

ANLAGE 2

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 12.01.2017: Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 05.01.2017: Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm und den Hasenweiler-Beckensedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Ein Geotechnischer Bericht nach DIN EN 1007-2 vom 03.11.2016 liegt vor. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung beachtet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.</p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 13.01.2017/18.01.2017:</p> <p>A. Stellungnahme der Sachbereiche: Bauen und Kreisdenkmalpflege, Vermessung/ Flurbereinigung, Abwasser, Gewerbeaufsicht keine Anregungen</p> <p>B. Brandschutz Herr Surbeck Tel. 0751 / 85-5140 Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwVFeuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den anzusetzenden Sonderbauvorschriften.</p> <p>C. Naturschutz Frau Mazenmiller, Tel.: 0751 / 85-4244</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p>	<p>Kenntnisnahme Ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 18.01.2016 liegt vor. Ein Ergebnis der Untersuchung war, dass die bestehenden Bäume keine artenschutzrelevanten Strukturen aufweisen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 BNatSchG werden zwar erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.</p> <p>Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.</p> <p>Insbesondere ist der mächtige Baum an der Tiefgarageneinfahrt auf seinen artenschutzrechtlichen Wert zu prüfen (Höhlen, Spalten, Höhlenbrüter, Fledermausquartiere, Totholzkäfer).</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Begrünung Flachdächer</p> <p>Da die vorhandenen Bäume/Grünflächen weitgehend überplant werden, wird angeregt im Plangebiet die Begrünung der Flachdächer vorzusehen.</p> <p>3. Hinweise</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Wir empfehlen unter Hinweise im Bebauungsplan folgenden Passus aufzunehmen:</p> <p>Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist von der Baurechtsbehörde bzw. Bauherren zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.</p> <p>Ebenfalls sind Rodungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.</p> <p>D. Bodenschutz Frau Dr. Eberhardt, Tel.: 0751 / 85-4215</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.</p> <p>2. Hinweise Bitte folgende Hinweise im BP aufnehmen: Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>E. Grundwasser Herr Wieder, Tel.: 0751 / 85-4270 1. Bedenken und Anregungen Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen: Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu</p>	<p>Wird berücksichtigt Im vorliegenden Geotechnischen Bericht vom 03.11.2016 wurden auch die Grundwasserverhältnisse geprüft. Die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsprozess eingearbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talaunen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden. Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen. Erdaufschlüsse sind gern. § 43 WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, sind die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gern. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p>	
4.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 29.11.2016: Von dem im Innenbereich liegenden Bebauungsplan „Ziegelstraße 50 und 52“ der Stadt Ravensburg sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan „Ziegelstraße 50 und 52“ keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	
