

ANLAGE 5
Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur (vor-)frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 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	Wertungsvorschlag
	<p>Stellungnahme von Anwohnern der Weißenauer Halde (37 Unterschriften) vom 30.04.2016: Als gewachsene Nachbarschaft betrachten wir die Entwicklung beim Bauvorhaben Weißenauer Halde mit großem Interesse und Engagement. Nachdem in den vergangenen Tagen nun aber Dokumente (Sitzungsvorlagen für den Ortschaftsrat bzw. Bauausschuss) veröffentlicht wurden, machen sich Enttäuschung und Verdruss breit. Baubürgermeister Bastin hat in der Bürgerinformation vom 23. März 2016 in Oberhofen ein "<i>transparentes Verfahren</i>" und eine "<i>nachbarschaftsverträgliche</i>" Bebauung zugesagt. Beides ist für uns bislang nicht erkennbar.</p> <p>1. Kein transparentes Verfahren: So wurde in der Bürgerinformation am 23.3.2016 bei verschiedenen Nachfragen auf Gutachten (Geologie, Verkehr) darauf verwiesen, dass deren Befund - so die Gerierung der Verwaltung - noch nicht bekannt sei. Die Datierung der nun vorliegenden Gutachten legt nahe, dass die Ergebnisse längst vorlagen und der Nachbarschaft von der Stadtverwaltung absichtlich vorenthalten wurden oder nicht vollständig bekannt waren.</p> <p>2. Keine maßvolle Bebauung: Dieser Schluss liegt deshalb nahe, weil die Auslobung nun eine ganz</p>	<p>Kenntnisnahme. Die beiden Gutachten für die geotechnischen Rahmenbedingungen für die Bebauung und das Verkehrsgutachten lagen vor der Bürgerinformation vor, waren jedoch noch nicht geprüft. Alle anderen Gutachten wurden nach der Bürgerinfo erstellt. Von einer Intransparenz kann nicht gesprochen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>andere Bebauung (<i>"kleinteilige Mehrfamilienhäuser mit ca. 6-10 Wohneinheiten"</i>, Ziffer 6) vorsieht, als in der Bürgerinformation in Aussicht gestellt wurde (<i>"10-12 Ein/Zweifamilienhäuser"</i>, <i>Protokoll Anhörung</i>). (<i>Bastin: "40 Wohneinheiten werden es sicherlich nicht sein"</i>, SZ 25. März). Denn bereits das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten arbeitet mit der Rechnungsgröße von 50 neuen Wohneinheiten (<i>Fazit, Ziffer 6</i>). Dies geht auch rechnerisch aus der Verteilung der Wohneinheiten im Auslobungstext hervor. Es sind exakt 50 Wohneinheiten, wie aus der Verteilung der Wohnungsgemeinde hervorgeht (<i>Ziffer 6.1</i>). Das Verhältnis von bestehenden Wohneinheiten im Bereich der Weißenauer Halde (ca. 80 Wohneinheiten) und den Forderungen im Auslobungstext ist nicht maßvoll. Auf einer Gesamtfläche von 6.600 qm lässt sich dies im Vergleich zur Bestandsbebauung (<i>"... Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Villen. Die überwiegend großzügigen Grundstücke sind gut durchgrünt mit teilweise wertvollen Großbäumen."</i> Auslobung 3.1) nicht als „nachbarschaftsverträglich“ bezeichnen und verändert den Quartiercharakter der Weißenauer Halde nachhaltig.</p> <p>Vorschlag: Wir bitten um eine Orientierung an der bisherigen Bebauungsdichte. Stärker berücksichtigt werden sollte in der Auslobung zudem die Verkehrssituation.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Seit der Bürgerversammlung hat sich die Planung weiterentwickelt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein- Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Verkehrsgutachten werden gegenüber den ursprünglich angenommenen 50 WE nur 34 Wohneinheiten (WE) umgesetzt und damit 1/3 weniger.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>1. Eine schmale Wohnstraße ohne Gehweg: Das Verkehrsgutachten beschreibt treffend die Problematik der schmalen, nur einfach befahrbaren Straße (<i>"Diese Straße hat jedoch bereits im Bestand einen recht schmalen Querschnitt", Verkehrsgutachten, Ziffer 6}</i>). Nicht erwähnt wurde der fehlende Bürgersteig. Bereits heute winden sich große LKWs nur mit Mühe durch die engen Kurven. Die Müllfahrzeuge haben bei parkenden Autos z.T. kein Durchkommen und müssen nicht selten zurückmanövrieren, um ihre Arbeit dann von der anderen Zufahrt (wieder rückwärts) fortzusetzen; von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ganz zu schweigen. All dies wurde im Rahmen des geringen Verkehrsaufkommens und der guten nachbarschaftlichen Beziehungen toleriert. Das Verständnis nimmt sicherlich ab, wenn das Verkehrsaufkommen rapide steigt. Umso wichtiger scheint, bei der Auslobung zwingend die Empfehlung des Gutachtens zu integrieren (<i>"Wenn eine vollständige Erschließung über den Weinbergweg möglich ist, sollte die Erschließung vollständig über den Weinbergweg erfolgen."</i> Fazit, Ziffer 6), dies allerdings auch im Hinblick auf eine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden • Stellplätze werden in den Untergrund verlagert und damit die Freiräume freigehalten. <p>Wird nicht berücksichtigt. Von einer „rapiden Steigerung“ des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen WE kann nicht gesprochen werden. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenaauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenaauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>maßvolle Bebauung.</p> <p>2. Private Grundstücke als Ausweichmöglichkeit: Erstaunlich ist zudem, dass die Verkehrsplanung für das neue Baugebiet von einem fortgeschriebenen Status-quo ausgeht und keine Bedenken trotz des überproportional zur bisherigen Fläche wachsenden Aufkommens äußert. Der Hinweis, <i>"Begegnungsverkehr ist in diesem Abschnitt im Bereich der Grundstückseinfahrten/-ausfahrten möglich"</i> (Ziffer 4.1) ist nicht akzeptabel.</p> <p>Folglich bitten wir darum, die Rechtsgrundlage zu benennen, die eine öffentliche Verkehrsplanung unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen gestattet. Unter Berücksichtigung dieser Punkte drängt sich die Vermutung auf, dass dem Verkehrsgutachter nicht alle relevanten Faktoren zur Erstellung des Gutachten vorlagen.</p> <p>Sorge bereitet der Nachbarschaft die geologisch sehr sensiblen Gegebenheiten. Der Moränenhang birgt erhebliche Gefahren, wie jüngere Erfahrungen gezeigt haben. So haben Erdbeben beim</p>	<p>abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p> <p><i>Hinsichtlich dem Begegnungsverkehr im Bereich der privaten Grundstückseinfahrten/-ausfahrten ist für uns (KC) so nicht ganz nachvollziehbar ... ggf. bei Verkehrsgutachter klären wie zwei Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum aneinander vorbeikommen. Privater Grund kann hierfür nicht herangezogen werden)</i></p> <p>Wird berücksichtigt. Es wurde ein Bodengutachten erstellt, dabei wurden auch Bohrungen vorgenommen. Die Vorgaben des Gutachters für die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Bau des Möbelhauses Rundel und frühere Hangrutsche im Bereich Weißenauer Halde 23 und 50/1 einen Abriss zur Folge gehabt. Wir plädieren deshalb dringend dafür, vor Baubeginn weitere Untersuchungen (Bohrungen) durchzuführen. Die Einschätzung des GeoteamHoelz erachten wir für eine Auslobung als nicht ausreichend.</p> <p>Insgesamt lassen die genannten tatsächlichen Gegebenheiten und ihre Behandlung und Gewichtung im bisherigen Planungsprozess für uns wesentliche Anforderungen an eine rechtmäßige Bauleitplanung unberücksichtigt, wonach insbesondere <i>"die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind"</i> (§1 Abs.7 Baugesetzbuch).</p> <p>Als interessierte und engagierte Bürgerinnen der Stadt Ravensburg möchten wir auch weiterhin stolz auf die Entwicklung der Stadt und gerne Teil dieser Bürgerschaft sein. Dafür sind wir bereit, unseren Beitrag zu leisten, wozu auch Kompromissbereitschaft gehört.</p> <p>Selbstverständlich erwarten wir jedoch von der Verwaltung und den gewählten Führungskräften, als mündige Mitbürgerinnen in einem demokratischen Prozess wahrgenommen zu werden.</p> <p>Massive und wiederholt vorkommende Enttäuschungen werden der Politikverdrossenheit weiter Vorschub leisten.</p> <p>Grundlegend möchten wir als Anwohner deutlich machen, dass wir offen sind für eine Bebauung in der Weißenauer Halde. Diese muss allerdings maßvoll und nachbarschaftsverträglich sein. Fehler wie in der Vergangenheit in der Federburgstraße müssen vermieden werden.</p> <p>Wir bitten daher vor einer Zustimmung zum konkurrierenden Planungsverfahren um eine Überprüfung und Nachbesserung der genannten Punkte in der Auslobung.</p>	<p>Bebauung wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) übernommen und werden im weiteren Bauablauf beachtet, so dass bei Beachtung keine Gefährdungen des Hanges durch das Vorhaben zu erwarten sind. Das Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weißenauer Halde, geoteam A2 GmbH Argenbühl vom 27.11.2017 wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 10.04.2016:</p> <p>Ich beziehe mich auf Ihr Angebot, zum geplanten Baugebiet Weißenauer Halde, Vorschläge an Sie zu richten.</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks Weißenauer Halde ■. Die Weißenauerhaldenstraße wurde als verkehrsberuhigte Straße geplant. Dies erweist sich auch als vorteilhaft für Familien mit Kindern. Die Straße ist sehr eng und lässt kaum Gegenverkehr zu.