

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

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.  
 Der namenlose, bisher in den Planunterlagen als „Langes-Holz-Weg“ bezeichnete Weg wird zur Vermeidung von Verwechslungen mit dem namentlich tatsächlich existierenden „Langholzweg“ nördlich des Plangebietes künftig in den Planunterlagen als „Straße nach Strietach“ bezeichnet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p><b>Bürger 1, Stellungnahme vom 27.07.2018:</b>                      am 18.07.2018 wurde uns im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wangener Straße 134 und 138“ vorgestellt. Gegen diesen möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
1.	<p>1. Im Flächennutzungsplan vom 21.04.2018 ist dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Im neuen Bebauungsplan soll er nun zum Mischgebiet umgewidmet werden. Das ist nicht einsichtig, zumal das Ziel der Bebauungsplanänderung die Schaffung von neuem Wohn- und nicht Gewerberaum ist, an welchem in Ravensburg unseres Wissens kein Mangel herrscht (es gibt viele nicht genutzte Büroflächen).</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>                      Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst im Bebauungsplan getroffen, nicht im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche weiterentwickelt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. In Ziffer 7 der Begründung wird auf die Notwendigkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p>

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Ziel der „Umsetzung eines differenzierten Wohnraum- und Gewerbeflächenangebots zur Deckung des bestehenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs durch Ausweisung eines Mischgebietes“ definiert. Dieses Ziel wird durch die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet vollumfänglich erreicht. Zudem besteht entlang der „Wangener Straße“ ein Wechsel von Gewerbe und Wohnen, so dass sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Umgebung einfügt.</p>
1.	<p>2. Mangels Wohnraum ist es sicher notwendig, verdichtet zu bebauen, allerdings sollten ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Aspekte nicht außer Acht gelassen werden. In der uns bekannten Planung ist vorgesehen, die Dächer als begrünte Dachterrassen auszuführen, was zu einer zusätzlichen Versiegelung des betroffenen Bereiches führen wird. Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sollte die Versiegelung jedoch <b>reduziert</b> werden. Aus diesem Grunde sollten im neuen Bebauungsplan <b>unversiegelte Gründächer festgeschrieben</b> werden, die nachweislich folgende Vorteile bringen:</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung der Dachflächen (Substratschicht min. 12 cm) fest. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Dachterrassen und die Flächen für technische Aufbauten ausgenommen. Flächen unterhalb von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zu begrünen. Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht nur noch auf dem Turmgebäude eine Dachterrasse vor. Somit wird der überwiegende Anteil der Dächer extensiv begrünt und dient damit u.a. der Regenwasserbewirtschaftung. Eine Festsetzung, die ausschließlich unversiegelte Gründächer zulässt wird jedoch nicht aufgenommen.</p> <p>Unter Abwägung der Belange der Wohnqualität im geplanten Quartier und der ökologischen Siedlungswasserwirtschaft wird dem Belang der Wohnqualität höheres Gewicht beigemessen zumal durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung auf Flächen, die nicht als Dachterrasse genutzt werden in jedem Fall ein verzögerter Niederschlagswasserabfluss erreicht wird.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung.</li> <li>• Dachbegrünungen erhöhen den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen bei der Kombination Photovoltaik/ Dachbegrünung.</li> <li>• Wasserrückhaltung - je nach Begrünungsart jährlich 30-99% des Niederschlags.</li> <li>• Minderung der Spitzenabflüsse - je nach Begrünungsart bis zu 100%. Damit Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotentialen und mögliche Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassersatzung.</li> <li>• Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.</li> <li>• Ökologische Ausgleichsflächen, Lebensräume für Tiere. Anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung.</li> <li>• Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation.</li> <li>• Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub. Minderung von Elektro-Smog.</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme</b>
1.	<p>3. Im bestehenden Bebauungsplan ist die Giebelhöhe mit 519,20 m+NN festgelegt. Aus den neuen Planunterlagen geht hervor, dass bei den drei geplanten westlichen Wohngebäuden die Dachoberkante auf 523,20 m + NN liegt plus einem Aufzugschacht, der ebenfalls noch mindestens zwei Meter hoch ist, hässlich aussieht und in den Plänen (wahrscheinlich weil er so hässlich aussehen wird) nur schemenhaft dargestellt wird (im Modell des Preisgewinners waren übrigens keine</p>	<b>Wird nicht berücksichtigt</b> Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg Nr. 56. Die Nachfrage nach

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aufzugschächte vorhanden). Im neuen Bebauungsplan sollte auf alle Fälle festgeschrieben werden, dass aufgesetzte Aufzugschächte unzulässig sind.</p>	<p>Wohnraum spricht ebenso für eine mehrgeschossige Bebauung wie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) bzw. das Gebot der Innenentwicklung. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sowie das moderne Wohnen mit Themen wie „Wohnen im Alter“ erfordern die hier thematisierten Aufzugsschächte. Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass diese die Grundzüge der Planung nicht infrage stellen.</p>
1.	<p>Weiterhin liegt die Dachoberkante mit 523,20 zwei Meter über der Traufhöhe der Gebäude Wangener Straße 140 - 154. Dort wird dann morgens kein Sonnenlicht mehr ankommen. Die max. zulässige Gebäudehöhe sollte daher reduziert werden und weiterhin um die 519 m+NN liegen. Das wäre u. a. durch die Tieferlegung der Tiefgarage zu erreichen, bei welcher im momentanen Plan nur die erste Etage unter dem Höhenniveau der Wangener Straße liegt.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Von der Zimmermann &amp; Meixner 3D-Welt GmbH wurde eine Schattenanalyse erstellt. Wie die Verschattung vom 17. Januar zeigt, werden die Gebäude Wangener Straße 140-154 zwar geringfügig verschattet, dies stellt jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Die Anforderung an eine ausreichende Belichtung und somit gesunden Wohnverhältnissen bleibt gegeben.</p>
1.	<p>4. Das Gebiet Schornreute leidet heute schon unter der mangelhaften Infrastruktur (Arzt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung etc.), die momentan geplanten 84 neuen und auf Sicht ca. 500 neue Wohneinheiten (mit Mühlenviertel) werden das Problem noch verschärfen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsteht ein Mischgebiet, in dem neben dem Wohnen nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die hier angesprochenen fehlenden Angebote wie Arzt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten können sich somit ansiedeln. In der Erdgeschosszone entlang der Wangener Straße sowie im Turmgebäude stehen Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung. Es ergeben sich hier somit Synergien, da die Schaffung von Wohnraum auch die Ansiedlung der angesprochenen Infrastruktur</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		begünstigt, da eine erhöhte Nachfrage vor Ort ist.