5.	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Stellungnahme vom 30.11.2016: Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Ravensburg hat gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für das Gebiet "Ziegelstraße 50 und 52" keine Einwendungen, da landeseigenen Flächen nicht betroffen sind. Aus diesem Grund ist eine weitere Beteiligung unseres Amtes an diesem Verfahren nicht mehr erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6.	<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 10.01.2017: Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 11.01.2017: Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8.	<p>BUND Ravensburg, Stellungnahme vom 12.01.2017: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flst. 1160 und 1160/1 in der Ziegelstraße 50 und 52. ·</p>	<p>Kenntnisnahme Ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 18.01.2016 liegt vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Neben zahlreichen Sträuchern stehen auch zwei alte Bäume im Südwesten der beiden Flurstücke, nämlich eine ca. 60-70 Jahre alte Fichte in der SW-Ecke des Flst. 1160 und eine mindestens ebenso alte, mächtige und sehr gleichmäßig erwachsene Atlas-Zeder (<i>C. atlantica</i> var. <i>glauca</i>) im westlichen Drittel des Flst. 1160/1. Der geschätzte Stammumfang der Zeder in 1 m Höhe über dem Boden dürfte bei mindestens 240 cm liegen. Die beiden bisher nur locker bebauten Grundstücke bilden eine kleine, aber ökologisch wichtige grüne Oase mit all ihren günstigen Wirkungen auf das Innenstadt-Klima und ein wichtiges Vernetzungselement zwischen den Grün-Strukturen rund um die Neuwiesenschule und denen entlang der Ziegel- und Goethestraße. Der großen Atlas-Zeder kommt darüber hinaus eine Stadtbild prägende Bedeutung zu.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir eine Nachverdichtung im Innenbereich unserer Stadt. Damit wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft. Außerdem können so vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden.</p> <p>Eine Nachverdichtung muss jedoch auch ihre Grenzen haben und ökologisch wertvolle sowie städtebaulich wichtige Grün-Strukturen erhalten und weiter entwickeln. Leider ist unserer Erfahrung nach die Sensibilität dafür bei vielen Bauherren, Planern und Architekten noch viel zu wenig ausgeprägt.</p> <p>Insbesondere leiden darunter bestehende alte Bäume, auf die bei der Planung meist keinerlei Rücksicht genommen wird, und deren Fällung dann bestenfalls durch die Pflanzung von ein paar wenigen japanischen Kugel-Ahornen „ausgeglichen“ werden soll.</p>	<p>Ein Ergebnis der Untersuchung war, dass die bestehenden Bäume keine artenschutzrelevanten Strukturen aufweisen. Ein Erhaltungszwang lässt sich aus dem Artenschutz also nicht ableiten.</p> <p>Anders, als in der Stellungnahme formuliert, stellt der vorliegende Entwurf des Vorhabenträgers eine städtebaulich wohldurchdachte Planung dar, die die betroffenen Belange ausgeglichen berücksichtigt. Es ist selbstverständlich bei der Erarbeitung von Vorschlägen zu Nachverdichtungspotenzialen eine komplexe Interessenabwägung mit dem Blick auf den angemessenen städtebaulichen Kontext zu werfen.</p> <p>Im hier angesprochenen Fall der Planung im Bereich der Ziegelstraße 50 und 52 ist dies neben dem Block, an dem diese Bebauung teilnimmt auch die gesamte Straßenabfolge der Ziegelstraße.</p> <p>Im Norden, an der Meersburger Straße beginnend, verläuft die Straße entlang eines sehr heterogenen, im städtebaulichen Umbruch befindlichen Bereichs. Bis zur Friedrich-Schiller-Straße ist der Bereich östlich der Ziegelstraße zunehmend von einer städtischen, überwiegend viergeschossigen Bebauung ohne einheitliche Gestaltsprache geprägt. Auf der westlichen Seite findet sich eine noch überwiegend gewerblich genutzte Zone mit sehr unterschiedlichen Nutzungen und baulichen Dichten. An der Ecke Ziegelstraße/ Friedrich-Schiller-Straße wurde mit einem Aufstellungsbeschluss und einem Wettbewerbsverfahren der Grundstein für eine der gegenüberliegenden Seite entsprechende</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die vorliegende Planung Ziegelstraße 50-52 ist dafür leider geradezu ein Musterbeispiel: Nahezu die gesamte Grundstücksfläche verschwindet unter den geplanten viergeschossigen Baukörpern, Zufahrten, Rasengitter-Steinen und der Tiefgaragen-Einfahrt, der die beiden alten Bäume zum Opfer fallen sollen. Wohl als „Ausgleich“ dafür sind im Entwurfs-Lageplan vier vergleichsweise winzige Baumkronen entlang der Ziegelstraße und an der Tiefgaragen-Einfahrt eingetragen (sieht hier im Plan schon aus wie „Kugel-Ahorn“!). Das Stadtplanungsamt hat dagegen in der Vorhabenbeschreibung des Bebauungsplanes u.a. folgende Planungsziele definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Wand- und Gebäudehöhen sowie einer Tiefgarage, um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. • Festsetzung von Baumstandorten, um den Grünzug, der entlang der Ziegelstraße über den Goetheplatz führt, zu sichern. <p>Wir können und müssen hier leider nur feststellen: Ziel total verfehlt!