</p> <p>Die Anbindung eines neuen Baugebietes mit ca. 12 Häusern und jeweils ca. 3 bis 5 Wohneinheiten würde zu einem zusätzlich erheblichen Verkehrsaufkommen führen. Eine weitere Belastung stellt der Schwerlastverkehr während der zu erwartenden längeren Bauphase dar.</p> <p>Um die genannten Nachteile zu vermeiden, wäre es aus meiner Sicht sinnvoll, das geplante neue Baugebiet an den Weinbergweg anzubinden. Diese Überlegungen wurden bereits vor einigen Jahren erwogen. vgl. Projekt ■. Eine Anbindung wäre sowohl im unteren, als auch im oberen Teil der Weinbergstraße denkbar. Den Abschluss sollte ein Wendehammer bilden. Keinesfalls sollte diese Straße als Durchgangsstraße zur Weißenauerhaldenstraße geplant werden. Diese Planung hätte auch für die neuen Grundstückseigentümer den Vorteil der schnellen Erreichbarkeit. Sie müssten sich nicht mühselig durch die lange Weißenauerhaldenstraße quälen, Das gesamte neue Wohngebiet würde dadurch aufgewertet.</p> <p>Auch die privaten Grundstückseigentümer im unteren Bereich des Weinbergwegs würden durch diese Erschließung profitieren. Ich wäre Ihnen sehr dankbar wenn Sie diese Vorschläge bei der Bebauungsplanung mit berücksichtigen würden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Von einer „rapiden Steigerung“ des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen WE kann nicht gesprochen werden. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den besser ausgebauten Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Belastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert. Eine „Durchgangsstraße“ wird für nicht sinnvoll erachtet und ist aufgrund der Topografie auch nicht möglich. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, könnten bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p> <p>Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 17.11.2016: Mit großem Interesse haben wir am Dienstag, 8. November, die Ausführungen der Verwaltung bei der Bürgerinformation zum Bauprojekt „Wohnen in der Weißenauer Halde“ verfolgt. Dem Bebauungsmodell des von der Stadt Ravensburg und vom Siedlungswerk beauftragten Stadtplaners war eine intensive Befassung mit dem Quartier und seinen Besonderheiten durchaus anzumerken. Gleichwohl sind Punkte, die unserer Meinung nach von grundsätzlicher Relevanz sind, unzureichend berücksichtigt worden bzw. Fragen weiterhin offen geblieben.</p> <p><u>Anzahl der Wohneinheiten bzw. Umfang der bebauten Fläche</u> Hier scheint uns die Bebauung nach wie vor überproportional, zumal das vorgestellte Modell mit „plus-minus 32“ Wohneinheiten bzw. „plus-minus 3.200“ Quadratmetern Fläche durchaus vage blieb. Zwar liegt der Mittelwert unter dem Auslobungstext vom Frühjahr 2016 (50 Wohneinheiten bzw. 4.000 Quadratmetern Fläche), unverändert liegt er aber deutlich über den ursprünglich genannten 10-12 Ein- bis Zweifamilienhäusern. Folglich betrachten wir die aktuellen Zahlen zwar als positiven Trend, keinesfalls jedoch als zufriedenstellendes Ergebnis im Hinblick auf die anfangs gemachten Angaben und Aussagen – die damals sicherlich mit gutem Grund in den Raum gestellt wurden. Die Erfahrung lehrt zudem, dass aus Kostengründen Bauherren regelmäßig versuchen, das Maximum an Wohneinheiten und Fläche herauszuholen, so dass eine spürbare Abweichung vom Mittelwert nach oben sehr wahrscheinlich ist. Es ist uns ein großes Anliegen, dies in Ihren Überlegungen berücksichtigt zu wissen, zumal das Baugesetzbuch vorsieht, die</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Seit der Bürgerversammlung hat sich die Planung weiterentwickelt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein- Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Frage kommt. Die Bebauung erfolgt in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen die begrünt/bepflanzt werden, so dass es zu einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum kommt. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Verkehrsgutachten werden gegenüber den ursprünglich angenommenen 50 WE nur 34 Wohneinheiten (WE) umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die städtebauliche Einbindung in die Körnung der Umgebung ist gegeben.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>„öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“.</p> <p><u>Verkehrskonzept</u> Unverändert große Sorge bereitet uns das Verkehrskonzept für das Gesamtquartier. Es scheint vollkommen ungeklärt zu sein, sowohl während der Bauphase inkl. der Belastungs- und Sicherheitsaspekte als auch nach dem Abschluss der umfangreichen Neubebauung. In der Bürgerinformation wurde hierzu kein Ansatz vorgestellt, vielmehr hat sich der Eindruck gefestigt, dass es weder Ideen noch Möglichkeiten gibt, den Weg verkehrstechnisch zu entlasten bzw. zu ertüchtigen. Schon heute</p>	<p>Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden • Stellplätze werden in den Untergrund verlagert und damit die Freiräume freigehalten. <p>Wird berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Das Verkehrsaufkommen durch die zusätzlichen WE wird steigen. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>lässt die Straße Begegnungsverkehr nur über das Ausweichen auf private Flächen zu, und die Parksituation führt regelmäßig zu Verärgerung in der Nachbarschaft. Wir beobachten zudem häufig, dass Entsorgungs- und Lieferfahrzeuge nur im Rückwärtsgang und durch Neuansteuern der Straße vom anderen Zugang her die Hindernisse und Engstellen im Straßenverlauf umgehen können. Realitätsfern angesetzte Verkehrs- und Parkschlüsselzahlen für das Neubaugebiet werden zu einer Verschärfung der Situation führen.</p> <p>Wir appellieren deshalb an Sie, dieser Sachlage Rechnung zu tragen und das Verkehrskonzept als zwingenden Bestandteil in den Bebauungsplan zu integrieren. Grundlage dafür muss unserer Einschätzung nach sein, die Anzahl der „Pkw pro Wohneinheit“ belastbar anzusetzen. Folglich sind Parkplätze für Bewohner und Besucher höher und die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend niedriger auszuweisen, um das Gelände nicht überzustrapazieren. Wir verweisen an dieser Stelle auch auf die Gesamtverkehrssituation in Ravensburg, die uns eine Warnung vor weiteren Planungsfehlern sein sollte.</p>	<p>Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><u>Präzedenzfall</u> Nicht ausgeräumt werden konnte in der Bürgerinformation die Befürchtung, mit der Bebauung durch das Siedlungswerk in Umfang und Art und Weise einen Präzedenzfall für weitere Baulücken in der Weißenauer Halde zu schaffen. Sollte die Bebauung mit ähnlichen Schlüsselzahlen auch dort zugelassen und umgesetzt werden, verändert sich unausweichlich nicht nur der gesamte Charakter des Quartiers, sondern die Straße steht auch verkehrstechnisch vor einem Kollaps. Dieser Entwicklung darf kein Vorschub geleistet werden.</p> <p><u>Hanglage</u> Mehrmals wurde in der Bürgerinformation unsererseits auf die äußerst schwierige und schwer einschätzbare geologische und topografische Situation des Grundstückes hingewiesen. Bauherr und Verwaltung verwiesen zwar immer wieder auf ihre Expertise mit derartigen Lagen, gleichwohl lassen die konkreten Erfahrungen der Anwohner aus Bauprojekten der jüngeren</p>	<p>Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Bebauungsplanrelevant ist das vorliegende Vorhaben welches nach Würdigung aller Belange als verträglich bewertet wird. Weitere Vorhaben/Nachverdichtungen sind erneut im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu prüfen. Dabei wird u. a. die Verkehrssituation neu bewertet, so dass ein „Verkehrskollaps“ nicht eintreten kann.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Die geotechnischen Rahmenbedingungen für die Bebauung wurden gutachterlich geprüft. Die Vorgaben des Gutachters für die Bebauung wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und werden im weiteren Bauablauf beachtet. Das Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten Neubau einer</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Vergangenheit einen anderen Schluss zu. Um die Gefahr von mittel- und langfristigen Folgeschäden für das gesamte Quartier möglichst minimal zu halten, scheint uns eine Reduzierung von bebauter Fläche und Wohneinheiten zwingend.</p> <p>Ausdrücklich möchten wir uns nochmals bei der Verwaltung für die Bürgerinformation und die Vorarbeiten bedanken. Trotzdem sind wir übereinstimmend der Meinung, dass wir noch nicht am Ende der Planungen sowie bei der Suche nach einer optimalen Lösung angekommen sind. Umso mehr würden wir uns freuen, wenn Sie als unsere politische Vertretung unsere Anliegen in die Diskussion bei der kommenden Ortschaftsratsitzung einbringen und in Ihrer Empfehlung berücksichtigen würden. Unverändert steht unsere Einladung, sich ein Bild vor Ort zu machen – gerne begleiten wir Sie bei der Begehung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Namen der Nachbarschaft</p>	<p>Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weißenauer Halde, geoteam A2 GmbH Argenbühl vom 27.11.2017 wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Eine Reduzierung der Wohneinheiten aufgrund von befürchteten Folgeschäden ist nicht veranlasst, weil bei Beachtung der Bodengutachten keine Schäden zu erwarten sind.</p>