1.	5. Von der „luftigen“ Bebauung des Preisträgermodells ist zwischenzeitlich nicht mehr viel übriggeblieben. Die Pforte zur Stadt der Türme und Tore wird durch ein neues, dominantes Monstergebäude nicht verschönert, sondern eher verschandelt.	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Umgebung ein.</p> <p>Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs vom Wettbewerb bis zum jetzt vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind Ausarbeitungen des Entwurfs wie z.B. bauliche Anbindung von Turmgebäude und Bauzeile an der Wangener Straße aus Schallschutzgründen erfolgt. Die Grundzüge der Planung sind jedoch in keiner Weise infrage gestellt.</p> <p>Der unstrittig bestehende hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Ravensburg, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen verpflichten zu einer intensiven Grundstücksausnutzung. Zur Sicherung der Wohnqualität sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung / Bepflanzung getroffen worden; weitergehende Regelungen sind im Durchführungsvertrag vorgesehen.</p>
1.	Es ist hinlänglich bekannt, dass eine massive Verdichtung der Bebauung immer zu sozialen Problemen führen wird.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die Planung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dabei wird die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Grundstücksausnutzung für Mischgebiete erreicht. Das Vorhaben ermöglicht aufgrund seiner differenzierten Wohnungsgrundrisse eine vielschichtige Bewohnerstruktur. Die</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sieht mehr große Wohnungen vor und spricht somit als Zielgruppe vermehrt Familien an. Zur Sicherung der Wohnqualität sind zudem im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung/ Bepflanzung getroffen, die Freiräume für die Bewohner schaffen.</p>
1.	<p>6. Mit das Größte Problem wird jedoch die zukünftige Verkehrssituation sein. Schon heute ist es zu den Hauptverkehrszeiten kaum möglich, vom Langes Holz Weg (aus Richtung Kemmerlang kommend) in die Wangener Straße einzubiegen. Wartezeiten von mehreren Minuten liegen an der Tagesordnung. Im Langes Holz Weg ist schon seit langer Zeit ein starker Ausweichverkehr auszumachen, selbst LKWs befahren diesen (neulich habe ich morgens sogar einen Flixbus gesehen). Die von den Planern angegebene Menge von 15 Fahrzeugen/ Stunde mehr aufgrund der Tiefgarage halten wir für Augenwischerei, da die meisten Anwohner in etwa zur selben Zeit (zwischen 7 und 8 Uhr) ihre Arbeitsstätten aufsuchen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b>          Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht lediglich die Erschließung von 14 oberirdischen Stellplätzen über die Straße nach Strietach vor. Die durch das Vorhaben zusätzlich induzierte Verkehrsmenge von der Straße nach Strietach in die Wangener Straße ergibt, aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen keine unzumutbare Belastung des Kreuzungspunktes.</p> <p>Hinweis: Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand diese Bauleitplanverfahrens.</p>
1.	<p>Auch eine Ein- und Ausfahrt über den Schornreuteweg ändert an dem Problem nichts. Da es, wie oben beschrieben, oft kaum möglich ist, in die Wangener Straße einzubiegen, werden die Fahrzeuge den Schornreuteweg bis zur Ampelanlage an der Kreuzung Hinzistobler Straße befahren (dort haben sie eine Chance in die Wangener Straße zu gelangen). Der Schornreuteweg ist verkehrsberuhigt, dort ist ein Kindergarten, erhöhtes Verkehrsaufkommen wird zu einer zunehmenden Gefährdung von Passanten / Kindern in dieser Straße führen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>          Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht nur noch eine Tiefgaragenein- und ausfahrt vom Schornreuteweg vor. Die Tiefgarage ist jetzt mit einer Ebene und ca. 55 Stellplätzen geplant. Eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf den Schornreuteweg aus einer Tiefgaragenebene ist möglich, da sich die Stellplatzanzahl im Vergleich zum vorherigen Stand der Planung um lediglich 7 Stellplätze erhöht hat. Eine solche Zunahme ist in Anbetracht der zu erwartenden Verkehrsmenge vertretbar.          Hinweis: Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Schornreuteweg wird in einer gutachterlichen Ausarbeitung untersucht.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Hinweis: Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand diese Bauleitplanverfahrens.
