BauGB):</i> <i>Die öffentliche Sicherheit und Ordnung von Gebäudezugängen (Treppenabgänge, Ausfahrten) sind auf dem privaten Grundstück sicherzustellen.</i> <i>Der Bebauungsplan gibt die Abgrenzung von den Verkehrsflächen zu den Bauflächen vor. Diese Abgrenzung erfüllt die Anforderungen an die Verkehrssicherheit.</i> <i>Die Neugestaltung der Freiraumsituation und der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Holbeinstraße wird von einem Freiraumplaner begleitet und im Zuge der Bauausführung realisiert.</i></p> <p>Auf die enorme Gefährdung weisen verschiedene Eigentümer die Stadt schon seit Jahren hin. Bei einer öffentlichen Begehung mit der Stadt Ravensburg wurden letztendlich zwei Pfosten an den Abgängen provisorisch montiert.</p> <p>Dieser Punkt kann absolut nicht anerkannt werden, da eine Sicherung baulich gar nicht auf privatem Grundstück erfolgen kann! Die Treppenabgänge und die Ausfahrt münden direkt in die öffentliche Straße. Und genau so hat das die Stadt Ravensburg mit dem damaligen Bauträger 2001 offensichtlich genehmigt.</p> <p>Aus diesem Grund sind die heutigen Eigentümer des Objektes Holbeinstraße 17 ff und Stadt Ravensburg gemeinsam darauf angewiesen und müssen hier kooperieren.</p> <p>Die tagtäglichen Erfahrungsberichte der Anwohner können nicht einfach ignoriert werden. Welchen Nutzen rechtfertigt dieser neue Bebauungsplan, der das Gefährdungspotential für die</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Das Gebäude Holbeinstraße 17 steht grenzständig zur Holbeinstraße, wie die Mehrzahl der Gebäude entlang der Holbeinstraße.</p> <p>Die Treppenabgänge und die Ausfahrt münden direkt an die öffentliche Verkehrsfläche. Allerdings tritt der Fußgänger vom Treppenabgang aus nicht direkt auf die Fahrbahn, sondern auf den Gehweg. Generell haben sich Verkehrsteilnehmer bzw. Fußgänger, bevor sie von der privaten Fläche auf eine öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) treten, nach anderen Verkehrsteilnehmern umzusehen z.B. Fußgänger bzw. Kinder mit Fahrrädern.</p> <p>Die zwei von Ihnen genannten Pfosten wurden aufgrund des bisherigen Zwei-Richtungsverkehr auf der Holbeinstraße auf dem Gehweg montiert. Damit wurde das Ausweichen über die Bordsteinkanten an diesen Stellen verhindert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>heutigen Anwohner noch weiter verschärft? Das heutige Gebäude ist heute ohnehin schon extrem massiv und unverhältnismäßig.</p> <p><i>Zitat (Wertung der Stellungnahmen nach § 3(1) BauGB): 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 bisherige Fahrbahnbreite wird dadurch nicht verringert.</i></p> <p>Im Allgemeinen bestand bisher die Annahme, dass der als Stellplatz genutzte Randstreifen im Eigentum der Stadt ist. Da die Parkflächen am Wochenende wie auch nach Geschäftsschluss immer zugänglich waren, fiel eine Einschränkung beim Erwerb des Objektes Holbein 17 ff nicht auf. Nachdem die Stadt diesen Bereich 2013 gemietet und als Parkplatz ausgewiesen hat, wurde ein Antrag seitens der Anwohner bezüglich Freihalten des Bereiches gegenüber der Tiefgaragenausfahrt gestellt. Diesem hat die Stadt eingewilligt und den Platz gegenüber der Tiefgaragenausfahrt nicht vermietet.</p> <p>Einspruch und Forderungen</p> <p>Es wird gefordert die Garagenzufahrt mit insgesamt 8 Stellplätzen dem Mischgebiet mit gewerblichem Nutzen Nutzungsgerecht auszulegen und die Zufahrt mit einer Mindestbreite von 7,5m zu gewährleisten.</p>	<p>Allerdings ist ein ausreichend breiter Gehweg vorhanden, der auch weiterhin bestehen soll, wodurch eine Gefährdung der Sicherheit und Ordnung an dieser Stelle nicht gesehen wird.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Nach erneuter Prüfung des Belangs wird an der bisherigen Wertung festgehalten. Demnach müssen für die entstehende Wohnbebauung ausreichend Flächen für die Bereitstellung von Müll am Abholtag auf privater Fläche (Mischgebietsfläche) ausgewiesen werden. Die Prüfung der Verkehrssituation ergab, dass die entstehende und bisher auch vorhandene Straßenbreite von 5,75 m ausreichend ist.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Es wird wie bereits weiter oben erwähnt wiederholt darauf hingewiesen, dass die Fahrbahnbreite von 5,75 m ausreichend ist, um in eine private Garagenzufahrt einfahren zu können. Dabei</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wird gefordert, dass die Sicherung der Ein-/ Ausfahrt und der Fußgängerabgänge baulich seitens der Stadt dauerhaft und nutzungsgerecht gesichert werden.</p> <p>Bilder [Skizzen zur verkehrlichen Situation in der Holbeinstraße]</p> <p>Forderung: Abstandsflächen beibehalten – Einfahrtsbereich vergrößern – Baugrenzen an die gelb markierte Fläche legen</p> <p>Im Namen aller Verkehrsteilnehmer und der allgemeinen Sicherheit bitte ich eingehendst um die Überarbeitung und Anpassung des Bauplanes und freue mich von Ihnen hören zu dürfen.</p>	<p>spielt es keine Rolle, ob die Garage gewerblich genutzt wird oder nicht. Ein ein- bis zweimaliges Rangieren ist auch für Kleintransporter zumutbar.</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.</p>