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 18.11.2016:</p> <p>Ich möchte mich heute als Vater an Sie wenden. Sie als Ortschaftsrat sind die gewählten Vertreter und beziehen in Ihren Überlegungen auch das Wohl und die Sicherheit unserer Kinder in Ihre Entscheidung mit ein.</p> <p>Ich habe zwei kleine Kinder unter 6 Jahre. In der Straße wohnen 15 Kinder unter 10 Jahre, 5 davon sind noch keine 6 Jahre alt.</p> <p>Als Vater mache ich mir große Sorgen – zunächst nicht wegen den Parkplätzen oder Anzahl der Wohneinheiten – sondern um die Sicherheit meiner und aller Kinder in der Bauphase.</p> <p>Sie kennen alle die Gegebenheiten der Weißenauer Halde. Die Straßenbreite beträgt durchschnittlich ca. 3,70 m. Es gibt keinen</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Gehweg. Ein Kind auf dem Schulweg hat bei einem entgegenkommenden Schwerlastler keine Möglichkeit sicher auszuweichen. Aufgrund der Vielzahl an Wohneinheiten wird der Schwerlastverkehr / Bauverkehr innerhalb der Bauzeit die Straße stark frequentieren. Folgen weiterer großen Bauvorhaben (was kommen wird) wiederholt sich dies und die Fragen / Diskussion dazu.</p> <p>Meine große Bitte an Sie: Beziehen Sie in Ihrer Entscheidung auch den Aspekt Sicherheit unserer Kinder mit ein. Überlegen Sie, wie es für Sie als Mutter oder Vater wäre. Sie können uns Eltern nicht eine Sicherheit garantieren – Sie können sich jedoch dafür einsetzen!</p> <p>Zuerst müssen die Rahmenbedingungen für ein solches Bauvorhaben geprüft und festgelegt werden, bevor zugestimmt werden kann.</p> <p>Die Verwaltung hat dies nicht getan, sondern bemisst ihren Erfolg über die Anzahl der Wohneinheiten. Ein Lösungsansatz wäre die Erschließung komplett über den Weinbergweg, da dort die Straße breiter und ein Gehweg vorhanden ist. Es gibt sicherlich aber auch noch andere Möglichkeiten.</p>	<p>verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenaauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p> <p>Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p>
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 23.01.2017: Das Bauvorhaben, das zwischen Weinbergweg und Weißenauer Halde geplant ist, umfasst zur Zeit 33 Wohneinheiten, 18 die vom Weinbergweg erschlossen werden sollen, 15 von der Weißenauer Halde. Der Ortschaftsrat der dem Bauvorhaben in seiner Sitzung vom 22.11.2016 im Prinzip zugestimmt hat, hat eine schwerwiegende Verantwortung auf sich genommen. Wir haben bisher noch kein Verkehrskonzept gesehen, das eine einigermaßen reibungslose Zu- und Abfahrt über die Weißenauer Halde ermöglicht. Das Bauvorhaben hat zwei schwerwiegende Probleme: 1. Die Standfestigkeit des Moränehanges: Unser Haus, Weinbergweg ■, war das erste Haus, das hier ■ gebaut wurde. Es wurde damals außerordentliche Sorgfalt auf die Fundamente gelegt und der Bau mit einem Anker im Weinbergweg verbunden. Durch spätere Baumaßnahmen unterhalb unseres Hauses kam der Hang in Bewegung, dadurch haben sich Risse zwischen Haus und Anbau gebildet". Der Anbau ist abgesackt und auch die Garagen sind hangseits abgebrochen. Dies kann jederzeit nach vorheriger Terminabsprache, Tel. ■, besichtigt werden. Die Hangbebauung ist also äußerst riskant und es ist vor Bebauung ein Gutachten erforderlich. Vor allem die geplante Tiefgarage, die vom Weinbergweg die oberen 18 Wohnungen verbinden soll, stellt ein großes Risiko dar, da sie in einer Länge</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die geotechnischen Rahmenbedingungen für die Bebauung wurden gutachterlich geprüft. Die Vorgaben des Gutachters für die Bebauung wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und werden im weiteren Bauablauf beachtet. Das Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weißenauer Halde, geoteam A2 GmbH Argenbühl vom 27.11.2017 wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend berücksichtigt wurden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>von mindestens 50 Meter den Hang durchschneidet. Wir alle wissen, dass Gutachten sehr unterschiedlich ausfallen können, je nachdem wer das Gutachten beauftragt (Gefälligkeitsgutachten). Wir bitten darum, dass die Bauverwaltung den Gutachter beauftragt und nicht der Bauträger. In unserer Region hat der Gutachter Dr. Ulrich in Herbrachhofen bei Leutkirch eine sehr anerkannte Kompetenz. Er soll bereits an diesem Hang Erfahrungen haben. Bitte bestehen Sie auf einen unabhängigen, erfahrenen Gutachter.</p> <p>2. Logistisches Problem: Als [REDACTED] habe ich mich über 40 Berufsjahre intensiv mit Logistik befasst. Daher kann ich beurteilen, dass die Zufahrt und Abfahrt über den Weinbergweg und die Weißenauer Halde äußerst problematisch ist. Im Weinbergweg wird sich der Engpass an der Tiefgarageneinfahrt bilden, die Weißenauer Halde ist schon heute überlastet. Vor allem während der Bauzeit wird es zu erheblichen Behinderungen kommen, die für die Anlieger unzumutbar sind. Daher fordern wir die Reduzierung des Bauvorhabens auf maximal 20 Wohneinheiten. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie sich für dieses Anliegen einsetzen könnten. Dankbar wären wir auch für eine Rückmeldung.</p>	<p>Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenaauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p> <p>Eine Reduzierung der Wohneinheiten aufgrund von befürchteten unzumutbaren Verkehrsbelastungen ist nicht veranlasst, weil das Verkehrsgutachten die zusätzlichen Verkehre als verträglich ansieht.</p>
5.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 20.02.2017 1. Geologisches Gutachten Wir haben selbst bei eigener Bautätigkeit leidvoll erfahren, wie schwierig dieser Baugrund mit seiner lockeren Mischung aus Lehm, Kies, Wasser und Sand ist. Deswegen fordern wir eine</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>renommierte Firma für die Erstellung des geologischen Gutachtens, welche sich insbesondere mit Moränen auskennt! Das Siedlungswerk hat die Firma geoteam aus Argenbühl mit einem geologischen Gutachten beauftragt. Es darf allerdings bezweifelt werden, ob diese Firma ausreichend Referenzen für eine sichere Beurteilung einer derart komplexen geologischen Struktur aufweisen kann, da sie laut eigener Aussage schwerpunktmäßig im Bereich Geothermie tätig ist. Wir finden es unbedingt für notwendig, dass das geologische Gutachten der Universität Stuttgart, das im Rahmen der Planung zum Molldietetunnel erstellt wurde, berücksichtigt wird.</p> <p>2. Einhaltung eines Beweissicherungsverfahrens Leider ist mit Schäden zu rechnen und deswegen ist ein Beweissicherungsverfahren für die anliegenden Gebäude und die Hofeinfahrten der Anlieger der jeweiligen Straßen zwingend erforderlich. Auch die Gebäude der Straßenanlieger können durch den Schwerlastverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden.</p> <p>3. Belastbarkeit der Straßen Von der Stadt ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht, die Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ausgelegt sind, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden.</p> <p>4. Gesonderte Verkehrsregelung für Bau-Lastwagen, während der Bauphase Diese sollten die Baustelle nur immer von einer Richtung anfahren</p>	<p>berücksichtigt wurden. Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. <i>Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beachtung des Gutachtens zum Molldietetunnel kann von KC nicht beurteilt werden.</i></p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <i>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</i></p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Für die Befahrbarkeit des oberen Weinbergweges mit Lkw wurde eine geotechnische Stellungnahme (geoteam A2 GmbH, Argenbühl vom 3. Mai 2018) eingeholt und die Unbedenklichkeit gegenüber möglichen Straßenschäden bescheinigt.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>und in der anderen Richtung die Weißenauer Halde wieder verlassen, denn ein Ausweichen zweier Lastwagen in dieser schmalen Straße ist schlichtweg unmöglich und rückwärtsfahren zu gefährlich. Es sollte jedoch keine Einbahnstraßenregelung für die Anwohner erzwungen werden. Zum einen wird der Verkehr durch eine Einbahnfahrweise im Allgemeinen schneller, damit wären vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer und hier insbesondere Kinder gefährdet. Zum anderen wäre hier bei Anlieferungen die Straße komplett gesperrt. Man könnte dann nicht mehr sein Haus von der anderen Seite anfahren, was auch insbesondere bei Glatteisgefahr sehr schwierig werden wird.</p> <p>5. Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg In der Ortschaftsratssitzung vom 22.11.2016 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Wir halten dies für eine sehr hohe Anzahl an Wohneinheiten. Im Bebauungsplan müssen aber wenigstens die genannten Zahlen als Obergrenze der Wohneinheiten festgelegt werden.</p> <p>6. Baudichte Bei genauerer Betrachtung der vorläufigen Pläne halten wir die Bebauungsdichte vor allem am unteren Rand des Bauvorhabens als wesentlich zu dicht und zu dicht an der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken in der Weißenauer Halde. Diese entspricht nicht der Quartiersbebauung, die bisher maximal eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist.</p>	<p>Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE). Vorliegend insgesamt 34 WE.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>7. Genügend Parkplätze Uns erscheint die Anzahl von 1,5 Parkplätzen pro Wohneinheit angesichts der allgemeinen Mobilität als zu gering. Insbesondere bei den zu erwartenden Immobilienpreisen in diesem Bereich, dürften die berufstätigen Paare mit zwei Autos überwiegen. Es gibt keinerlei Ausweichmöglichkeit des Parkens, denn in der Weißenauer Halde ist ein generelles Parkverbot, was angesichts der Enge auch berechtigt ist und im Weinbergweg ist fast kein Platz, um Autos abzustellen. Außerdem müssen beide Bereiche ausreichend Besucherparkplätze ausweisen!</p> <p>8. Präzedenzfall Durch die beabsichtigte verdichtete Bauweise wird eine Vorlage für weitere Bautätigkeiten in beiden Straßen geschaffen, welche zu weiteren Problemen führen kann. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen.</p>	<p>Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten. Ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO vermieden.</p> <p>Wird berücksichtigt. Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