1.	<p>Und nicht zu vergessen das Problem mit dem Radweg zum Flappach. Schon heute ist die Situation Einmündung Langes Holz Weg - Wangener Straße sehr gefährlich: Um den stadtauswärts fahrenden Verkehr einsehen zu können, muss ein Autofahrer heute bis an die Wangener Straße vorfahren und steht damit auf dem Radstreifen.</p> <p>Kommt ein Radfahrer, was häufig der Fall ist (lange Wartezeiten!!!) müsste der Autofahrer zurückstoßen, im diesen passieren zu lassen. Das wiederum geht meist nicht, weil hinter ihm schon weitere Fahrzeuge stehen, die ebenfalls in die Wangener Straße wollen. Die Radwegkreuzung müsste also unbedingt wieder etwas weiter von der Wangener Straße weg erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Auf die Ausführungen zur Mehrbelastung der Einmündung der Straße nach Strietach in die Wangener Straße wird verwiesen.</p>
1.	Wir möchten Sie bitten, den Bebauungsplan hinsichtlich der o. g. Einwände noch einmal zu überprüfen und die daran notwendigen Änderungen vor Vorlage beim Gemeinderat noch einzubringen.	<p><b>Kenntnisnahme</b> Auf die vorhergehenden Bewertungen wird verwiesen</p>
2.	<p><b>Bürger 2, Stellungnahme vom 28.07.2018:</b> Bezugnehmend auf die Gemeinderatssitzung vom 04.07.2018 legen wir gegen die Änderungen des Bebauungsplanes vom 11.06.2018/04.07.2018</p> <p><b>WIDERSPRUCH</b> ein. Es wurde vom Gemeinderat darum gebeten, unsere Einwendungen vorzubringen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
2.	<p><b><u>BEGRÜNDUNG:</u></b> <b>1. Verschattung</b></p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Von der Zimmermann &amp; Meixner 3D-Welt GmbH wurde eine</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Einer der elementarsten Aspekte hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens ist die Verschattung, die mit der im Bebauungsplan geänderten Geschossflächenzahl einhergeht. Bedingt durch die Lage unserer Immobilie (Hang auf Ost- und Westseite) und dem unmittelbaren Stadtwald, ist die Belichtung der bestehenden Immobilien bereits sehr gering. Einen erheblichen Anteil des Tageslichts erhalten wir von der Ostseite. Auch im Hochsommer liegt das Grundstück ab spätestens 16:30 Uhr komplett im Schatten. Sollten nun die geplanten Änderungen des Bebauungsplans umgesetzt werden, würde dies für uns eine erhebliche Einschränkung der Lebensqualität bedeuten, da mit einer Reduktion der Sonneneinstrahlung von der Ostseite her um mehr als 2,5 Stunden pro Tag zu rechnen ist. Dies wäre bei Einhaltung des bisherigen Bebauungsplans nicht der Fall.</p>	<p>Schattenanalyse erstellt. Wie die Verschattung vom 17. Januar zeigt, werden die Gebäude Wangener Straße 140-154 zwar geringfügig verschattet, dies stellt jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>Die Anforderung an eine ausreichende Belichtung und somit gesunden Wohnverhältnissen bleibt gegeben, es resultiert keine Einschränkung der Lebensqualität durch die geplante Bebauung.</p>
2.	<p><b>2. Veränderung des Ortsbildes und der Lebensumstände</b></p> <p>Durch die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Ortsbild verunstaltet.</p> <p>Die Bebauung auf der Ostseite der Wangener Straße besteht aus meist ein- bis zweigeschossigen, teilweise historischen Wohngebäuden mit Satteldächern und vereinzelt Gewerbebetrieben.</p> <p>Das Wohngebiet auf der westlichen Seite der Wangener Straße besteht nahezu ausschließlich aus Einfamilienhäusern und verhältnismäßig kleinen Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Vom Verkehrslärm einmal abgesehen, handelt es sich um ein sehr ruhiges und familiär geprägtes Wohngebiet.</p> <p>Die zuvor beschriebene Bebauung prägt das Stadtbild bei der Zufahrt zum Stadtzentrum aus der Richtung Wangen kommend.</p> <p>Die gemäß Bebauungsplan nunmehr zulässige Bebauung sieht mehrere vierstöckige Wohngebäude und ein siebenstöckiges(!) Hochhaus jeweils mit Flachdach vor. Das Bauvorhaben würde</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf.</p> <p>Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Struktur ein und greift gleichzeitig die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ravensburg auf. Diese haben zum Ziel einen prägenden Ortseingang in einer modernen Formensprache und Wohnraum mit Blick auf die bestehende Nachfragesituation, zu schaffen.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>entsprechend zu einer massiven Verdichtung innerhalb des bestehenden Wohngebietes führen. Des Weiteren fügen sich die geplanten Gebäude nicht in die aktuell bestehende Bebauung ein und verunstalten daher das Ortsbild.</p>	
2.	<p>Niemand der unmittelbaren Bewohner befürwortet den Bau eines Hochhauses bzw. die massive Verdichtung durch die anderen weiteren Gebäude die im Gegensatz zu der umliegenden Bebauung nahezu wuchtig wirken. Ein abschreckendes Beispiel für die Verunstaltung bildet das Hochhaus „Schornreuteweg 56.“ Das Gebäude sticht als Fremdkörper aus der vorhandenen Bebauung hervor. Entsprechend sollte daher davon abgesehen werden, in unmittelbarer Nähe ein weiteres Hochhaus zu errichten. Eine Gebäudearchitektur wie sie nun vorgesehen ist passt nicht nur nicht ins Stadtbild, sondern ist auch aufgrund der Menge der Wohneinheiten unverhältnismäßig.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Von der Wangener Straße aus betrachtet tritt das geplante Turmhaus mit 7 Geschossen in Erscheinung. Vom geplanten Innenhof aus betrachtet tritt es mit 6 Geschossen in Erscheinung. Das Gebäude Schornreute 56 hat 8 Geschosse plus Dachgeschoss und ist tatsächlich nur knapp höher. Die geplante Gebäudearchitektur wurde von der Stadt Ravensburg im Rahmen des Wettbewerbs als beste städtebauliche und architektonische Lösung gewählt. Der bestehende Wohnraumbedarf in der Stadt Ravensburg, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen verpflichten zu einer intensiven Grundstücksausnutzung und rechtfertigen die geplante Anzahl der Wohneinheiten.</p>
