

ANLAGE 11

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 24.07.2018: Bezugnahmen auf die Vorstellung der Baupläne Ziegelstrasse 1 von der damaligen Baubürgermeistern /Stadt Ravensburg wurde zugesichert, das es zu keinem weiteren Verkehrsaufkommen auf der nun geplanten Zufahrtsstraße zur Tiefgarage des neuen Anwesens kommen würde, diese sollte sogar noch mit Autodurchfahrsperrern beruhigt werden, was dann leider nicht erfolgte. Selbst die Zufahrt die Gebäude auf der ehemaligen Fischerwiese sollte nicht über diesen Zufahrtsweg erfolgen. In wie weit können solche Zusagen von der Stadt und deren Vertretern auch in Zukunft ernst genommen werden? Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll genau hier geführt werden, eine weitere Ruhebelastung in einem Weg, der eigentlich nur zur Andienung der fa kirchmaier und der Garagen gedacht war.</p> <p>2 Die Auskunft, dass die Einfahrt nicht in der Hauptverkehrs-Ziegelstrasse geplant werden kann, weil eine Ampelanlage versetzt werden müsste, kann als solche bei einem derartigen Bauvolumen nicht stehen gelassen werden. Auch nicht stehen gelassen werden</p>	<p>zu 1 Kenntnisnahme Bei dem Weg handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsfläche. Hieran wird sich auch durch die Planung nichts wesentliches ändern. Es werden keine Veränderungen vorgenommen oder vorbereitet, die der Fläche Funktionen zuweisen würden, die über die bisherigen hinausgehen. Sie wird weiter als untergeordnete Verkehrsfläche lediglich der Erschließung von Teilen der direkt anschließenden Wohngrundstücke dienen. Richtig ist allerdings auch, dass sich durch die Notwendigkeit Innenentwicklungspotenziale im Bestand stärker zu nutzen die absolute Zahl der Fahrzeugbewegungen erhöhen wird und die wahrnehmbaren Fahrzeuggeräusche zunehmen werden. Dies jedoch sicher nur im zumutbaren Umfang.</p> <p>zu 2 Kenntnisnahme Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt nicht direkt in die Ziegelstraße sondern in die Seitenstraße von der aus dann in die Ziegelstraße eingefahren wird. Damit kein Rückstau bei der Einfahrt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>kann die Aussage, dass die geplante Zufahrt die kürzeste wäre, was ein Planungsfehler wäre, wenn wirklich so gemeint. Dem Architekten werden wohl noch andere Lösungsmöglichkeiten einfallen.</p> <p>3 Genau bei der geplanten künftigen Einfahrt der Tiefgarage ist eine Wasserquelle die früher die Gärtnerei und den Weiher bedient hat.. .. wurde dies mit bedacht? Dies hatte ich vergessen zu fragen, wie soll hier verfahren werden, bzw. wohin wird das Wasser abgeleitet?</p> <p>4 Wie bereits vor Ort erwähnt, will unsere Eigentümergemeinschaft nicht für event. entstehende Kosten für die neue Planung des Weges aufkommen, hier reicht es uns ihre Aussage nicht, das der Verursacher diese reparieren und wiederherstellen muss. Sie erwähnten im Gespräch bereits, dass eine Anfrage aus der Bauhütte bereits so beschieden worden wäre, dass die Anwohner</p>	<p>in die Tiefgarage entsteht, ist die Einfahrt in einer entsprechenden Entfernung zur Tiefgarage angebracht. Zudem wäre es für die Verkehrsführung und den Verkehrsfluss auf der Ziegelstraße unvorteilhaft Rückstaus vor einer Ampelsituation zu generieren. Bereits frühzeitig wurden auch Erschließungsvarianten geprüft. In der Zusammenschau der Belang, insbesondere der freizulassenden Kreuzungssituation, der schwierigeren Zufahrt auf die Ziegelstraße direkt aus der Tiefgarage heraus und der Tatsache, dass benachbarte Grundstücke per Baulast dauerhaft entlang der westlichen Grundstücksgrenze zufahrbar bleiben müssen, wurde diese Erschließungsvariante gewählt.</p> <p>zu 3 Kenntnisnahme Ein Hinweis zur Durchführung einer geologischen Untersuchung im Vorfeld der Baumaßnahme wird Teil des Bebauungsplanes, um sicherzugehen, dass besondere Strukturen im Baugrund erkannt und bei der weiteren Bausausführung in geeigneter Form berücksichtigt werden können.</p> <p>zu 4 Kenntnisnahme Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entspricht dem heutigen Straßengrundstück und gibt die Bestandssituation wieder. Sofern durch die Umsetzung des Vorhabens Schäden an der Verkehrsfläche entstehen, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen. Dies wird mit dem Vorhabenträger</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>noch nie hier von den Kosten herangezogen worden wären. Nachdem auf dem Bauplan die ganze Maßnahme bis zu unserer Grundstücksgrenze eingezeichnet ist, gehen wir von einer 100 % Wiederherstellung und ggf. Neuplanung durch den Bauherren aus.