6.	<p>Bürger 6 bis 12, identische Stellungnahmen vom 20.02.2017 und 21.02.2017 Darstellung der Pläne</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>An der Bürgerinformation vom 8.11.2016 zum „Wohnen an der Weißenauer Halde“ wurde den Bürgern die Überarbeitung des Bauvorhabens des Siedlungswerks durch das Büro der Stadtplaner Bächlemeid vorgestellt. Dies sollte eine deutliche Verbesserung darstellen, gegenüber den Vorstellungen des Siedlungswerks in der Informationsveranstaltung vom 23.03.2016. Bei genauerer Betrachtung halten wir die Bebauungsdichte vor allem am unteren Rand des Bauvorhabens als wesentlich zu dicht und zu dicht an der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken in der Weißenauer Halde. Diese entspricht nicht der Quartiersbebauung, die bisher maximal eine GRZ(Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist.</p> <p>Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg</p> <p>In der Ortschaftsratssitzung vom 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Wir halten dies für eine sehr hohe Anzahl an Wohneinheiten. Im Bebauungsplan müssen aber wenigstens die genannten Zahlen als Obergrenze der Wohneinheiten festgelegt werden.</p> <p>Besucherparkplätze Beide Bereiche müssen Besucherparkplätze ausweisen und freihalten gem. LBO</p>	<p>Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten. Ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO vermieden. Der Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des VHB beinhaltet die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE). Vorliegend insgesamt 34 WE.</p> <p>Wird berücksichtigt. Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Geologisches Gutachten Das Siedlungswerk hat die Firma geoteam aus Argenbühl mit einem geologischen Gutachten beauftragt. Es darf allerdings bezweifelt werden, ob diese Firma ausreichend Referenzen für eine sichere Beurteilung einer derart komplexen geologischen Struktur aufweisen kann, da sie laut eigener Aussage schwerpunktmäßig im Bereich Geothermie tätig ist. Wir finden es unbedingt für notwendig, dass das geologische Gutachten der Universität Stuttgart, das im Rahmen der Planung zum Molldietetunnel erstellt wurde, berücksichtigt wird. Wir fordern, für das geologische Gutachten eine renommierte Firma.</p> <p>Belastbarkeit der Straßen Von der Stadt ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht, die Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ausgelegt sind, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden.</p> <p>Einhaltung eines Beweissicherungsverfahrens Ein Beweissicherungsverfahren für anliegende Gebäude und für die Hofeinfahrten der Anlieger der jeweiligen Straßen ist zwingend erforderlich. Wir möchten hier darauf aufmerksam machen, dass auch die Gebäude der Anlieger durch den Schwerlastverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden können.</p> <p>Gesonderte Verkehrsregelung für Bau-Lastwagen, während der Bauphase Diese sollten die Baustelle nur immer von einer Richtung anfahren und in der anderen Richtung die Weißenauer Halde wieder</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. <i>Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beachtung des Gutachtens zum Molldietetunnel kann von KC nicht beurteilt werden.</i></p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Für die Befahrbarkeit des oberen Weinbergweges mit Lkw wurde eine geotechnische Stellungnahme (geoteam A2 GmbH, Argenbühl vom 3. Mai 2018) eingeholt und die Unbedenklichkeit gegenüber möglichen Straßenschäden bescheinigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <i>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</i></p> <p>Wird berücksichtigt. Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>verlassen. Aber keine Einbahnstraßenregelung für die Anwohner. Bei Einbahnstraßen wird der Verkehr im Allgemeinen schneller, damit wären vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer und hier insbesondere Kinder gefährdet. Grundsätzlich fehlt uns ein Verkehrskonzept der Stadt Ravensburg.</p>	<p>Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p>
7.	<p>Bürger 13, Stellungnahme vom 20.02.2017 Darstellung der Pläne An der Bürgerinformation vom 8.11.2016 zum „Wohnen an der Weißenauer Halde“ wurde den Bürgern die Überarbeitung des Bauvorhabens des Siedlungswerks durch das Büro der Stadtplaner Bächlemeid vorgestellt. Dies sollte eine deutliche Verbesserung darstellen, gegenüber den Vorstellungen des Siedlungswerks in der Informationsveranstaltung vom 23.03.2016. Bei genauerer Betrachtung halten wir die Bebauungsdichte vor allem am unteren Rand des Bauvorhabens als wesentlich zu dicht und zu dicht an der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken in der Weißenauer Halde. Diese entspricht nicht der Quartiersbebauung, die bisher maximal eine GRZ(Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist. Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg In der Ortschaftsratssitzung vom 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Wir halten dies für eine zu hohe Anzahl an Wohneinheiten. Im Bebauungsplan müssen zumindest die genannten Zahlen als</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten. Ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO vermieden. Der Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE). Vorliegend insgesamt 34 WE.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Obergrenze der Wohneinheiten festgelegt werden.</p> <p>Parkplätze Pro Wohneinheit sollten mindestens 2 Parkplätze zur Verfügung stehen. In der Weißenauer Halde wird schon jetzt in den meisten Ausweibuchten aufgrund von zu wenig Parkmöglichkeiten geparkt.</p> <p>Besucherparkplätze Beide Bereiche müssen zusätzlich Besucherparkplätze ausweisen und freihalten gem. LBO.</p> <p>Belastbarkeit der Straßen Von der Stadt ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht, die Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ausgelegt sind, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden.</p> <p>Gesonderte Verkehrsregelung für Bau-Lastwagen, während der Bauphase Diese sollten die Baustelle nur immer von einer Richtung anfahren und in der anderen Richtung die Weißenauer Halde wieder verlassen. Aber keine Einbahnstraßenregelung für die Anwohner. Bei Einbahnstraßen wird der Verkehr im Allgemeinen schneller, damit wären vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer und hier insbesondere Kinder gefährdet. Es ist nämlich kein Gehweg vorhanden!!!</p> <p>Grundsätzlich fehlt uns ein Verkehrskonzept der Stadt Ravensburg.</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p> <p>Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenaauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p> <p>Für die Befahrbarkeit des oberen Weinbergweges mit Lkw wurde eine geotechnische Stellungnahme (geoteam A2 GmbH, Argenbühl vom 3. Mai 2018) eingeholt und die Unbedenklichkeit gegenüber möglichen Straßenschäden bescheinigt.</p> <p>Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Einhaltung eines Beweissicherungsverfahrens Ein Beweissicherungsverfahren für anliegende Gebäude und für die Hofeinfahrten der Anlieger der jeweiligen Straßen ist zwingend erforderlich. Wir möchten hier darauf aufmerksam machen, dass auch die Gebäude der Anlieger durch den Schwerlastverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden können</p> <p>Geologisches Gutachten Das Siedlungswerk hat die Firma geoteam aus Argenbühl mit einem geologischen Gutachten beauftragt. Es darf allerdings bezweifelt werden, ob diese Firma ausreichend Referenzen für eine sichere Beurteilung einer derart komplexen geologischen Struktur aufweisen kann, da sie laut eigener Aussage schwerpunktmäßig im Bereich Geothermie tätig ist. Wir finden es unbedingt für notwendig, dass das geologische Gutachten der Universität Stuttgart, das im Rahmen der Planung zum Molldietetunnel erstellt wurde, berücksichtigt wird. Wir fordern, für das geologische Gutachten eine renommierte Firma.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <i>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</i></p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. <i>Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beachtung des Gutachtens zum Molldietetunnel kann von KC nicht beurteilt werden.</i></p>