2.	<p>Auch der Architekturvorschlag als solches lässt die Frage aufkommen, warum der Gemeinderat für derartig belanglose und wenig innovative Entwürfe stimmt. So zeichnet sich bei sämtlichen größeren Bauten die in Ravensburg innerhalb der letzten Jahre entstanden sind wie z.B. das Mühlenviertel, VA-Bank in der Georgstraße, Neubau in der Ziegelstr./Zwingerstr., Gemeindezentrum Wilhelmstraße immer das gleiche Bild ab: Quadratische, verlinkerte Flachdachbauten, die sich nicht in ihre Umgebung einfügen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Von der Stadt Ravensburg wurde ein Wettbewerb ausgelobt, um die beste städtebauliche und architektonische Lösung für die Nachnutzung der Grundstücke zu finden. Diese wurde mit dem vorliegenden Entwurf gefunden und soll bewusst einen prägenden Ortseingang aus Richtung Wangen kommend realisieren. Der städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung eines modernen Wohnquartiers als prägenden Stadteingang entlang der Wangener Straße vor. Die Gebäudestellung berücksichtigt zum einen den Kaltluftabfluss in Richtung Stadtzentrum und dient als Schallschutz für die westlich dahinterliegenden Gebäude.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Struktur ein und greift gleichzeitig die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Ravensburg auf. Diese haben zum Ziel einen prägenden Ortseingang in einer modernen Formensprache und Wohnraum mit Blick auf die bestehende Nachfragesituation, zu schaffen.</p>
2.	<p>Bedingt durch die Schaffung des neuen Wohnraumes für mindestens 80(!) Wohneinheiten auf diesem recht kleinen Areal ist darüber hinaus zu befürchten, dass hiervon eine enorm hohe Lärmbelästigung ausgeht. Gerade durch die geplanten Dachterrassen kann davon ausgegangen werden, dass vor allem in den Sommermonaten mit einer massiven Lärmbelästigung vorwiegend in den Abendstunden, zu rechnen ist.</p>	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b>          Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs nur noch 55 Wohneinheiten vorsieht. Die Nutzung der Dachterrasse unterliegt wie sonstige Gartennutzungen dem Nachbarrecht. Damit ruft der Bebauungsplan keine Konflikte hervor, die in diesem Rahmen gelöst werden müssen. Die Errichtung von Dachterrassen ermöglicht den Bewohnern eine andere Blickbeziehung in die Ferne, weshalb diese grundsätzlich gewünscht und zulässig sind. Vom Vorhabenträger ist die Errichtung von Dachterrassen nur auf dem Turmgebäude beabsichtigt.          Unter Abwägung der Belange der Wohnqualität durch Dachterrassen und der Durchgrünung des Plangebietes wird dem Belang der Wohnqualität höheres Gewicht beigemessen zumal durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung, für die Teile des Daches die nicht als Dachterrasse genutzt werden, in jedem Fall eine Durchgrünung und dadurch auch ein verzögerter Niederschlagswasserabfluss erreicht wird.</p>
2.	<p>Gemäß der „Hinweise aus klimatischer Sicht“ von Richter &amp;</p>	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b></p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Röckle (Anlage 11 der Sitzungsvorlage DS 2018/213) wird eine Begrünung der Dachflächen sowie der Parkplätze angeregt. Dies steht im Widerspruch zur geplanten Anlegung von Dachterrassen. Eine vollständige Begrünung der Dachterrassen wird befürwortet und würde zugleich das Problem der Lärmbelästigung beseitigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung der Flachdächer und eine intensive Begrünung der Tiefgarage fest. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind lediglich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten ausgenommen. Flächen unterhalb von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ebenfalls zu begrünen. Vom Vorhabenträger wird nur noch auf dem Turmgebäude eine Dachterrasse beabsichtigt. Somit wird der überwiegende Anteil der Dächer extensiv begrünt und dient damit u.a. der Regenwasserbewirtschaftung und wirkt sich positiv auf das Klima aus.</p> <p>Die Nutzung der Dachterrasse unterliegt wie sonstige Gartennutzungen dem Nachbarrecht. Damit ruft der Bebauungsplan keine Konflikte hervor, die in diesem Rahmen gelöst werden müssen. Die Errichtung von Dachterrassen ermöglicht den Bewohnern eine andere Blickbeziehung in die Ferne, weshalb diese grundsätzlich gewünscht und zulässig sind. Vom Vorhabenträger ist die Errichtung von Dachterrassen nur auf dem Turmgebäude beabsichtigt.</p> <p>Unter Abwägung der Belange der Wohnqualität im geplanten Quartier und der ökologischen Siedlungswasserwirtschaft wird dem Belang der Wohnqualität höheres Gewicht beigemessen zumal durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung auf Flächen, die nicht als Dachterrasse genutzt werden in jedem Fall ein verzögerter Niederschlagswasserabfluss erreicht wird.</p>
2.	<p>Die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung mit einem Bürogebäude würde auch zu einer unzumutbaren Belästigung für die Anwohner führen, da durch den Bürobetrieb eine noch höhere Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge besteht, da davon ausgegangen wird, dass der Publikumsverkehr auf die oben liegenden Besucherparkplätze verlagert wird.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt, das eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung zulässt. Die zulässigen Nutzungen und das Mischungsverhältnis werden nochmals in einem Durchführungsvertrag detailliert. Damit ist eine Nutzung des Turmgebäudes nur zu gewerblichen Zwecken ausgeschlossen.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	<p>Der geplante Bau einer zweistöckigen Tiefgarage, der jeweils eine Ein- bzw. Ausfahrt zur Stichstraße Langes Holz bzw. Schornreuteweg vorsieht ist nach unserer Ansicht ebenfalls hinsichtlich der Verkehrssituation höchst bedenklich.</p> <p>Bereits jetzt kommt es während des Berufsverkehrs in der Zeit vom 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr und 16:30 Uhr bis 18:30 Uhr zu erheblichen Wartezeiten beim Versuch auf die Wangener Straße einzufahren. Durch die aktuell geplante Tiefgarage würde sich diese Situation erheblich verschlechtern. Zwar wurde dieser Einwand bereits im Rahmen der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ vorgebracht, allerdings scheint uns die Stellungnahme zu diesem Punkt wenig schlüssig.