

ANLAGE 6.2

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

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 17.08.2017/ Ergänzung vom 29.09.2017:</p> <p><u>Stellungnahme vom 17.08.2017:</u> Herr [REDACTED] und ich haben gemeinsam kürzlich den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Meersburgerstraße/ Absenreuterweg in der Auslegung im Technischen Rathaus angesehen und uns dazu noch eine Stunde mit Herrn Griebe, dem Leiter des Stadtplanungsamtes, dazu besprochen und unterhalten. Wir haben einige nicht ganz konsequent durchdachte Vorgänge zu diesem Entwurf erkannt und es gibt von unserer Seite dazu gewisse Einwände, deshalb möchten wir gerne innerhalb der Auslegungsfrist unsere Stellungnahme und unseren Widerspruch dazu vor der Beschlussfassung einbringen. Der so vorgestellte Entwurf wird in dieser Form in mehreren Bereichen von uns abgelehnt. Grundsätzlich erfolgt die Ablehnung auch so lange, bis seitens des Verkehrsplanungsamtes Ravensburg vorab für das Quartier Galgenhalde ein sinnvolles, funktionierendes und den Flächen entsprechendes akzeptables Verkehrs- und Parkkonzept erarbeitet und realisiert ist, in das letztlich durch das neue Vorhaben Meersburgerstraße/ Absenreuterweg der zusätzliche dadurch generierte Verkehr sinnvoll</p>	<p>Kenntnisnahme Dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass insbesondere die bestehende und zukünftige Parkraum- und Verkehrssituation berücksichtigt. Demnach werden im Zuge des geplanten Bauvorhabens nicht nur der für die Neubauten bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohnung auf dem privaten Grundstück umgesetzt (Bestand: 0,78 Stellplatz/ Wohnung), sondern noch weitere gut 50% der erforderlichen Stellplätze. Dies ermöglicht, dass auch für die bereits bestehenden Gebäude des Bau- und Sparvereines in diesem Karrée pro Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung steht. Gleichzeitig konnte die gesamte Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum beibehalten werden. Durch die deutlich höhere Angebot an Stellplätzen als bisher in diesem Bereich kann der Park-Such-Verkehr erheblich reduziert und die Wohnqualität verbessert werden. Zudem wird nahezu der gesamte Anliegerverkehr des Vorhabens aus dem Wohnquartier rausgehalten, da die Zufahrt zur Tiefgarage über die Meersburger Straße erfolgt. Insgesamt wird durch diese Planung die Verkehrssituation im</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und reibungslos integriert werden kann.</p> <p>In der ausgelegten Planung fehlt für uns, absolut unverständlich, eine dargestellte Verkehrszuführung aus der neuen Tiefgarage in die Meersburger Straße und umgekehrt, sowie eine Realsimulation, des gesamten Verkehrs in diesem Bereich.</p> <p>Des Weiteren ist uns aufgefallen, dass die Lärmpegelerfassung um das geplante Bauvorhaben von Tag und von Nacht mit unterschiedlichen nicht übereinstimmenden Legenden bestückt sind, die so keinen sachlichen und vernünftigen Vergleich erlauben.</p> <p>Befremdend ist auch die nicht zukunftsdenkende Planung hinsichtlich Tiefgarage, Fahrwege und Gebäude sowie die Planung eines Wohngebäudes als Lärmschutz und dies auch noch so zu deklarieren und als solches auch einzusetzen. Dies vermittelt sofort niedriger sozialer Wohnungsbau für Interessenten unteren Einkommens und unterer Bildungsschicht. In dieser Form öffnet dies wieder Wege, wie wir das aus dem Wohngebiet Domäne Hochberg in dem Umfeld der Königin-Katharina-Straße kennen und bereits recht leidvoll erleben mussten und teilweise aktuell immer noch erleben. Dies ist ein Zustand, den wir in der Galgenhalde nicht brauchen und nicht wollen, da sich hier über Jahrzehnte eine sehr gute und harmonische Bevölkerungsstruktur gebildet hat.</p> <p>Wir sind absolut sicher, dass es zu diesem Projekt architektonisch und städteplanerisch optimalere Lösungen gibt, die vermutlich in der Realisierung sogar kostengünstiger ausfallen. Wir hätten dazu einen alternativen Vorschlag der künftige Bewohner in diesem Gesamtprojekt, besser vor Lärm, Abgasen und Feinstaub/ Dieselpartikel schützt.</p> <p>Sie wissen, dass es laut Umweltbundesamt allein in Deutschland</p>	<p>Bereich Meersburger Straße/ Absenreuterweg deutlich entspannt. Weitere Anpassungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Auch gutachterliche Ergänzungen können aufgrund der eindeutigen Sachlage entfallen.</p> <p>Im vorliegenden Lärmgutachten (ISIS) sind alle relevanten Kartendarstellungen mit einer jeweils klar zugeordneten eindeutig lesbaren Legende versehen.