8.	<p>Bürger 14, Stellungnahme vom 21.02.2017 Im nachfolgenden finden Sie unsere Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Weißenauer Halde“.</p> <p>Verkehr in der Bauzeit - Sicherheit im Straßenverkehr Als Eltern zweier Kinder im Alter von 2 und 6 Jahren sind wir darauf angewiesen, dass die Stadt Ravensburg, auch in einer Bauzeit, für die Verkehrssicherheit unsere Kinder Sorge trägt. Dies ist Aufgabe der Stadt und nicht die des Bauträgers. Die Weißenauer Halde ist sehr schmal und verfügt über keinen Gehweg. Der Weg bis zum Schulbus ist nicht ausreichend gesichert, da in der Bauzeit</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>phasenweise von einer sehr hohen Verkehrsbelastung mit Schwertonnern ausgegangen werden muss. Es leben inzwischen 18 Kinder unter 9 Jahre in der Straße. Wir fordern von Ihnen daher ein klares Sicherheitskonzept für die Straße z.B. in Form einer Ausweisung eines Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit (wenigstens 20 km/h und einer Einbahnstraße während der Bauzeit. Mit diesem Schreiben machen wir Sie nochmals nachdrücklich auf die unübersichtliche Straßenlage in Bezug auf die Sicherheit unserer Kinder aufmerksam.</p>	<p>Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Einhaltung eines Beweissicherungsverfahrens Ein Beweissicherungsverfahren für anliegende Gebäude und für die Hofeinfahrten der Anlieger der jeweiligen Straßen ist zwingend erforderlich. Wir möchten hier darauf aufmerksam machen, dass auch die Gebäude der Anlieger durch den Schwerlastverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden können.</p> <p>Bebauungsdichte Als direkte Anwohner möchten wir auf die sehr dichte Bebauung zu unserem Grundstück eingehen. Dies ist für uns nicht tragbar und entspricht nicht der Quartiersbebauung die bisher maximal eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist. Durch die Vielzahl an Wohneinheiten ist dies sehr massiv und verringert die Wohnqualität für uns deutlich. Zudem wird die Wertigkeit unseres Grundstückes reduziert. Im Sinne der Gleichbehandlung muss daher Abstand von der dichten Bebauung am unteren Rand genommen werden.</p>	<p>außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden. Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <i>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</i></p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg In der Ortschaftsratssitzung vom 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Wir halten dies für eine sehr hohe Anzahl an Wohneinheiten. Im Bebauungsplan müssen die genannten Zahlen als Obergrenze der Wohneinheiten festgelegt werden.</p> <p>Geologisches Gutachten Das Siedlungswerk hat die Firma geoteam aus Argenbühl mit einem geologischen Gutachten beauftragt. Es darf allerdings bezweifelt werden, ob diese Firma ausreichend Referenzen für eine sichere Beurteilung einer derart komplexen geologischen Struktur aufweisen kann, da sie laut eigener Aussage schwerpunktmäßig im Bereich Geothermie tätig ist. Wir finden es unbedingt für Notwendig, dass das geologische Gutachten der Universität Stuttgart, das im Rahmen der Planung zum Molldietetunnel erstellt wurde, berücksichtigt wird. Wir fordern, für das geologische Gutachten eine renommierte Firma.</p> <p>Besucherparkplätze Beide Bereiche müssen Besucherparkplätze ausweisen und freihalten gem. LBO</p>	<p>- die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten. Ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO vermieden. Der Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE). Vorliegend insgesamt 34 WE.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. <i>Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beachtung des Gutachtens zum Molldietetunnel kann von KC nicht beurteilt werden.</i></p> <p>Wird berücksichtigt. Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Belastbarkeit der Straßen Von der Stadt ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht, die Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ausgelegt sind, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden.</p>	<p>ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Für die Befahrbarkeit des oberen Weinbergweges mit Lkw wurde eine geotechnische Stellungnahme (geoteam A2 GmbH, Argenbühl vom 3. Mai 2018) eingeholt und die Unbedenklichkeit gegenüber möglichen Straßenschäden bescheinigt.</p>
8.	<p>Bürger 15, Stellungnahme vom 21.02.2017</p> <p>Darstellung der Pläne An der Bürgerinformation vom 8.11.2016 zum „Wohnen an der Weißenauer Halde“ wurde den Bürgern die Überarbeitung des Bauvorhabens des Siedlungswerks durch das Büro der Stadtplaner Bächlemeid vorgestellt. Dies sollte eine deutliche Verbesserung gegenüber den Vorstellungen des Siedlungswerks in der Informationsveranstaltung vom 23.03.2016 darstellen. Bei genauerer Betrachtung halten wir die Bebauungsdichte vor allem am unteren Rand des Bauvorhabens als wesentlich zu dicht und zu nah an der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken in der Weißenauer Halde. Diese entspricht nicht der Quartiersbebauung, die bisher maximal eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist.</p> <p>Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg In der Ortschaftsrats-Sitzung vom 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Wir halten dies für eine sehr hohe Anzahl an Wohneinheiten. Im Be-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten. Ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO vermieden. Der Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE). Vorliegend insgesamt 34 WE.</p> <p>Eine Reduzierung der Wohneinheiten aufgrund von befürchteten</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>bauungsplan müssen aber wenigstens die genannten Zahlen als Obergrenze der Wohneinheiten festgelegt werden.</p> <p>Besucherparkplätze Beide Bereiche müssen gemäß LBO Besucherparkplätze ausweisen und freihalten.</p> <p>Geologisches Gutachten Das Siedlungswerk hat die Firma „geoteam“ aus Argenbühl mit einem geologischen Gutachten beauftragt. Es darf allerdings bezweifelt werden, ob diese Firma ausreichend Referenzen für eine sichere Beurteilung einer derart komplexen geologischen Struktur aufweisen kann, da sie laut eigener Aussage schwerpunktmäßig im Bereich Geothermie tätig ist. Wir halten es für absolut notwendig, dass das geologische Gutachten der Universität Stuttgart, das im Rahmen der Planung zum Molldiete-Tunnel erstellt wurde, berücksichtigt wird. Wir fordern für das geologische Gutachten eine renommierte Firma.</p> <p>Belastbarkeit der Straßen Von der Stadt ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht die Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ausgelegt sind, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden.</p> <p>Einhaltung eines Beweissicherungsverfahrens Ein Beweissicherungsverfahren für anliegende Gebäude und für die</p>	<p>unzumutbaren Verkehrsbelastungen oder einer zu hohen Dichte ist nicht veranlasst.</p> <p>Wird berücksichtigt. Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. <i>Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beachtung des Gutachtens zum Molldietetunnel kann von KC nicht beurteilt werden.</i></p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Für die Befahrbarkeit des oberen Weinbergweges mit Lkw wurde eine geotechnische Stellungnahme (geoteam A2 GmbH, Argenbühl vom 3. Mai 2018) eingeholt und die Unbedenklichkeit gegenüber möglichen Straßenschäden bescheinigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Hofeinfahrten der Anlieger der jeweiligen Straßen ist zwingend erforderlich. Wir möchten hier darauf aufmerksam machen, dass auch die Gebäude der Anlieger durch den Schwerlastverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden können.</p> <p>Gesonderte Verkehrsregelung für Bau-Lastwagen, während der Bauphase Diese sollten die Baustelle nur immer von einer Richtung anfahren und in der anderen Richtung die Weißenauer Halde wieder verlassen. Aber keine Einbahnstraßen-Regelung für die Anwohner. Bei Einbahnstraßen wird der Verkehr im Allgemeinen schneller. Damit wären vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer, und hier insbesondere Kinder, gefährdet. Grundsätzlich fehlt uns ein Verkehrskonzept der Stadt Ravensburg. Wir denken, dass wir mit den genannten Aspekten unseren Anliegen als Bewohner der Weißenauer Halde genügend Nachdruck verliehen haben und erwarten von Ihnen die entsprechende Umsetzung!</p>	<p>Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <u><i>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</i></u></p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34 WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden.</p> <p>Um das passieren von LKW zu erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.</p> <p>Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p>