</p> <p>So wird pro Ein- und Ausfahrt von 200 Bewegungen pro Tag ausgegangen und entsprechend auf den Zeitraum von 6-22 Uhr eine Mehrbelastung von 6,25 Fahrzeugen pro Stunde angegeben, die in die Wangener Straße einfahren würden. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass dieser Ansatz realitätsfern ist, da im Allgemeinen nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich die Fahrzeugbewegungen gleichmäßig über den Zeitraum von 6-22 Uhr verteilen, sondern vielmehr davon, dass der größte Anteil der Bewegungen auf die Stoßzeiten zwischen 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr und 16:30 Uhr bis 18:30 Uhr entfällt. Auch wurden die Besucherparkplätze für die Gewerbeanteile mit Zufahrt über die Stichstrasse „Langes Holz“ nicht berücksichtigt. Der in dieser Form zunehmende Verkehr ist für das aktuell bestehende Straßennetz gerade auch in Hinblick auf die weiteren Bauvorhaben (z.B. Rinker-Areal) nicht zu bewältigen und für die Anwohner nicht tragbar. Es ist mehr als bekannt, dass die Wangener Straße eine sehr stark befahrene Straße ist. Eine Zufahrt zur Innenstadt bzw. Richtung Wangen ist für uns nur über diese Stichstraße möglich.</p> <p>Eine Ausfahrt auf die Wangener Straße ist generell schwierig,</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b></p> <p>Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht lediglich die Erschließung von 14 oberirdischen Stellplätzen über die Straße nach Strietach vor. Die durch das Vorhaben zusätzlich induzierte Verkehrsmenge von der Straße nach Strietach in die Wangener Straße ergibt, aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen keine unzumutbare Belastung des Kreuzungspunktes.</p> <p>Hinweis: Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand diese Bauleitplanverfahrens.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>aber zu den Stoßzeiten wie oben angegeben erheblich erschwert (Wartezeiten &gt;5 Minuten sind durchaus möglich), auch sind dadurch bedingt regelmäßig gefährliche „Manöver“ zu beobachten die nicht selten Radfahrer gefährden sowie ein massiver Rückstau im Falle der Beteiligung von größeren Fahrzeugen wie Transporter oder auch LKWs. Auch wenn die Straße Langes Holz eine Nebenstraße ist, ist diese mittlerweile sehr stark befahren und gerade in den letzten Monaten wird diese auch gerne von Lkws genutzt.</p>	
2.	<p>Die Ein- und Ausfahrt zum Schornreuteweg ist dadurch schon „entschärft“, da noch die Möglichkeit besteht, über den Schornreuteweg zu fahren. Man hat dann die Möglichkeit, über St. Christina zu fahren oder über den Schornreuteweg bei der Bäckerei Hamma durch eine Ampelanlage auf die Wangener Straße zu gelangen. Wir haben keine andere Möglichkeit auf direktem Weg in die Innenstadt zu gelangen. Dies wäre nur über eine unzumutbare längere Anfahrt über Fidazhofen/Torkenweiler/Südstadt möglich, was eine Fahrtdauer je nach Verkehr von ca. 15 Minuten bis 20 Minuten bedeuten würde, was wie bereits erwähnt, unzumutbar wäre. Auch die Umsetzung des Molldiete-Tunnels ist bedingt durch den Planungshorizont nicht weiter relevant hinsichtlich der in den kommenden Jahren zu erwartenden Verkehrssituation. Zumal wir nicht davon ausgehen, dass die Wangener Straße nach dem Bau des Molldiete-Tunnels eine „normal“ befahrene Straße sein wird. Dafür arbeiten und wollen einfach zu viele Menschen in die Innenstadt, die nach wie vor die Wangener Straße befahren werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Hinweis: Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Schornreuteweg wird in einer gutachterlichen Ausarbeitung untersucht.</p>
2.	<p>Der öffentliche Nahverkehr ist schon heute keine ernstzunehmende Option, bedingt durch die vollkommen überfüllten Busse. Zu den Stoßzeiten morgens und mittags nach</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Schulschluss ist das Busfahren eine absolute Zumutung. Es kommt oft und vor allem mittags vor, dass der Bus so voll ist, dass man nicht mehr Einsteigen möchte bzw. kann oder der Bus einfach weiterfährt, da auch der Busfahrer erkannt hat, dass ein weiterer Zustieg aussichtslos ist. Die Fahrzeiten sind ungenügend und die Preise verglichen mit anderen Städten unverhältnismäßig hoch.</p>	
2.	<p><b>3. Veränderung des Gebietscharakters/Flächennutzungsplan</b>            Letztlich kommt es durch die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung zu einer Veränderung des Gebietscharakters. So ist das Gebiet westlich der Wangener Straße gemäß geltendem Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Umsetzung des geplanten Bürogebäudes mit mehreren Gewerbeeinheiten würde sich jedoch der Gebietscharakter eines Mischgebietes ergeben.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>            Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst im Bebauungsplan getroffen, nicht im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einer Wohnbauflächen zu einer gemischten Baufläche weiterentwickelt.            Die Tatsache, dass der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist dem Plangeber bekannt. Die Stadt Ravensburg hat sich bewusst zur Schaffung eines Mischgebietes am Stadteingang entschieden.            Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. In Ziffer 7 der Begründung wird auf die Notwendigkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p>
2.	<p><b>4.</b>            Gerade im letzten Jahr hat sich städtebaulich einiges in</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>            Die genannten Projekte werden zur Kenntnis genommen, sind aber</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ravensburg getan. Auch schon aus den bekannten Gründen des Wohnungsmangels. Was dabei auffallend ist, ist dass sich Projekte wie z.B. die „Ziegelstraße“ oder auch die „Möttelinstraße“ gerade was die Geschossflächenanzahl angeht ins Stadtbild einfügen bzw. nahezu einfügen. Auch die Großprojekte Rinker-Areal und Bezner-Areal sehen keine Hochhäuser vor.	nicht Gegenstand des Verfahrens.