</p> <p>Dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf liegt ein in sich stimmiges und funktionsfähiges Verkehrskonzept zugrunde, das den größten Teil der erforderlichen Stellplätze unterirdisch anlegt, um die oberirdischen Freiflächen als erlebbare Grünräume gestalten zu können, und durch die Anordnung der Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt an der Meersburger Straße die erforderlichen Fahrwege und damit den die Wohnqualität im Gebiet belastenden Park-Such-Verkehr minimiert.</p> <p>Es ist nicht ungewöhnlich, dass sich Wohngebäude – bestehende sowie neu errichtete - auch entlang vielbefahrener Straßen befinden. Ein Neubauvorhaben bietet hierbei die Chance, mit der Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse auf diese besondere Situation zu reagieren, indem zur verlärmten Gebäudeseite die Eingänge/Laubengänge und Badezimmer etc. angeordnet werden, während die ruhige und grüne Seite für die Wohn- und Schlafräume genutzt wird. So kann auch in scheinbar ungünstigen Lagen attraktiver Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Gebäude erfüllen häufig mehrere Funktionen, indem sie nicht nur ihrer direkten Nutzung wie z.Bsp. dem Wohnen dienen, sondern auch noch eine räumliche Wirkung haben, die eine Minimierung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>jährlich etwa 47.000 vorzeitige Todesfälle durch Feinstaub und Lärm gibt, wollen Sie das ignorieren. Solange diese Gesamtsituation nicht zufriedenstellend geklärt ist, gilt von unserer Seite gegen dieses Bauprojekt in dieser Stellungnahme unser Widerspruch.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.09.2017:</u></p> <p>Wie bereits von Ihnen am 20.09.2017 nochmals per E-Mail erinnert und aufgefordert, werden wir nun nach dem gestrigen Gespräch mit Herrn Bastin, Herrn Nordmann und Herrn Griebe, Herrn Reger unsere Stellungnahme vom 17.08.2017 zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Meersburgerstraße/Absenreuterweg schriftlich ergänzen und hiermit fristgerecht einreichen.</p> <p>Wir sind weiterhin der Meinung, dass das Bauprojekt in der geplanten Version nicht für den Menschen und auch nicht gesundheitsgerecht konzipiert ist. Es wird ein Wohngebäude mit über 70 Einheiten an einer Straße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen - täglich angeblich bis zu 18.000 Fahrzeugen - geplant. Aus unserer Sicht ist es nicht zumutbar, durch die extrem hohen Schadstoffemissionen, Abgase, Stickoxide, Feinstäube u. a. auch durch Reifen- und Bremsabrieb sowie hoher Lärmbelastung, hier Menschen direkt in Wohnungen an der Straße unterzubringen.</p>	<p>von Emissionen für die jeweils abgewandte Gebäudeseite und die angrenzenden Flächen zur Folge hat. Die den Emissionen ausgesetzten Gebäude(-seiten) werden architektonisch und bautechnisch so ausgeführt, dass die Bewohner bestmöglich vor Immissionen geschützt werden und gesundheitsgefährdende Umstände ausgeschlossen werden können. Die gesunden Wohnverhältnisse werden in jedem Fall gewahrt. Ein Zusammenhang zwischen der Lage oder Anordnung des Gebäudes und der sozialen Situation der jeweiligen Bewohner dieses Gebäudes wird nicht gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wird zwar erwähnt, dass das tägliche Leben in den Wohnungen gegenüberliegend zu der Straßenseite ausgerichtet und die Fassade entlang der Meerburger Straße optimal gedämmt wird, aber der Lärm und die Menge des Feinstaubes bleibt trotzdem gleich, da alle Wohnungen auch Ausrichtungen zur Straße hin haben.</p> <p>Eine Statistik der Europäischen Umweltagentur sagt folgendes aus: <i>„Feinstaub in der Luft ist nach einem Bericht der Europäischen Umweltagentur pro Jahr für etwa 430.000 vorzeitige Todesfälle in der EU verantwortlich. Zum Vergleich: Laut Umweltbundesamt gibt es jährlich allein in Deutschland etwa 47.000 vorzeitige Todesfälle durch Feinstaub.</i> <i>Lärm sei bei mindestens 10.000 Europäern, die vorzeitig an Herzerkrankungen und Herzinfarkten sterben, Ursache des vorzeitigen Ablebens.“</i></p> <p>Wie kann man sowas ignorieren und weiterhin Menschen solchen bekannten gesundheitlichen Schäden aussetzen. Es wurde zu diesem Projekt die Formulierung verwendet, dass dieses Gebäude ein Lärmschutz zu der Straße gegenüber dem Wohnbereich der Galgenhalde sein soll - also Wohnen in einer Lärmschutzwand?</p> <p>Wir würden das Projekt gerne in einer modifizierten, gesunderen und auch zukunftsgerechteren Version sehen - eine Skizze (grobe Darstellung ohne Details) als Anlage (Seite 3) anbei. Der „Lärmschutzbau“ entlang der Meersburger Straße sollte nicht als Wohngebäude, sondern als Parkdeck/Parkhaus geplant werden, um dafür auf die geplante Tiefgarage zu verzichten und in dem rückwärtigen Bereich im Quartier eine größere Wohnein-</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der aus einem Ideenwettbewerb mit 12 teilnehmenden Architekten-Teams hervorgegangen ist. Am 19.07.2016 kürte das Preisgericht den nun zugrunde liegenden Entwurf zum 1. Platz, da er eine maßvolle Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung des besonderen Charakters des Wohngebietes ermöglicht.