

## ANLAGE 8

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

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

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<p><b>Bürger 1, Stellungnahme vom 13.02.2017:</b>                      Gegen den oben genannten Bebauungsplan erheben wir Einspruch.                      Begründung:                      Unabhängig von der Tatsache, dass das jetzige Geh- und Fahrrecht und die Lage der Zufahrtsstraße über das Flurstück 1160 als Baulast im Grundbuch eingetragen ist und zusätzlich eine Baulastübernahmeerklärung nach § 70 LBO vorliegt, stimmen wir der Verlegung der Zufahrtstraße aus folgenden Gründen nicht zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die LkW-Zufahrt zu unserem Betriebsgelände wäre nur noch bedingt möglich</li> <li>- der Abladevorgang in der Stichstraße wäre nur noch mit sehr starker Behinderung der Bewohner Ziegelstraße 50/1 und 2 und Ziegelstraße 48 (Garage möglich, des Weiteren wäre die Feuerwehrezufahrt komplett blockiert. Die jetzige Abladesituation wurde im Zuge des Wohnprojektes Fischerwiese in Absprache mit Stadt, Feuerwehr und Polizei festgelegt.</li> </ul> <p>Die Parkplatzsituation rund um das Gelände ist schon jetzt mehr als angespannt (Lehrer Neuwiesenschule, BA, Anwohner und Besucher).</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Zur notwendigen Verlegung der Baulast wurde zwischen den Beteiligten eine Einigung gefunden. Die neue Grunddienstbarkeit zur Verlegung des Geh- und Fahrrechts wurde notariell beurkundet und grundbuchrechtlich gesichert.</p> <p>Durch die Abtretung von Stellplätzen durch den Vorhabenträger an die Stadt Ravensburg und die Umwandlung in öffentliche Stellplätze, kann entlang der "nördlichen" Ziegelstraße (Flstnr. 1161) nahe am Zufahrtsbereich zum Flurstück 1160 sowie 1160/3, an der gegenüberliegenden Seite eine Ladezone nach den einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO) durch das Ordnungsamt eingerichtet werden.</p> <p>Im Plangebiet entstehen 3 öffentliche Pkw-Stellplätze. Über die Einhaltung der Stellplatzsatzung hinaus müssen 20% zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Der Berechnungsnachweis für Stellplätze wird dem VEP beigefügt. Die notwendigen Stellplätze sind laut LBO und Stellplatzverordnung vom Vorhabenträger noch einmal im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p>

Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.	<p><b>Bürger 2, Stellungnahme vom 21.02.2017:</b>                      Als Anwohnerin des Flurstückes 1160 und 1160/1 in der Ziegelstraße sehe mich gezwungen explizit auf die Problematik der zu erwartenden Bauschäden an den umliegenden Gründungen und Gebäuden durch Grundwasserschwankungen bei der Absenkung des Grundwassers für den Bau der Gründung der Tiefgarage hinzuweisen.                      Grundsätzlich ist eine Verdichtung siehe LBO zu befürworten. Jedoch muss das neu zu bauende Objekt in einem tragbaren Verhältnis zu der Größe des Baugrundstückes stehen. Vorzubeugen ist ferner der Staub- und Lärmemission sowie einer negativen Beeinträchtigung des Verkehrs.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Es liegt ein geotechnischer Bericht vom 03.11.2016 vor, in dem auch die Grundwasserverhältnisse geprüft wurden. Die notwendigen Vorgaben bei der Realisierung des Bauvorhabens sind einzuhalten. Soweit im konkreten Fall erforderlich, werden im weiteren Verfahren konkrete Maßnahmen dem Vorhabenträger durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag bzw. per Festsetzung im Bebauungsplan abverlangt.</p> <p>Die überbaubare Grundfläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb dessen, was im Rahmen der Baunutzungsverordnung rechtlich für ein Mischgebiet maximal zulässig ist. In Höhe und Geschossigkeit orientiert sich der Neubau an die Umgebungsbebauung insbesondere am "Wohnprojekt Südstadt".</p> <p>Im Verlauf der Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Bebauungsplan durch den Vorhabenträger, wurden die über- und unterbauten Grundstücksflächen noch einmal gegenüber der ursprünglichen Planung bedeutend reduziert.</p> <p>Im Bebauungsplan werden im Immissionsschutzrechtliche – Festsetzungen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Gebäude festgesetzt.                      Von einer erhöhten Beeinträchtigung durch Staub- und Lärmimmissionen ist zu diesem Zeitpunkt nicht auszugehen.                      Die Beeinträchtigung des Verkehrs in der Ziegelstraße (Flurst.1177) wird durch die Zufahrt des Grundstückes über den "rückwärtigen" Bereich gemindert.</p>