2.	Es ist daher für uns nicht nachvollziehbar, was die Beweggründe waren gerade bei diesem Projekt vom ursprünglichen Bebauungsplan maßgeblich abzuweichen.	<b>Kenntnisnahme</b> Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Gemäß des unstrittig bestehenden Wohnbedarfs in der Stadt Ravensburg, dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen verpflichtet zu einer intensiven Grundstücksausnutzung und rechtfertigen die höhere Bebauung.
2.	Es ist befremdlich zu sehen, dass in Ravensburg konträr zu den Bemühungen anderer Städte immer mehr Grünflächen verschwinden und nicht nachgeforstet werden. Dies beeinflusst die Lebensqualität erheblich. Aus diesem Grund setzten gerade große Städte in den vergangenen Jahren einen besonderen Fokus auf die Renaturierung ihrer Städte.	<b>Kenntnisnahme</b> Das Plangebiet befindet sich auf einer bisher bereits baulich genutzten Fläche und nimmt keine Grünflächen mit Naherholungscharakter in Anspruch. Der Bebauungsplan setzt eine Überdeckung und intensive Begrünung der Tiefgarage fest, wodurch begrünte Freiräume geschaffen werden. Zudem ist für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, was der Grundflächenzahl für Mischgebiete gem. Baunutzungsverordnung entspricht.
2.	Auch die massive Verdichtung des Wohnraumes an der	<b>Kenntnisnahme</b>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gesamten Wangener Straße bzw. unmittelbaren Nähe ist nicht nachvollziehbar und nicht zukunftsorientiert. Die gesamte Infrastruktur der Oststadt ist mangelhaft. Der Verkehr ist eine hohe Belastung, die Nahversorgung ist mangelhaft (eine Versorgung neben der Bäckerei Hamma und dem Weinhof Weiler besteht nicht). Wir sind daher auch gezwungen ins Auto zu steigen um den täglichen Lebensbedarf zu decken. Die anderen Stadtteile sind hingegen gut ausgestattet. Es gibt mehrere Lebensmittelmärkte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien, Cafe's etc. Unter diesen Aspekten sehen wir der gesamten Entwicklung mit gemischten Gefühlen entgegen.</p>	<p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht ein Mischgebiet, in dem neben dem Wohnen nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Der Bebauungsplan schafft somit die Möglichkeit die hier angesprochene Infrastruktur an Nahversorgern zumindest teilweise zu decken. In der Erdgeschosszone entlang der Wangener Straße sowie im Turmgebäude stehen Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung.</p> <p>Die Schaffung von Wohnraum kann durch zusätzliche Nachfragekapazitäten die Ansiedlung der angesprochenen Infrastruktur begünstigen.</p>
2.	<p>Auch die Tatsache, dass der Stadtrat Herr Wurm an sämtlichen Sitzungen hinsichtlich der Projekte „Stadtter Ost“ und „Rinker-Areal“ involviert ist, ist zwar rechtlich einwandfrei, sofern er sich bei den Beschlüssen als befangen erklärt. Moralisch ist dies jedoch als bedenklich einzustufen, da er im Rahmen der Tätigkeit innerhalb seines Architektur Büros direkt an den genannten Projekten beteiligt ist.</p> <p>Bei einem Informationsabend vor ein paar Wochen über das Rinker-Areal in der Goldenen Uhr, hat Herr Bastin in seiner kleinen Ansprache von Ehrlichkeit, Transparenz und offenen Gesprächen mit Anwohnern bzw. Kompromissen gesprochen. Bei der bisherigen Planung haben wir nicht das Gefühl, dass nur einmal an die bestehende Nachbarschaft gedacht wurde bzw. hineinversetzt wurde. Daher möchten wir uns mit unseren Einwendungen in diesen Prozess einbringen und sind auch gerne bereit bzw. würden es auch befürworten ein Gespräch mit</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Wie den Protokollen der Sitzungen zu entnehmen ist hat sich Herr Stadtrat Wurm in allen Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik und dem Beirat für Städtebau (09.03.2017, 15.03.2017, 10.05.2017, 20.09.2017, 07.03.2018, 04.07.2018) für Befangen erklärt und weder an den Beratungen noch an den Beschlussfassungen teilgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im Rahmen der Abwägung werden sämtliche Stellungnahmen dem Gremium vorgelegt.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Ihnen zu führen. Wir bitten höflich darum, den betroffenen Gemeinderatsmitglieder eine Kopie dieses Schreibens zu übergeben.	