</p> <p>Der im Anschluss weiterentwickelte Siegerentwurf bildet die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>heit zu planen mit direkten überdachten Übergängen und Anbindung in das Parkhaus. Dazu gibt es in Deutschland einige Beispiele, etwa wie in Nürnberg/Laufamholz. Diese Version würde Kosten und Bauzeit stark reduzieren - letztendlich mit dem gleichen Ergebnis, aber mit menschlicher und gesundheitlicher Rücksicht. Als vor etwa 65 Jahren das Quartier entstand und sich entwickelte hat man auch Garagen, die immer noch vorhanden sind, als Schutz zur Meersburger Straße errichtet und dahinter im Quartier die Wohnungen erstellt. Zu dem Zeitpunkt hatten wir damals noch nicht die Verkehrsbelastungen mit Abgasen und Lärm so wie heute, trotzdem waren die Planer und Errichter seinerzeit schon intuitiv durchdachter und schlauer.</p> <p>Die überdachten Anbindungen/Übergänge von der Wohnanlage (unser Vorschlag) und den Wohngebäuden in das Parkdeck gibt dem Vermieter auch eine gewisse Sicherheit, dass die zu den Wohnungen zugehörigen Stellplätze im Parkdeck auch genutzt werden. Wir befürchten, dass die Stellplätze in der geplanten Tiefgarage, in der jetzigen Konstellation zwar vermietet, aber trotzdem nicht komplett genutzt werden, weil die Anbindung an den mengenmäßig massiveren Teil der Wohnung zu lange Wege hat. Fahrzeuge werden dann im Quartier weiterhin auf öffentlichen Stellplätzen abgestellt und das aktuelle Parkraumproblem ist somit nicht gelöst, sondern wieder vorhanden. Ein Beispiel dafür ist die Garagenanlage im hinteren Rahlenweg - hier sind alle Garagen im Besitz von Fahrzeughaltern, aber regelmäßig genutzt wird nur ein Teil, der Rest verteilt sich aus</p>	<p>Grundlage für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan-Entwurf. Der Gemeinderat hat am 16.11.2016 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und damit den politischen Willen zur Umsetzung des Vorhabens verdeutlicht. Die Prüfung des genannten Alternativvorschlages zeigte, dass die dort vorgeschlagene Bebauung städtebaulich nicht vertretbar und auch nicht zielführend ist. Ein über 120 m langes Parkdeck als straßenbegleitende Bebauung bildet keine adäquate Straßenraumgestaltung für einen Bereich, der als bebauter Auftakt zur Stadt wahrgenommen wird und das Zentrum des Stadtteiles Weststadt darstellt. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist auch eine verbesserte Anbindung des Wohngebietes Galgenhalde an den Versorgungsbereich Mittelöschplatz. Diesem steht ein Parkdeck gänzlich entgegen. Aus fachlicher Sicht aller am Verfahren beteiligten Behörden und Ämter wird der vorliegende Entwurf den Anforderungen an eine qualitätvolle, angemessene Nachverdichtung in dieser städtischen Lage gerecht. An ihr wird festgehalten. Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Stellplatzkonzept erscheint plausibel und ausreichend flexibel. Wie intensiv das Stellplatzangebot in der Tiefgarage genutzt wird, kann die Bauleitplanung nur bedingt beeinflussen. Das persönliche Verhalten der Nutzer ist durch die Planung nicht zu bestimmen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bequemlichkeit auf die viel zu wenigen öffentlichen Parkflächen der Galgenhalde.</p> <p>In den kommenden sieben Jahren werden wir, einmal aus unserer Sicht und auch aus Insiderinformationen sehr bald Veränderungen unseres mobilen Verhaltens haben – die private Nutzung der PKWs im Stadtbereich, wird sich reduzieren, dann kann dieses Parkhaus, wenn sich der Verkehr in der Meersburger Straße gleichzeitig dadurch vermindert, immer noch partiell in Wohnungen umgebaut werden. Eine Tiefgarage unter diesen Entwicklungen würde leer stehen und veröden und dann nur noch Kosten produzieren.</p> <p>Tiefgaragen erweisen sich leider auch häufig als kriminelles Terrain und die Wartung und Pflege einer solchen Anlage ist wesentlich teurer als ein Parkhaus.</p> <p>Wir bitten Sie das gesamte Projekt dahingehend und auch nochmals hinsichtlich unserer Vorschläge gründlich zu überdenken und nachzubessern, primär mit dem Schwerpunkt, dass „die Gesundheit des Menschen absoluten Vorrang hat“.</p> <p><i>Die Anlage zur Stellungnahme ist der Tabelle als Anlage beigelegt.</i></p>	