10.	<p>Bürger 16, Stellungnahme vom 21.02.2017 Zur Einleitungsentscheidung und zum Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Weißenauer Halde“ nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Darstellung der Pläne</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>An der Bürgerinformation vom 08.11.2016 zum „Wohnen an der Weißenauer Halde“ wurde den Bürgern ein überarbeiteter Entwurf zum Bauvorhaben des Siedlungswerks durch das Büro der Stadtplaner Bächlemeid vorgestellt. Dieser sollte eine deutliche Verbesserung darstellen gegenüber den Vorstellungen des Siedlungswerks, die in der Informationsveranstaltung am 23.03.2016 dargestellt wurden. Bei genauerer Betrachtung halten wir jedoch die Bebauungsdichte vor allem am unteren Rand des Bauvorhabens als wesentlich zu dicht und zu dicht an der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken in der Weißenauer Halde. Die Bebauungsdichte entspricht nicht der Quartiersbebauung, die bisher maximal eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist.</p> <p>2. Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg</p> <p>In der Ortschaftsratssitzung am 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Wir halten dies nach wie vor für eine sehr hohe Anzahl an Wohneinheiten und fordern zumindest aber die Einhaltung der in der Ortschaftsratssitzung vorgestellten Zahlen. Im Bebauungsplan müssen daher wenigstens die in der Ortschaftsratssitzung vorgestellten Zahlen als jeweilige Obergrenze der Wohneinheiten, also 13 bis 14 in der Weißenauer Halde und 18 im Weinbergweg, festgelegt werden. In diesem Zusammenhang verwundert es daher, dass die nunmehr ausgelegten Unterlagen bei den Tiefgaragenstellplätzen von einem umgekehrten Größenverhältnis</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten. Ein zu nahes Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO vermieden. Der Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE). Vorliegend insgesamt 34 WE.</p> <p>Eine Reduzierung der Wohneinheiten aufgrund von befürchteten unzumutbaren Verkehrsbelastungen ist nicht veranlasst, weil das Verkehrsgutachten die zusätzlichen Verkehre als verträglich ansieht.</p> <p><i>Aktuell: 15 Wohneinheiten (WE) über die Weißenauer Halde und 19 WE, nach der Frage ob sich der Vorhabenträger an die vom Ortschaftsrat beschlossene maximale Zahl der 14 Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt der Weißenauer Halde hält ... KC: wie ist</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>auszugehen scheinen: die Tiefgarage am Weinbergweg weist lediglich 18 Stellplätze aus, die in der Weißenauer Halde hingegen 28 Stellplätze, Angaben zu oberirdischen Stellplätzen fehlen ganz. Hier sind Vorgaben im Bebauungsplan zu machen, die den genannten Obergrenzen der Wohneinheiten entsprechen.</p> <p>3. Besucherparkplätze Bislang sind den Unterlagen keine Angaben zu Besucherparkplätzen zu entnehmen. Sowohl der Bereich Weißenauer Halde als auch der Bereich Weinbergweg muss Besucherparkplätze ausweisen und freihalten gemäß Landesbauordnung.</p> <p>4. Geologisches Gutachten Das Siedlungswerk hat die Firma geoteam aus Argenbühl mit einem geologischen Gutachten beauftragt. Wir bitten hier zu prüfen, ob diese Firma ausreichend Referenzen für eine sichere Beurteilung einer komplexen geologischen Struktur wie der vorliegenden aufweisen kann. Laut eigener Aussage ist die Firma geoteam schwerpunktmäßig im Bereich Geothermie tätig. Wir fordern, dass für das geologische Gutachten ein Unternehmen mit einschlägigen Erfahrungen beauftragt wird. Ferner sollte das geologische Gutachten der Universität Stuttgart, das im Rahmen der Planung zum Molldietetunnel erstellt wurde, berücksichtigt</p>	<p><i>die Zunahme von jeweils 1 WE begründet?</i></p> <p>Wird berücksichtigt. Die Anzahl der Stellplätze ist nach städtischer Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die Tiefgaragenstellplätze wurden entsprechend der empfohlenen Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg und Weißenauer Halde angepasst (Verhältnis 19 WE zu 15 WE). Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist gewährleistet, unabhängig von wem er beauftragt wird. Entscheidend ist, dass im Gutachten alle relevanten Boden/Baugrund-Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Mangelnde Sachkenntnis wird unterstellt, entbehrt jedoch jeglicher Grundlage. <i>Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Beachtung des Gutachtens zum Molldietetunnel kann von KC nicht beurteilt werden.</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>werden.</p> <p>5. Belastbarkeit der Straßen Von der Stadt Ravensburg ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht, die Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ausgelegt sind, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden.</p> <p>6. Einhaltung eines Beweissicherungsverfahrens Ein Beweissicherungsverfahren für die anliegenden Gebäude und für die Hofeinfahrten der Anlieger der jeweiligen Straßen ist nach unserer Ansicht zwingend erforderlich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch die Gebäude und Grundstücke der Anlieger durch den baubedingten Schwerlastverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden können. Auch heute schon passiert es z. B. häufig, dass Fahrzeuge beim Rechtsabbiegen von der Tettnanger Straße in den Neubergweg - um anschließend in die Weißenauer Halde zu gelangen - über unsere Garageneinfahrt fahren. Dass unser auf der Grundstücksgrenze zur Straße stehendes Haus dabei die Einsicht in den Neubergweg verhindert wird dabei zudem oftmals ignoriert und der Abbiegevorgang mit nicht angemessener Geschwindigkeit durchgeführt.</p> <p>7. Verkehrskonzept a. Gesonderte Verkehrsregelung für baubedingten Schwerlastverkehr während der Bauphase Der baubedingte Schwerlastverkehr sollte die Baustelle immer nur von einer Richtung anfahren dürfen und die Weißenauer Halde in</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Für die Befahrbarkeit des oberen Weinbergweges mit Lkw wurde eine geotechnische Stellungnahme (geoteam A2 GmbH, Argenbühl vom 3. Mai 2018) eingeholt und die Unbedenklichkeit gegenüber möglichen Straßenschäden bescheinigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <i><u>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</u></i></p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Verkehrsgutachten werden 50 WE angenommen, jedoch nur 34</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>gleicher Richtung auch wieder verlassen. Eine solche Einbahnstraßenregelung erscheint uns aber für die Anwohner nicht zwingend notwendig. Sicherzustellen ist aber, dass Fußgänger und Fahrradfahrer, und hier insbesondere Kinder, nicht gefährdet werden.</p> <p>b. Verkehrskonzept nach der Bauphase</p> <p>Schließlich vermissen wir bislang auch jegliche Aussagen zu einem Verkehrskonzept nach Abschluss der Bauarbeiten und Nutzungsbeginn der neuen Wohneinheiten. Dieses erscheint uns aufgrund der vorliegenden Problematik der Weißenauer Halde als schmale, nur einfach befahrbare Straße sowie dem fehlenden Bürgersteig zwingend erforderlich. Anregen möchten wir hier ausdrücklich die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Verkehrszeichen 325.1), auch bereits für die Anfahrt der Weißenauer Halde über den Neubergweg (und umgekehrt).</p>	<p>WE im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und damit 1/3 weniger. Die empfohlene und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzte Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg (Haupterschließung 19 WE) und auf die Weißenauer Halde (15 WE) bewirkt eine verträgliche Mehrbelastung in den jeweiligen Bestandsstraßen. In der Weißenauer Halde wird die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegenüber dem Bestand durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche deutlich verbessert.</p> <p>Grundsätzlich wird im Straßenraum kaum geparkt. Wenn ein Kraftfahrzeug abgestellt wird, dann in Bereichen der eigenen Grundstückseinfahrten und -ausfahrten. Diese Situation ermöglicht ein Vorbeifahren anderer Kraftfahrzeuge. Am Erhebungstag konnten in den jeweiligen Straßen ein bis zwei im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge gezählt werden. In allen Fällen war ein aneinander Vorbeifahren möglich. Es konnten diesbezüglich keine Probleme festgestellt werden. Der Straßenraum in der Weißenauer Halde ist sehr schmal und ohne Gehweg, jedoch funktioniert der Verkehrsablauf im Bestand. Die Anwohner parken dort, wo parken möglich ist ohne den anderen Verkehrsteilnehmern die Durchfahrt zu versperren. 50 neue Wohneinheiten induzieren täglich ca. 196 Kfz -Fahrten. Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraßen („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das passieren von LKW zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>8. Aufforstung gerodeter Bäume Nach unserem Kenntnisstand wurden auf den geplanten Baugrundstücken bereits 45 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm gerodet. Hier ist eine entsprechende Wiederbepflanzungsverpflichtung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>erleichtern bzw. insgesamt das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden. Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p> <p>Wird berücksichtigt. In einer Bestandaufnahme mit Baumbewertung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan Plan „Grünordnung Baumbilanz“, Landschaftsarchitekten Gänßle und Hehr vom 15.05.2018) wurden im Plangebiet 43 Bäume kartiert, 19 Bäume davon nicht erhaltenswert, 24 Bäume erhaltenswert. Die Bäume können planbedingt nicht erhalten werden. Demgegenüber werden 18 Bäume durch Festsetzung als Pflanzgebot mit festem Standort und 10 Bäume als Festsetzung ohne festen Standort im Bebauungsplan neu festgesetzt, so dass die 24 erhaltenswerten Bäume im Verhältnis von > 1:1 ersetzt werden.</p>