</p> <p>5 Straßenbeleuchtung : wie ist diese geplant! Die zur Zeit angebrachte LED-Staßenlampe ist auch in unserem Bereich eine Zumutung für Menschen die am Abend auf dem Balkon, weiter unten im Garten sitzen - eigentlich können diese in der Nacht nicht mehr wirklich genutzt werden, so blendet diese Laterne. Hier sollte es eine augenverträgliche Lösung geben, Ggf. muss eine Blende vor diesen Lampen angebracht werden. Wenn nicht Ihr Zuständigkeitsbereich, dann bitte an das passende Ressourt weiterleiten. Wie ist hier die künftige Planung?</p> <p>6 Geklärt werden muss, wer künftig diese Straße von Eis und Schnee, Blättern und Unrat befreit - und zwar vorab. Es kann nicht sein, dass diese nicht von der Stadt mit bearbeitet wird. Bis jetzt haben wir zumindest eine kleine Gasse gebahnt - was eigentlich nicht wirklich unsere Aufgabe sein kann. Bitte auch hier eine Lösung finden. Da diese/r Weg/Straße keinen Bürgersteig hat, sehen wir uns hier nicht wirklich in der Pflicht. Auch hier bitte an das passende Ressourt weitergeben, wenn nicht in ihrer Planung</p>	<p>so auch im Durchführungsvertrag, der gemäß §12 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart wird, fixiert. Sonstige Fragen des Erschließungsbeitragsrechts sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und können in dessen Zuge nicht abschließend beantwortet werden.</p> <p>zu 5 und 6 Kenntnisnahme Wie in der Stellungnahme bereits vermutet, sind die Straßenbeleuchtung und das Räumen der Straßenfläche nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die diesbezüglich geäußerten Anregungen werden an die zuständigen Stellen außerhalb des vorliegenden Verfahrens weitergeleitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>7 Die Lösung, dass Lastwagen direkt vor unserem Haus (Hecke) abgestellt werden zum Abladen, sollte mit den Eigentümern eigentlich besprochen werden. Die Lastwagen parken heute schon so nah, dass es teilweise im Haus zu spüren ist. In wie weit ist dies abgeklärt. Einfahrt Tiergarage, Abladen der Lastwägen, Verkehr von der Fischerwiese, wie soll dies funtkionieren? Aus diesem Grund sollte im übrigen die Ausfahrt der Fischerwiese nicht über diesen Zubringer erfolgen. Wie ist hier die Planung - ein DRK/Feuerwehr- Wagen kommt hier im Notfall dann nicht mehr durch, wenn wie angedacht hier noch zusätzliche Fahrzeuge parken</p>	<p>zu 7 Kenntnisnahme Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die gerade für den fließenden und den ruhenden Verkehr genutzt werden soll. Im Bebauungsplan wird lediglich diese Fläche für diese Funktion gesichert. Durch verkehrsrechtliche Anordnungen (Schilder ...) wird im Anschluss die genaue Funktionsweise der Flächen festgelegt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine favorisierte Lösungsmöglichkeit entwickelt, die das Entladen der Lastkraftwagen, das Parken und gleichzeitig immer aus die Erreichbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleisten soll. Wesentliche Erschwernisse bei der Erschließung oder nicht zumutbare Belastungen für die Nachbarn werden nicht gesehen.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 10.08.2018: 1. Lageplan - Vorabzug- hier ist die Baulast nicht bis zum Haus eingetragen, obwohl es Notariell und auch mit Herrn Rapp - beim unterschreiben der Baulast - anders eingetragen ist. Siehe Seite 3, 4, 5 u. 7, siehe auch Baulast bei der Stadt</p> <p>2. blaue Bebauungslinie - hier werden wir ja, sollten wir mal aufstocken oder umbauen schon sehr benachteiligt, Hier könnte die Linie nach hinten im Hof einiges zurückversetzt werden. Hier</p>	<p>zu 1. Kenntnisnahme Bei der Eintragung des Wegs südlich der Tiefgaragenzufahrt handelt es sich lediglich um eine stilisierte Andeutung der weiteren Wegeführung. Diese ist nicht abschließend bzw. hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da Sie nicht das Vorhaben betrifft, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt.</p> <p>zu 2. Wird berücksichtigt Für vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten wird die Baugrenze so weit nach Westen aufgeweitet, dass sowohl ein profilgleicher</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stimmt ja das Größenverhältnis der Bebauung mit den übrigen Gebäuden nicht überein, bei uns sind es ja mehr als 50% Grünfläche.</p> <p>3. Es war vereinbart 4 Geschosse, jetzt sind es aber 5, siehe Schnitt B siehe Seite 9. irgendwo in der Umgebung sind aus Sicht der Ziegelstr 4 Stockwerke, auch der Neubau am Goetheplatz bekommt nur 3 Stockwerke, hat eine größere Fläche und bekommt gleich viel Wohnungen wie bei IVG</p> <p>4. Die Gebäude in der Fischerwiese haben zwar 4 Stockwerke, liegen aber wesentlich tiefer.