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 28.08.2017: Anbei die Stellungnahme der [REDACTED] ([REDACTED]) zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Geschossigkeit Rahlenweg 4 (2) überirdische Parkmöglichkeiten zwischen den beiden östlichen Wohnzeilen (zwischen den Ordnungsbereichen WA 5 und WA 6) (3) Absenkung der bewohnbaren Schallschutzmauer entlang der Meersburgerstrasse jeweils an einem „Knick“ bzw. in der Verlängerung eines dahinterliegenden Gebäudes 	<p>Kenntnisnahme der einleitenden Übersicht</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>(1) Geschossigkeit Rahlenweg 4 In der Gemeinderatsitzung am 17.07.2017 wurde nach unserem Verständnis von Gemeinderat Herr Frieder Wurm ausgeführt, dass die Geschossigkeit Galgenhalde im Falle einer Stellungnahme positiv zu prüfen sei. Im Bebauungsplan wird für den Rahlenweg 4 unverändert wie in der heutigen Situation ein 3 geschossiger Ausbau festgelegt. Entweder in einer 3 geschossigen Flachdachbauweise oder einer 3 geschossigen Lösung mit Satteldach. Wir schlagen aus folgenden Gründen eine mindestens 4 geschossige Bebauung oder eine Öffnungsklausel wie für die weiteren Gebäude entlang des Rahlenwegs (WA6) vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Schaffung einer markanten Ecksituation Meersburgerstrasse/Rahlenweg (b) Lärmeinwirkung auf den südöstlichen Teil des Gebietes (d) Öffnungsklausel wie für die weiteren Gebäude entlang des Rahlenwegs (WA 6) (c) Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Wohnraumschaffung im Bereich Rahlenweg 2 und 4 <p>Im einzelnen:</p> <p>(a) Als Eröffnungsgebäude kommt dem Eckgebäude Rahlenweg 2 und 4 eine besondere Bedeutung für das Rahlenquartier zu. Daher ist ein markantes Eckgebäude an der Ecke Meersburgerstrasse/Rahlenweg prägend für das Rahlenquartier und passend zum Konzept des vorhabensbezogenen Bebauungsplans. Der Architekt Herr Kumberger (Architektenbüro Teleinter-</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem beauftragten Architekten wird der Darstellung, wie sie in der Stellungnahme formuliert wird, wie folgt widersprochen. Eine so wie formuliert lautende Auskunft gab es nicht. Das Gebäude Rahlenweg 2 und 4 liegt an der Ecke einer Erschließungsstraße des Wohngebietes Galgenhalde. Aus städtebaulicher Sicht gibt es kein Erfordernis, die Ecke an der Zufahrtsstraße zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>netcafe) des Siegerentwurfes vom Juli 2016 unterstützt nach Vorlage unseres Architekturkonzeptes Ende Juli 2017 (liegt auch dem Stadtplanungsamt seit März 2017 vor) auf Rückfrage eine 4 oder mehrgeschossige Bebauung auch auf den Grundstücken des Rahlenweg 2 und 4, weil damit eine markante Ecksituation Meersburgerstrasse/Rahlenweg ermöglicht wird. Der Bau- und Sparverein als Eigentümer der anschließenden Gebäude entlang des Rahlenwegs (WA 6) erhebt ebenfalls keinerlei Einwände gegen eine 4 oder mehrgeschossige Bebauung auf den Grundstücken des Rahlenweg 2 und 4.</p> <p>Interessanterweise stehen wir mit unsere Idee einer markanten Eckgebäudeschaffung mit einem turmartigen Charakter in Ravensburg nicht alleine da, denn bei der Entwicklung Wangener Strasse (ehemalige Reischmanns Bar) ging eine 5 geschossige turmartige Bebauung erst kürzlich als Sieger eines Architekten-wettbewerbs hervor. Gerne würden wir auch an der Ecke Meersburgerstrasse/Rahlenweg zur Stadtentwicklung im Sinne von „Ravensburg - Stadt der Türme und Tore“ beitragen.(siehe unser Konzept das der Stadt vorliegt).</p> <p>(b) Das gesamte Bebauungsplankonzept ist auf eine bewohnbare 4 geschossige Lärmschutzwand zur Reduzierung der Lärmbelastung des Quartiers südlich der Meersburgerstrasse ausgerichtet.</p>	<p>einem Wohngebiet explizit optisch zu betonen. Vielmehr wird die gegenüberliegende Straßenseite des Rahlenweges von Gärten und den dahinter liegenden Reihenhäusern geprägt. Eine bauliche Betonung der Ecke durch eine überhöhte Geschos-sigkeit würde den Eingang zu einem Gebietstyp suggerieren, dem das Wohngebiet, das aufgrund seines grünen Charakters und seiner Ruhe geschätzt wird, nicht entspricht. Ein funktional stimmiger angeordneter Gebietseingang ist direkt gegenüber des Mittelöschplatzes im durch Ampeln geregelten Kreuzungsbereich vorgesehen. Hier soll sich auf der südlichen Seite des an der Meersburger Straße gelegenen Gebäuderiegels ein Quartiersplatz als Treffpunkt ausbilden - als Äquivalent zum Versorgungsbereich Mittelöschplatz.</p> <p>Das Gebäude an der Ecke Meersburger Straße/ Rahlenweg befindet sich in einem städtebaulichen Kontext, der nicht mit der städtebaulichen Situation in der Wangener Straße vergleichbar ist. Während das genannte Wettbewerbsgebiet an der Wangener Straße aus südlicher Richtung kommend den Auftakt zur Stadt an einer Haupt-Einfallstraße darstellt und zu einer entsprechend klaren Eingangssituation entwickelt werden soll, liegt die Ecke Meersburger Straße/ Rahlenweg mitten in bebauten Strukturen der Weststadt am Rande eines ruhigen Wohngebietes. Eine turmartige Bebauung drängt sich an dieser Stelle städtebaulich nicht auf und ist nicht gestalterisches Ziel.