

ANLAGE 11

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 21.11.2018: Keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege, Stellungnahme vom 13.12.2018: Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Tatsächlich kann mit den Rest-Freiflächen entlang der Seestraße der optische Charakter des Quartieres teilweise gewahrt bleiben. Begrüßt wird zudem, dass das Nebengebäude der Villa Seestraße 32 trotz seines „nur“ erhaltenswerten Charakters bestehen bleiben soll. Indessen ist die geplante Verdichtung dennoch ein struktureller Eingriff, der insgesamt gesehen eine Störung des angestammten Gebietscharakters bedeutet. Das Ergebnis der Abwägung nehmen wir zur Kenntnis.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Stellungnahme vom 26.11.2018: Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 16.04.2018 (Az.2511//18-02580) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
4.	<p>Landratsamt Ravensburg, Stellungnahme vom 14.12.2018: A. Gewerbeaufsicht, Vermessung und Flurbereinigung, Altlasten, Abwasser, Grundwasser, Naturschutz</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Keine Anregungen</p> <p>B . Brandschutz Herr Surbeck, Tel. 0751 85-5140 Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>C. Bodenschutz Frau Dr. Eberhardt, Tel. 0751 85-4215 1. Hinweise Es wird empfohlen, bei den Festsetzungen Punkt 7.9 „Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen“ die dort genannte „Substratschicht“ zu konkretisieren. Sind hier Schotter-/Kiesschichten gemeint oder kulturfähige Bodenschichten? Für Begrünungen und Flächen für Baumpflanzungen sollte eine durchwurzelbare Bodenschicht aus</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>kulturfähigem Unterboden und mind. 10 - 20 cm Oberboden aufgebaut werden, so dass die in den Festsetzungen genannten Mindestmächtigkeiten der aufzubauenden Schicht von 0,6 m bzw. 0,8 m entstehen. Schotterflächen sollten so weit wie möglich vermieden werden, da diese für das Kleinklima ungünstig sind (da Beschattung und Kühlung durch fehlenden Bewuchs wegfallen) und Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum bieten. Alternativ können diese Punkte auch bei den Hinweisen aufgenommen werden. Es sind dann aber nur Hinweise.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Eine konkrete Ausführung der Substratschicht erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung mit dazugehörigem Freiflächenplan unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik. Dieser Belang wird dennoch als Hinweis aufgenommen.</p>
5.	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 15.11.2018: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.04.2018.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
6.	<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 22.11.2018: Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung zum oben genannten Planungsverfahren. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer haben wir keine Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
7.	<p>Handwerkskammer Ulm, Stellungnahme vom 12.12.2018: Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
8.	<p>BUND Ravensburg, Stellungnahme vom 13.12.2018: Sie haben den BUND Ravensburg mit E-Mail vom 12. Nov. 2018 um eine weitere Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36" gebeten. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und gehen speziell auf Ihre</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Abwägungsvorschläge zu unserer ersten Stellungnahme ein:</p> <p>1) Arten- und Biotopschutz, Biotopvernetzung Hier haben wir in unserer ersten Stellungnahme geschrieben: <i>"Das Planungsgebiet zeichnet sich durch einen wertvollen, alten Baum- und Gehölzbestand aus. Nicht nur der alte Ahorn und der Eibenbestand sind schützenswert, sondern auch die Obstbäume am westlichen Grundstücksrand und der große Ahorn in der Südostecke. Für Insekten und Vögel ist dieses innerstädtische Gebiet ein Kleinod.</i> <i>Zusammen mit der Fläche von Neuwiesenschule / Klösterle im Westen und einem größeren unbebauten Grundstück (1527/27 und /28) östlich des Gebiets finden sich hier noch Grünstrukturen, die mit dem Biotopverbund am Bannegghang vernetzt sind."</i></p> <p>In Ihrem Abwägungsvorschlag antworten Sie: <i>"Wird nicht berücksichtigt. Um dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachkommen zu können, ist eine Ausweisung von Neubauten notwendig. Dabei werden die vorhandenen Grünstrukturen in die Planung integriert.</i> <i>Die Grünflächen entlang der Seestraße werden mit ihrem alten Baumbestand größtenteils erhalten. Zudem erfolgen Neupflanzungen als Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand."</i></p> <p>In dieser Abwägung sehen wir zwei Fehler:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sie schreiben als Grund der Ablehnung ... <i>ist eine Ausweisung von Neubauten notwendig.</i> Dem haben wir nie widersprochen, vielmehr waren wir darum bemüht, einen Kompromissvorschlag auszuarbeiten, der immerhin zwei der 	<p>Kenntnisnahme. Die geplante Bebauung ist aus einem Planungs- und Investorenwettbewerb hervorgegangen, den die Stadt 2016 aufgrund der "sensiblen" innerstädtischen Lage des Baugebiets an</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>drei geplanten Baukörper ermöglicht und trotzdem den überwiegenden Baumbestand erhält. Wir nennen das in unserer Stellungnahme 'Verdichtung mit Augenmaß'.</p> <p>2. Sie schreiben weiterhin: <i>„Dabei werden die vorhandenen Grünstrukturen in die Planung integriert.