3.	<b>Bürger 3, Stellungnahme vom 28.07.2018:</b> Als direkt betroffene Angrenzer mit der Nr. .... und .... sind wir mit dem o.g. Bauvorhaben aus nachfolgenden Einwänden und Bedenken nicht einverstanden:	<b>Kenntnisnahme</b>
3.	1. Der Flächennutzungsplan soll vom bisherigen Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Diese Veränderung ist u. E. nicht notwendig, da den Bürgern Wohnungen fehlen. Wir befürchten, wie schon damals in der Flappachsiedlung, ein sehr langer Leerstand von solchen Flächen für s.g. Kleingewerbe.	<b>Wird nicht berücksichtigt</b> Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst im Bebauungsplan getroffen, nicht im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einer Wohnbauflächen zu einer gemischten Baufläche weiterentwickelt. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist dem Plangeber bekannt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. In Ziffer 7 der Begründung wird auf die Notwendigkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Die Stadt Ravensburg hat sich bewusst zur Schaffung eines Mischgebietes am Stadteingang entschieden. Da diese Nutzungsform sowohl Raum für dringend benötigte Wohnung als auch Raum für gewerbliche Nutzungen schafft, so dass z.B.

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Flächen für eine Verbesserung der Nahversorgung zur Verfügung stehen.
3.	2. Versiegelt begehbare Dachterrassen für angepriesenes „Urbanes Gardening" sind für uns nicht nachvollziehbar, zumal schon täglich genug Fläche versiegelt wird mit den ökologisch längst bekannten Nachteilen. Vielmehr wären unversiegelte Grünflächen unabdingbar. Dachterrassen, die für alle Bewohner zugänglich sind, bürden für uns auch die Gefahr, dass im Sommerhalbjahr auf der Dachfläche regelmäßige Partys und somit zum schon erheblichen Verkehrslärm ein zusätzlicher Lärmpegel entstehen würde.	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung der Dachterrassen und eine intensive Begrünung der Tiefgarage fest. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind lediglich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten ausgenommen. Flächen unterhalb von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ebenfalls zu begrünen. Vom Vorhabenträger wird nur noch auf dem Turmgebäude die Errichtung einer Dachterrasse beabsichtigt. Somit wird der überwiegende Anteil der Dächer extensiv begrünt und dient damit u.a. der Regenwasserbewirtschaftung und wirkt sich positiv auf das Klima aus.</p> <p>Die Nutzung der Dachterrasse unterliegen wie sonstige Gartennutzungen dem Nachbarrecht. Damit ruft der Bebauungsplan keine Konflikte hervor, die in diesem Rahmen gelöst werden müssen. Die Errichtung von Dachterrassen ermöglicht den Bewohnern eine andere Blickbeziehung in die Ferne, weshalb diese grundsätzlich gewünscht und zulässig sind. Vom Vorhabenträger ist die Errichtung von Dachterrassen, wie bereits angemerkt, nur auf dem Turmgebäude beabsichtigt. Unter Abwägung der Belange der Wohnqualität durch Dachterrassen und der Durchgrünung des Plangebietes wird dem Belang der Wohnqualität höheres Gewicht beigemessen zumal durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung, für die Teile des Daches die nicht als Dachterrasse genutzt werden, in jedem Fall eine Durchgrünung und dadurch auch ein verzögerter Niederschlagswasserabfluss erreicht wird.</p>
3.	3. Wir plädieren für den Beibehalt der alten Giebelhöhe von 519,20	<b>Wird nicht berücksichtigt</b>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>m. Mit der geplanten Erweiterung wären die Gebäude der Wangener Str. 140- 154 dann komplett eingekeilt, von vorne durch die sehr hohen Mehrfamilienhäuser und von hinten durch den ansteigenden stark belaubten Wald. Die Lichtverhältnisse (Morgensonne) würden dadurch noch eingeschränkter zumal wir ohnehin schon das ganze Jahr über mit sehr viel Schatten leben müssen.</p> <p>Nachmittagssonne, Abendsonne hat es bei uns bisher schon nicht gegeben. Wenn andere nachmittags noch auf der Terrasse sitzen zieht man bei uns schon die Fleecejacke an.</p>	<p>Von der Zimmermann &amp; Meixner 3D-Welt GmbH wurde eine Schattenanalyse erstellt. Wie die Verschattung vom 17. Januar zeigt, werden die Gebäude Wangener Straße 140-154 zwar geringfügig verschattet, dies stellt jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>Die Anforderung an eine ausreichende Belichtung und somit gesunden Wohnverhältnissen bleibt gegeben, es resultiert keine Einschränkung der Lebensqualität durch die geplante Bebauung.</p>
3.	<p>4. Ein sechsstöckiges Hochhaus (Punkthaus) am Stadteingang vermittelt uns nicht, wie Dirk Bastin beschrieben hat, eine „ganz wunderbare Idee für den Stadteingang...“ Im Gegenteil der Bezug zur Türmestadt fällt uns schwer.</p> <p>Ein Hochhaus und Brennpunkt haben wir jetzt schon im Schornreuteweg. Drei Stockwerke würden auch reichen.</p> <p>Wie schon erwähnt sind gewerbliche Flächen in Ravensburg und Umgebung genügend vorhanden.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Das genannte Gebäude am Schornreuteweg ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Der bestehende Wohnraumbedarf in der Stadt Ravensburg, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen verpflichten zu einer intensiven Grundstücksausnutzung und rechtfertigen die höhere Bebauung.</p> <p>Die Planung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dabei wird die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Grundstücksausnutzung für Mischgebiete erreicht. Das Vorhaben ermöglicht aufgrund seiner differenzierten Wohnungsgrundrisse eine vielschichtige Bewohnerstruktur. Die</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sieht mehr große Wohnungen vor und spricht somit als Zielgruppe vermehrt Familien an. Zur Sicherung der Wohnqualität sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung/ Bepflanzung getroffen, die Freiräume für die Bewohner schaffen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, in dem eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe zulässig ist.</p> <p>Entlang der Wangener Straße befindet sich ebenfalls eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung, sodass sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügt.</p>