</p> <p>Das Grundstück Rahlenweg 2 ist mit seiner längsten Straßenfront zur Meersburger Straße ausgerichtet. Eine entsprechende Bebauung entlang der Straße kann daher die Emissionen der Meers-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gemäss Lärmschutzanlage des Bebauungsplans (Anlage 11) ist die Lärmbelastung für den Rahlenweg 4 ebenfalls wie für die Grundstücke entlang der Meersburgerstrasse im roten Lärmfallbereich. Für die Gebäude entlang der Meersburgerstrasse leitet sich hieraus eine 4 geschossige Bebauung mit Flachdach ab, „weil sie die südlich angrenzende Nachbarschaft vor dem Verkehrslärm der Meersburgerstrasse schützt“ (Bebauungsplan 8.3. S. 7). Aus unserer Sicht trifft diese Argumentation in gleicher Weise auf den Rahlenweg 4 zu.</p> <p>(c) Für alle Gebäude des vorhabensbezogenen Bebauungsplans wird eine 4 geschossige Bebauung festgelegt. Einzige Ausnahme sind der Rahlenweg 4 sowie die anschliessenden Gebäude entlang des Rahlenwegs (WA6). Im Gegensatz zum Rahlenweg 4 ist für die anschliessenden Gebäude entlang des Rahlenwegs eine Öffnungsklausel zur 3 geschossigen Bebauungsvorgabe im Bebauungsplan enthalten: „Die Festsetzungen (der 3 Geschossigkeit für WA 6 - eigene Anmerkung) orientieren sich am aktuellen Gebäudebestand und der Umgebung östlich des Rahlenwegs. Langfristig können sich die Rahmenbedingungen verändern. Dementsprechend wird vorgeschlagen, die festgesetzte Gebäudehöhe und Dachform zum Zeitpunkt eines konkreten Neubaufvorhabens im Ordnungsbereich WA 6 erneut zu überprüfen und anzupassen. Ggf. ist an dieser Stelle eine 4 geschossige Bebauung mit Flachdach denkbar, die mit der geplanten 4-geschossigen Neubebauung (Fachdach) im Bereich des Vorhabens- und Erschliessungsplans korrespondiert.“ (Bebauungsplan 8.2. Höchstzulässige Wandhöhe S.6). Wir sind der Meinung, dass die Geschossigkeit für den Rahlen-</p>	<p>burger Straße gegenüber dem südlichen Wohngebiet deutlich reduzieren. Das Gebäude Rahlenweg 4, das sich quer zur Lärmquelle, der Meersburger Straße, hinter dem Gebäude Rahlenweg 2 befindet, entfaltet hingegen aufgrund seiner Lage im "Lärmschatten" eine deutlich geringere Lärmschutzwirkung hinsichtlich der Hofbereiche. Auch eine höhere Bebauung würde sich kaum auf die Lärmimmission im Wohngebiet auswirken, da die meiste Wirkung durch die unteren Geschosse entfaltet wird.</p> <p>Das Grundstück Rahlenweg 2 erstreckt sich direkt entlang der Meersburger Straße und wirkt sich daher städtebaulich auf den Straßenraum der Meersburger Straße aus. Hingegen ist das Grundstück Rahlenweg 4 ausschließlich zum Rahlenweg hin orientiert und nur von diesem aus direkt wahrnehmbar. Dadurch besteht für die beiden Gebäude ein unterschiedlicher stadträumlicher Kontext, aus dem sich die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf ableiten. Eine viergeschossige Bebauung entlang des Rahlenwegs würde sich, nach derzeitiger Einschätzung, ungünstig auf die Wahrnehmung des Straßenraumes dieser Wohnstraße auswirken. Eine grundsätzliche Anhebung der Zulässigkeit für Wohnbebauung in diesem Quartier auf 4 Geschosse würde nachzeitigem Stand ein Maß an verträglicher Nachverdichtung überschreiten, da auch die erforderlichen Nebenflächen in ausreichendem Umfang nachgewiesen werden müssten. Dies kann bei den kleinteiligeren Strukturen nicht ausreichend plausibel sichergestellt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>weg 4 analog zu WA 6 mit einer Öffnungsklausel versehen werden sollte oder bereits jetzt korrespondierend zum geplanten Neubestand also 4 oder mehrgeschossig festgelegt wird.</p> <p>(d) Für den Rahlenweg 2 sind mit einer 4 geschossigen Bebauungsmöglichkeit die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Wohnraumgestaltung geschaffen. Dies ist mit der aktuell festgelegten unverändert 3 geschossigen Bebauung für den Rahlenweg 4 nicht der Fall. Dies wird zu Zielkonflikten zwischen den unterschiedlichen Eigentümern Rahlenweg 2 und 4 führen und birgt eine große Gefahr der deutlichen zeitlichen Verzögerung oder gar eine gänzliche Verhinderung einer Neubebauung sowohl für Rahlenweg 2 als auch Rahlenweg 4 im Sinne des Gesamtkonzeptes. Aus verschiedenen Gründen z.B. geschlossene Bauweise, Schaffung einer Tiefgarage für Rahlenweg 2 und 4, Schaffung eines markanten Eckgebäudes etc.) hängen die Grundstücke Rahlenweg 2 und 4 bzgl. Neubebauung sehr eng miteinander zusammen. Vergleichbare Rahmenbedingungen hinsichtlich der Geschossigkeit für den Rahlenweg 2 und 4 würden eine zukünftige Lösungsfindung wesentlich erleichtern.