</p>	<p>Anbau an das Vorhaben, als auch der Anbau einer weiteren Raumtiefe in Richtung Westen an das bestehende Gebäude möglich wird.</p> <p>zu 3. Kenntnisnahme Städtebaulich maßgeblich ist überwiegend der Raumeindruck entlang des öffentlichen Verkehrsraums. Zu diesem werden die Gebäude des Vorhabens als dreigeschossig bzw. mit vier Nutzungsebenen in Erscheinung treten. Es obliegt dem privaten Eigentümer auf der Straßenabgewandten Seite im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten die Nutzfläche zu optimieren.</p> <p>zu 4. Kenntnisnahme Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.</p>
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 23.08.2018: ich hätte noch einige Nachträge zur Stellungnahme Bebauungsplan: uns betreffend: wie schon gesagt, Baugrenze- Vergrößerung, Baumstandort, hier sagten sie zwar, dass der nicht bindend ist, ist er aber so eingetragen, sagte ein Freund, müsse er auch so gepflanzt werden, was stimmt nun? Betreffend [REDACTED], Besucherparkplätze: sie glauben doch nicht wirklich, dass jeder Besucher in der Tiefgarage parkt? – bei Gewerbebetrieben erhöht</p>	<p>Kenntnisnahme Die im Bebauungsplan festgesetzten "Pflanzgebote von Bäumen mit festem Standort" enthalten zur Flexibilisierung bzw. zur besseren Vereinbarkeit mit baulichen Maßnahmen den Zusatz, dass deren tatsächlicher Pflanzstandort vom Ort des Planeintrags in alle Richtungen um 2,50m abweichen kann. Hierdurch ergibt sich eine räumliche Flexibilität von insgesamt 5,00m.</p> <p>Kenntnisnahme Durch das Bauleitplanverfahren kann das tatsächliche Verhalten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sich ja die Stellplatzfläche, oder? Wie soll das funktionieren? Wie weiß ein Besucher, wo er parken kann, er parkt halt zuerst auf der gemeinsamen Einfahrt und blockiert somit auch unser Fahrrecht.</p> <p>Baugrundgutachten- das ist ja so negativ für uns und auch [REDACTED], dass wir bei unserem Rechtsanwalt einen Termin beantragt haben.</p> <p>Lärmgutachten, hier muß eine Überarbeitung erfolgen, das stimmt ja gar nicht, ging ja von einem ganz anderen Plan aus, ohne Tiefgaragenzufahrt, Sie wissen ja bestimmt, welchen Lärm Die Autos bei Ein- und Ausfahrt verursachen, außerdem muß die Einfahrt mit einer Einhausung – versehen werden. Zudem ist lt. Plan die Zufahrt auf der gemeinsamen Baulast, sodaß der Fahrweg zu uns und zu Gorniks schmaler wird, und somit nicht mehr dem Maß der Feuerwehr- Zufahrt entspricht 3,5m . (...)</p>	<p>des einzelnen Verkehrsteilnehmers nicht bestimmt werden. Durch die in der Planung nachgewiesenen Stellplätze ist jedoch sichergestellt, dass ausreichende Stellplatzflächen vorliegen, die bei entsprechender Nutzung die Verschärfung verkehrlicher Konflikte nicht erwarten lassen. Es ist Sache des städtischen Ordnungsamtes die Einhaltung der Verkehrsregeln im angemessenen Umfang zu kontrollieren. Auf den privaten Flächen ist dies Aufgabe der betroffenen Privatpersonen.</p> <p>Wird berücksichtigt Um Streitigkeiten bezüglich Bauschäden zu vermeiden, wird der Vorhabenträger ein Beweissicherungsverfahren gegenüber der angrenzenden Bebauung machen. Hierzu wird er sich auch im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichten.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis zur schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde um eine Betrachtung der Gewerbelärm-Immissionen der Tiefgarage ergänzt (Fassung vom 28.08.2018). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die an den maßgeblichen Einwirkorten zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Tagzeitraum um mindestens 15 dB deutlich unterschritten werden. Während der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 2 dB unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls an allen Einwirkorten bzw. Geschoßebenen eingehalten. Als Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>wurde angesetzt, dass die Abdeckung der Regenrinne im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt lärmarm ausgeführt wird (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten). Um sicherzustellen, dass die Regenrinne lärmarm ausgeführt wird, wurde eine entsprechende lärmschutztechnische Bestimmung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Zufahrt der Tiefgarage ist gemäß der Skizze der Baulastvereinbarung im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine Einschränkung der Zufahrtsbreite gegenüber der Baulastvereinbarung wird nicht gesehen.</p>