</p> <p>Dem Vorhabenträger und Planer sollten die Pläne daher zurückgegeben werden mit der Mindestauflage, die große alte Zeder auf jeden Fall zu erhalten, -auch mit einem ausreichenden Wurzelraum!, - und für die übrigen Grün-Strukturen einen angemessenen Ausgleich einzuplanen.</p>	<p>verdichtete Wohnbebauung gelegt. Eine Fortsetzung dieses Prozesses ist nördlich der Friedrich-Schiller-Straße durchaus möglich.</p> <p>Südlich der Friedrich Schiller Straße wird die Südstadt durch die Nutzung Wohnen mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden – meist kleinteilig mit geneigtem Dach – und verschiedene öffentliche Einrichtungen mit einer für diese typischen, sehr unterschiedlichen Formsprache geprägt. In diesem Bereich befindet sich auch das Plangebiet der Ziegelstraße 50 bis 52.</p> <p>Weiter südlich stellt das Nahversorgungszentrum Goetheplatz eine städtebauliche Sondersituation dar. Neben einzelnen, sehr prägenden Gebäuden, die in Gestalt und Bauvolumen ihre Entstehungszeit ablesen lassen, wird dieser durch zahlreiche Verkehrswege durchschnitten, die seine Wirkung als Platz deutlich reduzieren.</p> <p>Die südlich des Goetheplatzes weiter verlaufenden Abschnitte der Hindenburgstraße und der Tettninger Straße weisen städtebaulich sehr unterschiedliche Charakteristika auf. Während sich die Tettninger Straße sehr stark hin zu einer Haupteinfahrtsstraße entwickelt und kaum Ortsverbindungsfunktionen wahrnimmt, überwiegt diese Funktion bei der Hindenburgstraße. Trotzdem verläuft die Hindenburgstraße durch einen Bereich, der von Wohnbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden – meist kleinteilig mit geneigtem Dach – geprägt wird. Nach Süden nimmt die Dichte der Bebauung tendenziell ab.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Blockbereich, an dem die Bebauung Ziegelstraße 50 und 52 teilnimmt ist sehr inhomogen ausgeprägt. Es besteht eine sehr weite Spanne an Bebauung, von der ursprünglich sehr kleinteiligen, meist zweigeschossigen Bebauung im Westen über die bis zu dreigeschossige Bebauung im Osten, jeweils durch geneigte Dächer geprägt und die in den letzten Jahren errichteten Gebäude der "Fischerwiese" mit ihren mit Flachdach umgesetzten bis zu vier Geschoßen.</p> <p>Vor diesem städtebaulichen Kontext und der Prämisse, Nachverdichtungspotenziale im städtebaulich verträglichen Umfang zu nutzen wurde in intensivem Austausch mit dem Investor und seinem Architekt nach der bestmöglichen Lösung gesucht. Auf der einen Seite soll möglichst viel Wohnraum geschaffen werden, auf der anderen Seite soll sich das Projekt selbstverständlich in das bestehende Stadtbild einfügen.</p> <p>So werden nicht nur der gebaute Bestand sondern selbstverständlich auch die weiteren vorstellbaren Entwicklungen der Umgebungsbebauung und damit auch eine mögliche Veränderung der Gebäudehöhe sowie Gebäudekubatur berücksichtigt. Bezüglich der Dichte bedeutet dies, dass sich die vorgeschlagene Entwicklung für den gesamten Planbereich, an den vorhandenen Mehrfamilienhäusern orientiert. Umgesetzt ist dies im Entwurf in Form einer gegliederten Blockrandbebauung. In dieser Formsprache finden sich die prägende Gliederung und Maßstäblichkeit der Gebäude ebenso wieder, wie das Erfordernis, möglichst viel Wohnraumpotenzial zu schaffen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bezüglich der Gestaltsprache wird dieser Teil der Ziegelstraße vom stadtgestalterisch wirksamen, stark geneigten Satteldach geprägt. Dieses in der Kulturlandschaft Oberschwabens typische Gestaltelement erlaubt die stadtgestalterisch positive Nutzung einer vierten Wohnebene, da die geneigte Dachfläche, anders als die Wandfläche allgemein, nicht bedrängend wahrgenommen wird. In dem von der Ziegelstraße abgerückten Bereich wird zu Gunsten der Wohnraumschaffung das Gestaltelement des Flachdachs, analog der umgesetzten Beispiele in der Fischerwiese aufgenommen.