</p> <p>(2) Oberirdische Parkmöglichkeiten zwischen den beiden östlichen Wohnzeilen (zwischen den Ordnungsbereichen WA 5 und WA 6) Der Bau- und Sparverein kann die vom Stadtplanungsamt geforderte Stellplatzquote nicht vollständig mit einer Tiefgaragenlösung erreichen. Daher müssen oberirdische Stellplätze geschaffen werden. In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 16.11.2016 wurde ein oberirdischer</p>	<p>Die jeweilige bauliche Entwicklung der beiden Grundstücke ist unabhängig von einander möglich, wie es bei einer Blockrandbebauung oder auch Reihenhäusern üblich ist. Eine unterschiedliche Geschossigkeit von Nachbargebäuden schränkt nicht die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des jeweiligen Eigentümers ein. Für beide Grundstücke sieht die vorliegende Planung aufgrund der Ecksituation bereits Nutzungsmöglichkeiten vor, die deutlich über das Maß nach §17 BauNVO für ein Wohngebiet hinausgehen. Eine weitere Anhebung lässt sich städtebaulich nicht rechtfertigen.</p> <p>Die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungs-Plan-Entwurfes, aber außerhalb dessen Geltungsbereiches dargestellten privaten Stellplätze sind Teil des Parkraumkonzeptes für das gesamte Vorhaben, das grundsätzlich einen bestimmten Anteil an Stellplätzen (z.B. für Besucher) oberirdisch vorsieht. Deren genaue Verortung und Anlage ist im Bebauungsplan-Entwurf nicht festgesetzt, sondern wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stellplatz (ca. 15-20 Stellplätze) mit Zufahrt über den Absenreuterweg präsentiert und verabschiedet. Der Vorteil dieser Stellplatzlösung ist, dass es eine</p> <ul style="list-style-type: none"> - übersichtliche und 2-spurige Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit gibt - Hinter der bewohnbaren Lärmschutzwand entlang der emissionsintensiven Meersburgerstrasse in Richtung Süden eine Grünfläche gibt, zu der Wohn- und Balkonflächen ausgerichtet werden können, ohne dass eine weitere Lärm- und Emissionsbelastung durch einen oberirdischen Stellplatz geschaffen würde - Der Gehweg (unter anderem auch Schulweg zum Bus) direkt hinter der bewohnbaren Lärmschutzwand in Ost-Westrichtung kann von Fußgängern ohne Beeinträchtigung durch Autos genutzt werden <p>Eine optimale Lösung für 15-20 oberirdische Stellplätze gibt es nicht. So müssen laut Grünamt bei der Parkplatzlösung am Absenreuterweg Bestandsbäume gefällt werden. Und auch für die direkten Anwohner an diese Parkplätze ist diese Lösung nicht ideal.</p> <p>Die im Bebauungsplan vom 26.06.2017 (Anlage 4) neu vorgesehene Stellplatzlösung sieht nun eine Zufahrt unter einer Geschossbebauung zwischen Rahlenweg 4 und Rahlenweg 6 vor. Der Vorteil ist, daß zwar auch Bestandsbäume gefällt werden müssen aber weniger.</p> <p>Die Nachteile aus unserer Sicht sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dieser Weg ist an seiner engsten Stelle 2,60 breit, lässt eine maximal einspurige Nutzung zu und führt unter einem Geschossbau durch - Die vorgesehenen Stellplatzein- und ausfahrt müsste auch zu- 	<p>Zwischen dem Gebäude an der Meersburger Straße und den potentiellen Stellplätzen auf dem benachbarten Grundstück Rahlenweg 6-12 kann in einem 13-15 m breiten Bereich eine Grünfläche angelegt werden. Deren Anlage auf dem Grundstück Rahlenweg 4 ist unabhängig von der Schaffung von Stellplätzen auf dem benachbarten Grundstück.</p> <p>Der Durchgang durchs Gebäude beim Rahlenweg 6 ist keine öffentliche Fußwegeverbindung, sondern verläuft über das private Grundstück des Bau- und Sparvereins. Eine direkte Erreichbarkeit der Bushaltestelle ist durch den öffentlichen Gehweg im Bereich Rahlenweg/ Meersburger Straße gewährleistet.</p> <p>Die Erschließung der Stellplätze über den Rahlenweg 6 hat den Vorteil, dass der Autoverkehr frühzeitig "abgefangen" wird und nicht weiter in das Wohngebiet fahren muss, um z.B. über den Absenreuterweg zu den Parkplätzen zu gelangen. Von dieser Verkehrsführung profitiert das gesamte Wohnquartier. Eine Zufahrt über den Absenreuterweg würde dort die Anzahl an öffentlichen Stellplätzen reduzieren, die es jedoch zugunsten der Allgemeinheit zu erhalten gilt.</p> <p>Zum genannten Ziel des Bebauungsplanes gehört ganz wesentlich auch der Erhalt von Bestandsbäumen, wo es ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Daher ist der Erhalt der Bäume zwischen Rahlenweg 12 und Absenreuterweg 8 im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplant, der zur Erlebbarkeit des Absenreuterweges als grünes Zentrum des Wohnquartiers für die Allgemeinheit beiträgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>künftig gleichzeitig als Gehweg zur Bushaltestelle, Ost-West Verbindung hinter der Lärmschutzwand entlang der Meersburgerstrasse von und zum neuen Zentrum des Quartiers und Zugang zu den Gebäuden Rahlenweg 2 und 4 genutzt werden. Ein permanenter Konflikt mit der gleichzeitigen Nutzung durch 20 Autos und Fussgänger.