11.	<p>Bürger 17, Stellungnahme vom 20.02.2017 Mit Verwunderung stellen wir fest, dass das Siedlungswerk in der Auslegung 28 Stellplätze plant, die von der Weißenauer Halde aus erreichbar sind. Bei der letzten Bürgerinformation am 08.11.2016,</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. <i>Aktuell: 15 Wohneinheiten (WE) über die Weißenauer Halde und 19 WE, nach der Frage ob sich der Vorhabenträger an die vom</i></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>gab Herr Bastin bekannt, dass nun 32 Wohneinheiten geplant sind, von denen 14 über die Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten über den Weinberg erschlossen werden. Am 22.11.2017 wurde in der Ortschaftsratssitzung die maximale Anzahl der Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt auf 14 Wohneinheiten festgelegt. Wenn wir von einem Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgehen, wären maximal 21 Stellplätze in der Tiefgarage erforderlich. Tatsächlich ergeben jedoch die vom Siedlungswerk geplanten 28 Stellplätze eine Zahl von 19 Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt der Weißenauer Halde. Bitte prüfen Sie, ob sich das Siedlungswerk an die vom Ortschaftsrat beschlossene maximale Zahl der 14 Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt der Weißenauer Halde hält. 14 Wohneinheiten sind das Maximum, was die Verkehrssituation der Weißenauer Halde zulässt. Da sind sich alle Anwohner der Weißenauer Halde einig. Noch prekärer wird die Lage, wenn weitere Nachverdichtungen in diesem Bereich erfolgen sollen.</p>	<p><i>Ortschaftsrat beschlossene maximale Zahl der 14 Wohneinheiten im unteren Bauabschnitt der Weißenauer Halde hält ... KC: wie ist die Zunahme von jeweils 1 WE begründet?</i></p> <p>Bebauungsplanrelevant ist das vorliegende Vorhaben welches nach Würdigung aller Belange als verträglich bewertet wird. Weitere Vorhaben/Nachverdichtungen sind erneut im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu prüfen. Dabei wird u. a. die Verkehrssituation neu bewertet, so dass ein „Verkehrskollaps“ nicht eintreten kann. Das vorliegende Verkehrsgutachten geht von bis zu 50 neuen Wohneinheiten aus und bescheinigt deren Verträglichkeit.</p>
12.	<p>Bürger 18, Stellungnahme vom 20.02.2017 Die geplante Bebauung im unteren Bereich (darunter fünf dreistöckige und sogar ein vierstöckiges Gebäude) ist viel zu massiv und stellt insbesondere bei der (unvermeidlichen) Betrachtung von Westen her durch seine plump-klobige Würfelstruktur, durch die riesig wirkenden Hausungetüme und eben durch seine sonst nicht vorfindbare Dichte einen das Wohnviertel optisch (zer-)störenden Fremdkörper dar. Dass man versucht durch Flachdacharchitektur (nirgendwo sonst in der Umgebung findet man diese Dachform) die Höhe der Gebäude optisch ein wenig zu begrenzen, muss als misslungener Versuch der Augenwischerei betrachtet werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Der Standort ist für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet. Es besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden • Stellplätze werden in den Untergrund verlagert und damit die Freiräume freigehalten <p>Zur effektiven Nutzung des Dachgeschosses der Mehrfamilienhäuser werden alle Dächer als Flachdach festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Die vorgesehene Parkmöglichkeiten sind unzureichend: Die angesetzten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind aller Lebenserfahrung nach gerade in diesem Wohnviertel – hier befinden sich Arbeitsplätze nicht gleich um die Ecke - nicht ausreichend. Bei zwei Berufstätigen pro Wohneinheit - was üblich sein dürfte, will man die zu erwartenden hohen Miet- bzw. Kaufpreise bewältigen - werden in der Regel schon zwei PKW vorgehalten - bei älteren Kindern kommt dann bald das eine oder andere weitere Auto hinzu. In der Weißenauer Halde gibt es keine Parkmöglichkeiten irgendwo am Straßenrand, daher müssen auch noch ausreichend Parkplätze für Besucher vorgesehen werden.</p> <p>Die Bäume auf diesem Areal wurden - daran erinnere ich mich sehr wohl - vor Jahrzehnten gepflanzt, um dem stetig wandernden bzw. abrutschenden Hang Halt zu geben, was übrigens nicht das einzige Indiz für ein geologisch besonders schwieriges Gelände ist. Dieses Gelände muss also geologisch von besonders kompetenten Beauftragten untersucht werden. Hilfsweise muss wegen der durchaus zu erwartenden massiven Schäden oberhalb des Baugeländes auf hohen Versicherungsschutz der Beteiligten (Bauherr, Architekt, Statiker) geachtet werden. Entsprechend muss ein präzises Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Bei einer früheren Baumaßnahme in der Straße wurde dem Bauherrn auferlegt, dass nur Baufahrzeuge mit begrenztem Gewicht die Straße befahren dürfen. Diese Regelung muss auch für die hier vorgesehene Baumaßnahme gelten, da nicht akzeptierbar ist, dass die Allgemeinheit für die von Baufahrzeugen verursachten Straßenschäden aufkommen</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anzahl der Stellplätze ist nach städtischer Stellplatzsatzung nachzuweisen. Diese gilt für jedermann gleichermaßen. Die Tiefgaragenstellplätze wurden entsprechend der empfohlenen Aufteilung der Verkehre auf den Weinbergweg und Weißenauer Halde angepasst (Verhältnis 19 WE zu 15 WE). Sechs Besucher-Stellplätze sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen (2 im Bereich Weißenauer Halde, 4 am Weinbergweg). Damit fehlen zunächst Besucher-Stellplätze. Mit einem Carsharingkonzept werden diese kompensiert. Vorgesehen ist der Carsharing-Stellplatz am Weinbergweg.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Es wurde ein Bodengutachten erstellt, dabei wurden auch Bohrungen vorgenommen. Die Vorgaben des Gutachters für die Bebauung wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) übernommen und werden im weiteren Bauablauf beachtet, so dass bei Beachtung keine Gefährdungen des Hanges durch das Vorhaben zu erwarten sind. Das Bodengutachten: Geotechnisches Gutachten Neubau einer Wohnanlage mit 2 Tiefgaragen, Weißenauer Halde, geoteam A2 GmbH Argenbühl vom 27.11.2017 wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</p> <p>Der Schwerlastverkehr während der Bauphase betrifft nicht Regelungsinhalte des vorliegenden VHB. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	muss.	<p>Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit bzw. zu Straßenschäden führen. Verschiedene Maßnahmen sind denkbar: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc.</p> <p>Regelungen zu Beweissicherungsverfahren betreffen nicht die Regelungsinhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Es wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. <i>Evtl. Regelungen im Durchführungsvertrag sinnvoll!</i></p>
13.	<p>Bürger 19 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 21.02.2017</p> <p>In dem vorgenannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir Bezug auf unser Legitimationsschreiben vom 07.02.2017, mit dem wir bereits um Akteneinsicht nachgesucht hatten. In Bezug auf die aufgezeigten Vertretungsverhältnisse stellen wir zunächst richtig: Eigentümer des Grundstückes Fist. ■■■ / Gemarkung Ravensburg mit der Wohnanschrift ■■■, 88214 Ravensburg ■■■ (gemeinschaftlich) sind. Darüber hinaus vertreten wir nun im Weiteren ■■■ (gemeinschaftliche) Eigentümer des Grundstückes Fist. ■■■ / Gemarkung Ravensburg, Wohnanschrift ■■■, 88214 Ravensburg anwaltlich. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird von Berufswegen versichert. Schriftlichen Vollmachtsnachweis werden wir kurzfristig noch nachweisen.</p> <p>Über die kommunalen Printmedien (Schwäbische Zeitung vom 28.01.2017) wurde zwischenzeitlich kommuniziert dass die Planunterlagen vom 06.02.2017 bis 22.02.2017 im technischen Rathaus ausliegen. Innert dieser Zeitspanne wurde Gelegenheit zur</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Um den dringenden Bedarf an Wohnraum nachkommen zu können, ist u. a. eine Nachverdichtung von bestehenden Wohnquartieren im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich. Vorliegend besteht noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Außerdem können so vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden - das spart Ressourcen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VHB) widerspricht daher gerade nicht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt. Es wird eine Grundflächenzahl</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gegeben. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ein Antrag der Siedlungswerk GmbH vor, dem stattgegeben wurde. Das Planverfahren wird als beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB) geführt. Dieses bedingt Änderungen der existenten planungsrechtlichen Grundlagen; respektive des Baulinienplanes „Weißenauer Halde“ aus 1957 sowie des Bebauungsplanes „Weinbergweg/Höllbergweg“ (Teil) aus 1982. Darüber hinaus ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental, der den Planbereich als Wohnbaufläche/Grünfläche darstellt (im Parallelverfahren), fortzuschreiben.</p> <p>Unsere Klienten stehen dem Planänderungsverfahren - wie eine Mehrzahl weiterer Planbetroffener auch - kritisch gegenüber, ohne dieses in toto verhindern zu wollen. Vorbehaltlich einer noch zu erfolgenden eingehenden Prüfung des Planentwurfes haben wir für unsere Mandanten, sämtlich Eigentümer, nahegelegener Grundstücke des Quartiers, das durch freistehende Einzelkörper und vergleichsweise großzügigen Freiflächen gekennzeichnet ist, dass nachfolgende Bedenken zu formulieren und auf folgende Problemlagen hinzuweisen:</p> <p>1. Die zur Überplanung vorgesehene Fläche umfasst die Grundstücke Fist. 591/I, 575/3 und 575/2. Diese Fläche ist geprägt durch eine Hanglage und einen Altbestand an Bäumen und Gehölzen. Das zu überplanende Areal, welches allseitig durch kleingliedrige Bebauung umschlossen wird, stellt eine Grünstäsur ("grüne Lunge") dar. Die vorgesehene verdichtete Bebauung des Plangebietes</p>	<p>(GRZ) von 0,3 festgesetzt, die lediglich durch die unterbauten Flächen bis zu 0,8 überschritten werden darf. Somit wird nach Fertigstellung und Wiederbegrünung der unterbauten Flächen eine GRZ von 0,3 eingehalten.</p> <p><i>Hier wird noch etwas an Argumentationshilfe benötigt, warum nicht Nachverdichtungspotenziale an anderer Stelle genutzt werden... Konzept: Sachstand Bewertung von Nachverdichtungsräumen im Stadtgebiet?</i></p> <p>Eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>widerspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese Regelung enthält eine beachtenswerte Abwägungsdirektive (<i>Bundesverwaltungsgericht ZfBR 2208, 689</i>). Dabei wird nicht verkannt, dass die sog. Bodenschutzklausel der Gemeinde im Rahmen der Abwägung keine strikten, unüberwindbaren Grenzen setzt. Diese kann im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden, wenn andere, mindestens gleich bedeutsame öffentliche bzw. private Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen. Die Stadt Ravensburg begründet dies wohl mit einem gesehenen Wohnraumbedarf. Dies setzt wiederum voraus, dass entsprechende Nachverdichtungsräume im Stadtgebiet bewertet und priorisiert werden, was nach derzeitiger Erkenntnislage bislang zwar beabsichtigt ist, aber nicht vollzogen wurde.</p> <p>2. Die geplante Überbauung in diesem Areal scheint aufgrund ihrer Massivität auch aus ökologischer Sicht nicht unproblematisch. Denn damit wird eine der wenigen noch bestehenden Kaltluftschneisen auf der Ostseite der Schussensenkung verbaut und der Luftaustausch unterbunden. Hierdurch werden Belange des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB (Umweltschutz, umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Erhaltung der Luftqualität) berührt. Vor diesem Hintergrund bestehen Zweifel, ob das Verfahren als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB wegen Tangierung der vorgenannten Schutzgüter verfahrensrechtlich zulässig ist (arg. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB). Vorsorglich gerügt wird in diesem Zusammenhang auch, dass die vorgesehene Planung mit der naturschutzrechtlichen</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Auswirkungen der Neubebauung auf das lokale Zirkulationssystem der Hanglagen im Mittleren Schussental wurden gutachterlich untersucht (vgl. Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde Ravensburg, iMA Richter & Röckle, Freiburg vom 26.04.2018). Es ist von keiner Verschlechterung der Durchlüftung auszugehen. Um unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, wurden die im Gutachten empfohlen Vermeidungsmaßnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen bzw. bei der Gebäudeplanung berücksichtigt (Vermeidungsmaßnahmen: um das bodennahe Eindringen von nächtlicher Kaltluft zu ermöglichen, sollten die Gebäudezwischenräume von dichtem und hohem Bewuchs</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3 BauGB) kollidiert. Eine grünordnerische Untersuchung mit einer sich damit verbindenden Ausgleichsersatzmaßnahmenbewertung hat unabhängig von der evtl. Obsolenz einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) gleichwohl zu erfolgen.</p> <p>3. Insbesondere wenden sich unsere Mandanten aber gegen die vorgesehene Nachverdichtung in diesem Areal, die - bezogen auf die weitere Umgebungsbebauung - atypisch ist. Im Rahmen des Bauleiterplanverfahrens hat eine Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen zu erfolgen. Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass die nähere Umgebung bzw. das Wohnquartier insgesamt geprägt ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,1 bis 0,2 und einer maximal 2-geschossigen Bauweise. Mit dieser prägenden Umgebungskulisse kollidiert die vorgesehene massive Bebauung des Plangrundstückes, die nach aktuellem Erkenntnisstand teilweise 4-geschossige Baukörper vorsieht und die zulässigen Nutzungsparameter für ein allgemeines Wohngebiet bezüglich der Grundflächen und Geschosshöhe (GFZ/GRZ) (§§ 16 Ziff. 1 und Ziff. 2, 17 BauNVO) ausschöpft. Es steht zu befürchten, dass die Baukörper, die aufgrund der vorgesehenen planerischen Festsetzungen errichtet werden können, ein Vielfaches der Volumen der vorhandenen Wohnbauten aufweisen. Diese würden sich im Verhältnis zu der vorhandenen Wohnbebauung "erdrückend" auswirken. Eine derartige Planung würde aus Sicht unserer Klienten einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot implizieren. Gleichermaßen würde diese Planung, weil diese eine atypische Nachverdichtung nach sich zöge, gegen den abstrakten Gebietsgewährleistungsanspruch, der</p>	<p>freigehalten werden; um die Wärmespeicherwirkung der Gebäude gering zu halten, sollten die Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser errichtet werden; Belagsflächen/Stellplätze sollten z.B. mit Rasenbausteinen angelegt werden, versiegelte Stellflächen sollten nach Möglichkeit verschattet werden). Fazit: Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Ferner hat eine grünordnerische Bewertung der Grünstrukturen stattgefunden, ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Die einzelnen Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB (Umweltschutz, umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Erhaltung der Luftqualität etc.) bewertet. Bei Durchführung der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Für die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erkennen, insofern wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Die zulässigen Nutzungsparameter für ein allgemeines Wohngebiet bezüglich der Grundflächen und Geschosshöhe (GRZ/GFZ) (§§ 16 Ziff. 1 und Ziff. 2, 17 BauNVO) werden ausgeschöpft. Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>für die betroffenen Anlieger streitet, tangieren. Auch aus diesem Gesichtspunkt wäre das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB nicht ausreichend beachtet; zumal zu den privaten Belangen in hervorgehobenerweise die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG streitet.</p> <p>4. Nur vorsorglich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt anzusprechen, dass auch in Bezug auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken bestehen. Vorbehaltlich einer noch zu erfolgenden Überprüfung ist jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die verletzt wäre. Wir ersuchen höflich, die vor-gebrachten Vorbehalten und Bedenken unserer Klienten im Rahmen des weiteren Planverfahrens zu berücksichtigen und in die Abwägung mit der erforderlichen Gewichtung einzustellen. Es bleibt erwähnertmaßen vorbehalten im Rahmen der förmlichen Auslegung des Planentwurfes noch konkretisierend vorzutragen. Für unsere Klienten betonen wir in diesem Kontext aber auch, dass diese grundsätzlich verhandlungsbereit sind und sich einem gemeinsamen Erörterungsgespräch gegebenenfalls auch unter Beteiligung des Vorhabenträgers nicht entziehen würden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden • Stellplätze werden in den Untergrund verlagert und damit die Freiräume freigehalten. <p><i>Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Raumordnung (Regionalplan und <u>nicht Flächennutzungsplan!</u>) kann aus Sicht KC nicht genau beurteilt werde!</i></p> <p>In Abwägung der öffentlichen Belange: Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mit den privaten Belangen werden die öffentlichen Belange vorangestellt.</p>

Hinweis: Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bis zum 06.03.2017 verlängert.