</p> <p>Ein wesentlicher Aspekt der Nachverdichtung ist das Verhältnis von überbauten zu nicht überbauten Flächen. Bei einer für eine dauerhaft funktionierende Begrünung ausreichenden Erdüberdeckung unterirdischer Bauteile, (z.B. Tiefgaragen) können das Nutzungsmaß auf einer Fläche erhöht werden und gleichzeitig wesentliche Funktionen durchgründer Freiräume für Mensch und Umwelt erhalten bzw. weiter entwickelt werden. Dadurch kann ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Verträglichkeit der Nachverdichtung geleistet werden. Dieser Ansatz ist jedoch nur sehr bedingt geeignet bestehende Grünstrukturen zu erhalten, da diese im Zuge der Unterbauung regelmäßig abgeräumt werden müssen. Daher ist in diesem Zusammenhang im Einzelfall eine differenzierte Abwägungsentscheidung erforderlich. Im vorliegenden Fall würde der Erhalt der bestehenden Gehölze die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgaragenlösung unverhältnismäßig erschweren. Mit der Sicherung einer qualitativollen Freifläche auf der Tiefgarage kann</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Verlust bestehender Gehölze besser kompensiert werden als mit einer Lösung, die Bereiche um die Gehölze ausspart bzw. die Stellplätze oberirdisch um die Gehölze herum verteilt.</p> <p>Jeder Teilbereich der Stadt Ravensburg muss seinen Beitrag zur Nachverdichtung leisten, hat aber ein Anrecht darauf, seiner städtebaulichen Qualität nicht unverhältnismäßig beschnitten zu werden. Dabei ist sensibel und nachvollziehbar mit den jeweiligen städtebaulichen Qualitäten umzugehen. Eine sehr einseitige Ausnutzung der Innenentwicklungspotentiale zu Lasten der städtebaulichen Qualität ist zu vermeiden. Weitere Details, die für die weitere Planung relevant sind, aber in dem bisherigen Entwurfsstand noch nicht dargestellt sind, werden im weiteren Planverfahren erarbeitet und in den Entwurf eingearbeitet. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die betroffenen Belange wie ausgeführt in ausgewogener Art und Weise und dem für den frühen Verfahrensstand ausreichenden Detaillierungsgrad.</p>
9.	<p>TWS Netz GmbH, Stellungnahme vom 17.01.2017: Die geplanten Gebäude können über die vorhandenen Versorgungsleitungen Gas und Wasser ab der Ziegelstraße aus versorgt werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die bestehenden Anschlussleitungen Wasser zurückgebaut werden. Strom: In Abhängigkeit vom benötigten Leistungsbedarf wird eine Umspannstation erforderlich. Der 0,4 kV-Stromanschluss für das Gebäude Ziegelstr. 52 und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>52/1 führt über das zu bebauende Grundstück. Falls der Anschluss verlegt werden muss, ist dies vor Beginn des Bauvorhabens abzustimmen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
10.	<p>EnBW Regional AG, Stellungnahme vom 02.12.2016: Da sich im Geltungsbereich keine Leitungen von uns befinden, haben wir keine Einwände. Wir verzichten auf weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Kenntnisnahme
11.	<p>TransnetBW GmbH, Stellungnahme vom 14.12.2016: Wir haben Ihre Unterlagen eingesehen und mit unsrer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Ziegelstraße 50 und 52“ Ravensburg betreibt und plant die TansnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht notwendig.</p>	Kenntnisnahme
12.	<p>Amprion, Stellungnahme vom 06.12.2016: Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	
13.	<p>terraneTS bw GmbH, Stellungnahme vom 29.11.2016: Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. In dem bezeichneten (gilt nur für den rot markierten Bereich) Gebiet liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
14.	<p>Kabel BW, Stellungnahme vom 07.12.2016: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>