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der geringen Breite von 2,60 m ist es nicht möglich, dass gleichzeitig ein Auto und ein Fußgänger diesen Gehweg benutzen. Ein abgetrennter, auch schmaler Gehbereich ist nicht realisierbar. - Die Bewohner von Rahlenweg 2 und 4 haben eine Lärm- und Emissionsbelastung im roten Bereich von der Meersburgerstrasse im nördlichen Bereich. Im südlichen Bereich haben sie dann Lärm- und Emissionsbelastung durch unmittelbar angrenzende 15-20 oberirdische Stellplätze und den damit verbundenen Verkehr. Es gibt dann also keine attraktive Wohnrichtung für die Bewohner Rahlenweg 2 und 4. - Mit dieser Stellplatzlösung wird ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans nämlich die Aufwertung der Freiflächen nicht erreicht. Der Stellplatz wertet die Freiflächen Richtung Norden und Süden ab, während bei der Stellplatzlösung über den Absenreuterweg eine deutlich größere zusammenhängende Freifläche erhalten bleibt. <p>Auf Nachfragen bei Herrn Griebe, Stadtplanungsamt am 8.8.2017, hat die Stadt hinsichtlich der beiden Stellplatzvarianten keine Präferenzen. Wichtig sei, dass die geforderte Stellplatzquote vom Bau- und Sparverein eingehalten werde. Herr Reger, Vorstand Bau- und Sparverein, tritt in einem darauffolgenden Gespräch unter dieser Voraussetzung wie wir auch für die Reali-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sierung der ursprünglichen Stellplatzvariante vom 16.11.2016, also mit Zu- und Abfahrt über den Absenreuterweg ein.</p> <p>(3) Absenkung der bewohnbaren Schallschutzmauer entlang der Meersburgerstrasse jeweils an einem „Knick“ bzw. in der Verlängerung eines dahinterliegenden Gebäudes In der Anlage 4 des Bebauungsplanes (Ansicht Meersburgestrasse) ist gut zu erkennen, dass die 4 geschossige bewohnbare Lärmschutzwand entlang der Meersburgerstrasse an 2 Stellen als bewusstes gestalterisches Element durch eine 3 geschossige Absenkung unterbrochen ist. Wie im Lageplan/Dachaufsicht der Anlage 4 gut zu erkennen ist, ist diese 3 geschossige Absenkung immer in einen „Knickbereich“ der bewohnbaren Lärmschutzwand und in der Verlängerung des dahinterliegenden Gebäudes realisiert. So wird eine beabsichtigte optische Wirkung von der Meersburgerstrasse erzielt und eine freie Sicht für das 4. Geschoss des dahinterliegenden Gebäudes erzielt.</p>	<p>Das Gebäude entlang der Meersburger Straße innerhalb des Vorhaben- und Erschließungs-Plan-Entwurfes geht an zwei Stellen von drei auf vier Geschosse zurück. Dies dient, genauso wie die "Faltung" des Gebäudes an diesen Stellen, der optischen Gliederung dieses langgestreckten Baukörpers, so dass sich ein strukturiertes Erscheinungsbild ergibt.</p> <p>Dieses Gliederungskonzept soll auch im Bereich zum Grundstück Rahlenweg 2 fortgeführt werden, indem die Abstufung von vier auf drei Geschosse an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Rahlenweg 2 erfolgt. Dabei waren insbesondere zwei Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p>Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Rahlenweg 2 ist die Öffnung des Gebäudes vom Bau- und Sparverein im Erdgeschossbereich als Durchgang zum südlichen Hofbereich geplant. Eine gleichzeitige Abstufung des Gebäudes an dieser Stelle würde ein sehr unstrukturiertes, "ausgefranztes" Erscheinungsbild des Gebäudes ergeben, das aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht ist.</p> <p>Von wesentlicher Bedeutung ist zudem, dass für das Grundstück Rahlenweg 2 bereits ein sehr hohes Maß an baulicher Dichte im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen wird. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 anstelle der für ein allgemeines Wohngebiet üblichen 0,4, wie auch einer Geschossflächenzahl von 2,1 anstelle von 1,2 wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl bereits deutlich überschritten. Diese Überschreitung erfolgt bewusst, um eine geschlossene Bebauung entlang der lärmintensiven Meersburger Straße zu ermöglichen und damit die Lärmimmissionen für den</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Am westlichen Ende der geplanten bewohnbaren Lärmschutzwand wird im Bebauungsplans in der „Anlage 4 Ansicht Meersburgerstrasse“ im Übergang zum Rahlenweg 2 die Istsituation gezeigt und nicht die im Bebauungsplan festgelegte Zukunftssituation. Daher kann die Wirkung der im Bebauungsplan festgelegten weiteren 3 geschossigen Unterbrechung auf dem Grundstück des Rahlenweg 2 nicht erkannt werden.