“</i> Das darf man getrost als 'Übertreibung des Jahres' bezeichnen. Es werden genau drei Bäume erhalten, alle weiteren Bäume und Grünstrukturen - darunter ein Obstbaumbestand und ein alter Ahorn - fallen weg. Und bei den Neupflanzungen, die sie ebenfalls erwähnen, sind nur die Hälfte als einheimische Arten mit einer entsprechenden Funktion für die Biodiversität vorgesehen. Wir haben in unserer Stellungnahme auch darauf hingewiesen, <i>"bis Bäume tatsächlich die oben beschriebenen Wirkungen entfalten, braucht es viele Jahrzehnte. Und aktuelle Untersuchungen zeigen, dass die in den letzten Jahrzehnten gepflanzten Stadtbäume in den</i></p>	<p>der Seestraße mit der tlw. denkmalgeschützten Villenbebauung durchgeführt hat. Primäres Ziel des Verfahrens war es, ein adäquates städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept für das zur Verfügung stehende städtische Grundstück zu erhalten, und eine maßvolle Entwicklung des Baugrundstücks unter Berücksichtigung der Erzielung eines angemessenen Verkaufspreises anzustreben. Der Siegerentwurf interpretiert die bestehenden Villenstruktur entlang der Seestraße neu. Eine Herausnahme einzelner Häuser aus einem preisgekrönten Entwurf ist kontraproduktiv gegenüber der Auslobung eines Planungs- und Investorenwettbewerbs, der für die städtebauliche Qualität der Bebauung im Planungsgebiet in dieser prominenten, altstadtnahen Lage von großer Bedeutung war.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der genannten Formulierung waren die besonders prägenden Grünstrukturen in Form des Bergahorns und beiden Eiben gemeint, deren besondere und gegenüber der angestrebten baulichen Nachverdichtung schwerer zu gewichtenden Bedeutung wurde bereits im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs erkannt und der Erhalt vorgeschrieben. Aufgrund der geplanten großen unterirdischen Tiefgarage zum Nachweis der erforderlichen und zusätzlicher Stellplätze im Wohngebiet ist der Erhalt vieler Grünstrukturen nicht möglich. Im Zuge der Freiraumplanung wird es aber umfangreiche Ersatzpflanzungen geben, die die erforderlichen Rodungen langfristig kompensieren werden. und gleichzeitig wesentliche Funktionen durchgrünter Freiräume für</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>seltensten Fällen zu wirklich großen Exemplaren heranwachsen können."</i> Sie nennen Ihre Planung „eine maßvolle und mit dem Bestand verträgliche Innenverdichtung.“ Aus naturschutzfachlicher Sicht widersprechen wir dieser Einschätzung deutlich.</p> <p>Weiterhin verweisen Sie in Ihrer Abwägung auf den <i>1. Preis des von der Stadt Ravensburg ausgeschriebenen Investoren- und Planungswettbewerbs</i>, der sich an den <i>vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen inklusive der vordefinierten zu erhaltenden Bäume</i> orientiert.</p>	<p>Mensch und Umwelt zu entwickeln.</p> <p>Kenntnisnahme. Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Nachverdichtung, zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum in einer innerstädtischen Lage unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstruktur. Der Flächennutzungsplan weist entlang der Seestraße neben Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung auch vor allen Dingen gemischte Bauflächen aus. Man hätte die Planung grundsätzlich auch mit einer höheren baulichen Dichte (als Mischgebiet bis GRZ 0,6) entwickeln können. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und einer GRZ von max. 0,4 setzen wir den Schwerpunkt auf das Wohnen mit untergeordneter gewerblicher Nutzung. Eine zusammenhängender Grünbereich mit altem Baumbestand wird von Bebauung freigehalten. Hier entsteht ein öffentlich zugänglicher Spielplatz.</p> <p>Kenntnisnahme. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen zielen auf die qualitätsvolle Nachverdichtung ab. Durch die Nachverdichtung wird die städtebauliche Aufwertung von Quartieren, sowie die bessere Auslastung von Infrastrukturen gefördert. Die Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft. Das gilt als</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hieraus wird deutlich, dass die wichtigsten Fehler schon bei der Ausschreibung des Wettbewerbs gemacht wurden. Wir bitten Sie daher, bei so zentralen Flächen uns bereits an der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen zu beteiligen, denn eine nachträgliche Stellungnahme zu einem mehr oder weniger feststehenden Planungsstand macht und viel Arbeit ohne die Chance auf eine reelle Einwirkung.</p>	<p>aktiver Beitrag zum Klimaschutz, Verkehrsverringerung und Belebung von Städten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb wurden durch die Fachstellen des Baudezernats und den Beirat für Städtebau erarbeitet. Die Auslobungstext wurde durch den Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen und die Preisrichter durch den selbigen benannt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auch die hier vorgetragenen Belange finden entsprechend ihres Gewichtes Eingang in die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>EnBW/ Netze BW GmbH Stellungnahme vom 03.12.2018: Unsere Stellungnahme vom 3.April 2018 hat weiterhin Gültigkeit:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Da sich im Geltungsbereich keine Anlagen, Freileitungen oder Kabel von der Netze BW befinden, haben wir keine Einwände vorzubringen. Das Gebiet wird von der TWS mit elektrischer Energie versorgt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
10.	<p>Transnet BW GmbH, Stellungnahme vom 05.12.2018: Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36" in Ravensburg betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
11.	<p>Amprion GmbH, Stellungnahme vom 16.11.2018: Mit Schreiben vom 19.03.2018 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Bitte beachten Sie unsere Information zum Datenschutz: https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12.	<p>terraneTS bw GmbH, Stellungnahme vom 12.11.2018: Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
13.	<p>Kabel BW / Unitimedia BW GmbH, Stellungnahme vom 28.11.2018: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
14.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 19.12.2018: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme. Es findet keine Beeinträchtigung der vorhandenen Telekommunikationslinien in den öffentlichen Verkehrsflächen statt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Eine Festsetzung zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Email-Adresse T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird auch im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, · – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Die zuvor genannten Kriterien gelten auch für die Zuführung zum Ausbaugelände, sollten die notwendigen Ressourcen nicht zur Verfügung stehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>