</p> <p>In dem von uns der Stadt vorgelegten Konzept haben wir diesen Aspekt herausgearbeitet und eine Lösung aufgezeigt, die eine 3 geschossige Absenkung ermöglicht, die passend zu den beiden anderen 3 geschossigen Absenkungen ist. Diese 3 geschossige Absenkung ist dann wie die beiden anderen auch im zukünftigen Knick jeweils zur Hälfte auf dem westlichen Ende der vom Bau- und Sparverein geplanten bewohnbaren Lärmschutzwand und des in geschlossener Bauweise anschliessenden östlichen Beginns des bewohnbaren Lärmschutzabschnitts auf dem Rahlenweg 2.</p> <p>Dadurch wird das im Siegerentwurf vom Juli 2017 vorgesehene Gesamtkonzept mit der entsprechenden optischen Wirkung von der Meersburgerstrasse aus ermöglicht. Wir haben dem Architekten des Siegerentwurfs Herrn Kumberger (Teleinternetcafe) unser Konzept Ende Juli 2017 vorgelegt und er unterstützt eine solche Realisierung.</p> <p>Wir schlagen daher vor, die Festlegungen bzgl. des 3 geschos-</p>	<p>Wohnhof hinter dem Gebäude zu reduzieren. Eine durchgehende Viergeschossigkeit und eine damit verbundene noch weitreichendere Verdichtung auf den Einzelgrundstücken ist städtebaurechtlich nicht zu vertreten.</p> <p>Ob und wann eventuell eine weitere bauliche Entwicklung des Grundstücks Rahlenweg 2 in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf erfolgt, ist nicht zu bestimmen.</p> <p>Das Grundstück Rahlenweg 2 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurfes, da es nicht Bestandteil des Vorhabens ist, das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt. Insofern stellen die Festsetzungen für diesen Teil des Bebauungsplan-Entwurfes eine Angebotsplanung dar, bei der keine Verpflichtung zur Realisierung und deren zeitliche Umsetzung für den jeweiligen Eigentümer besteht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sigen Abschnitts entlang der Meersburgerstrasse am westlichen Ende der vom Bau- und Sparverein geplanten bewohnbaren Lärmschutzwand und am östlichen Ende auf dem Grundstück des Rahlenweg 2 im Sinne des von uns vorgelegten Konzeptes und des Siegerentwurfes vom Juli 2016 anzupassen. Hinsichtlich (1) Geschossigkeit Rahlenweg 4 und (3) Absenkung der bewohnbaren Lärmschutzwand an einem „Knick“ legen wir unser Konzept für den Rahlenweg 2 und 4 bei. Der Bau- und Sparverein und sein Architekt hat dieses Konzept erst nach der Gemeinderatssitzung am 17.07.2017 von uns erhalten und unterstützt auf dieser Basis unsere Empfehlungen zu diesen Punkten. Dem Stadtplanungsamt liegt dieses Konzept bereits seit Ende März 2017 vor. Der mehrfachen Anfrage an das Stadtplanungsamt dieses Konzept gemeinsam mit dem Bau- und Sparverein zu besprechen und in einer nicht öffentlichen Sitzung dem Ausschuss für Umwelt und Technik vorzustellen, wurde von Seiten des Stadtplanungsamtes nicht nachgekommen. Der Bau- und Sparverein und sein Architekt konnten also unser Ideen gar nicht in ihre Überlegungen bei der Entwicklung der Konzepte für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan berücksichtigen.</p> <p>Ob die Beurteilung unseres Konzeptes durch den Beirat für Städteentwicklung wirklich als Entscheidungskriterium herangezogen werden kann, muss in Frage gestellt werden. Denn der Beirat für Städteentwicklung hat am 28.06.2017 getagt und den schriftlichen Bericht am 3.07.2017 geliefert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in seiner Fassung vom 26.06.2017 dem Gemeinderat vorgestellt und nun ausgelegt. Der Bebauungsplan stützt sich also nicht auf die Experteneinschät-</p>	<p>Die eingebrachten Anregungen incl. skizzenhaftem Konzept fanden Eingang in den Planungsprozess. Der Beirat für Städtebau hat sich, wie es in vergleichbaren Fällen üblich ist, nicht öffentlich mit diesem Konzept befasst und empfohlen, das Bebauungsplan-Konzept beizubehalten, da das vorgelegte Konzept keinen ausreichenden städtebaulichen Mehrwert aufwies.</p> <p>Die abschließenden politischen Diskussionen und Bechlüsse finden in den hierfür zuständigen Gremien Ausschuss für Umwelt und Technik sowie Gemeinderat statt.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Meersburger Straße / Absenreuterweg"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zung des Beirats für Städteentwicklung sondern nimmt diese vorweg. Schwer auszudenken, was passiert wäre, wenn das Gremium unser Konzept unterstützt hätte.</p> <p>Abschliessend möchten wir ausdrücklich unsere Unterstützung für die Realisierung des vorhabensbezogenen „Bebauungsplans Meersburgerstrasse/Rahlenweg" allerdings mit unseren Anpassungsvorschlägen im Sinne des Gesamtkonzeptes wiederholen. <i>Die Anlage zur Stellungnahme ist der Tabelle als Anlage beigelegt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>