3.	<p>5. Die verkehrstechnische Zusatzbelastung würde aus u. S. das Chaos am Stadteingang weiterhin noch mehr verschärfen. Zusätzliche Fahrzeuge aus den neuen 2 TG mit ca. 85 Pkw's + regelmäßige Besucher aus den sehr vielen kleinen neuen Wohneinheiten und Pendelverkehr durch Kleingewerbe etc. können dann ganz schnell einen Kollaps herbeiführen. Das Einbiegen vom Schornreuteweg bzw. Langes-Holz-Weg macht jetzt schon erhebliche Probleme. Das scheinbar vorhandene Verkehrsgutachten entspricht tatsächlich nicht unserer täglichen Wahrnehmung. Der Schornreuteweg, der dann durch die Fahrzeuge einer kompletten TG-Ebene zusätzlich belastet wäre, ist dann sicherlich nicht mehr, wie bisher, verkehrsberuhigt, auch im Hinblick auf den naheliegenden Kindergarten. Allerdings passieren jetzt schon regelmäßig große Schulbusse diese enge Stelle, um Kinder nach St. Christina zu bringen. Autofahrer aus der neuen Tiefgarage würden dann, um sich ein schnelles Einmünden in die Wangener Str. zu verschaffen, den verkehrsberuhigten Schornreuteweg am Kindergarten vorbei nutzen.</p> <p>Die Einmündung vom Langes-Holz-Weg (heimlicher Molldiete Tunnel) bürgt noch mehr Gefahren ins sich. Zum einen ist diese</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b></p> <p>Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht nur noch eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt vom Schornreuteweg vor. Die Tiefgarage ist jetzt mit einer Ebene und ca. 55 Stellplätzen geplant. Eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf den Schornreuteweg aus einer Tiefgaragenebene ist möglich, da sich die Stellplatzanzahl im Vergleich zum vorherigen Stand der Planung um lediglich 7 Stellplätze erhöht hat. Eine solche Zunahme ist in Anbetracht der zu erwartenden Verkehrsmenge vertretbar.</p> <p>Hinweis: Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Schornreuteweg wird in einer gutachterlichen Ausarbeitung untersucht.</p> <p>Hinweis: Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand diese Bauleitplanverfahrens.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Straße (Richtung Kemmerlang bzw.FN) inzwischen so stark frequentiert, dass mit ganz erheblichen Wartezeiten beim Einmünden zu rechnen ist und einem noch größeren Gefahrenpotential vor allem für überquerende Radfahrer (Flappach + Pendler) längs der Wangener Straße. Durch die geplante Punkthausbebauung in dieser Ecke ist die Einsicht vor allem nach links noch mehr eingeschränkt und sehr gefährlich. Zusätzlich würde der vorhandene Fußgängerweg hoch zu den Gebäuden 140 -154 ebenfalls durchtrennt werden durch die TG- Ein- und Ausfahrt.</p>	
3.	<p>Wir bitten sie eindringlich, aus u. S. gewichtigen Argumente und Bedenken sich erneut anzunehmen und dem neuen vorliegenden Bebauungsplan nicht zuzustimmen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Auf die vorhergehenden Bewertungen wird verwiesen.</p>
4.	<p><b>Bürger 4, Stellungnahme vom 29.07.2018:</b> Zu den Plänen des Entwurfes vom 13.3.2018 in der SZ, und den weiteren Planunterlagen diesbezüglich, erhebe ich Einspruch. Begründung: Zu massive Bebauung. Der Tower mit 20 Meter Höhe lässt keine Zirkulation des Luftaustausches mehr zu.</p>	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b> In den „Hinweisen aus klimatischer Sicht“ von IMA Richter &amp; Röckle werden Regelungen für die Bauleitplanung vorgeschlagen, die die Auswirkungen auf die Kaltluftleitbahn minimieren. Diese sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten. Zu diesen Festsetzungen gehört die extensive Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen sowie die Verringerung des Versiegelungsgrads durch die Errichtung einer Tiefgarage mit deutlicher Überdeckung. Die empfohlene Gebäudestellung wird vom Bebauungsplan ebenfalls aufgegriffen und in verbindlichen Festsetzungen umgesetzt, so dass keine Riegelbebauung gegen den Luftstrom entsteht. Dadurch wird die Grundrauigkeit größtenteils eingehalten, zumal sich entlang der Wangener Straße bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung befindet, zwischen denen die Luft abfließen kann. Eine bedeutende Verschlechterung der Durchlüftung ist nicht zu erwarten.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	Der Radweg wird zur gefährlichen Situation vorbeiführend an dem Hochhaus und Geschäften.	<b>Kenntnisnahme</b> Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.
4.	Den Anwohnern fehlt im Winterhalbjahr die niederstehende Sonne. Beschattung vom Wald, von Osten und von Süden aufgrund der hohen Bebauung.	<b>Wird nicht berücksichtigt</b> Von der Zimmermann & Meixner 3D-Welt GmbH wurde eine Schattenanalyse erstellt. Wie die Verschattung vom 17. Januar zeigt, werden die angrenzenden Gebäude zwar geringfügig verschattet, dies stellt jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Die Anforderung an eine ausreichende Belichtung und somit gesunden Wohnverhältnissen bleibt gegeben, es resultiert keine Einschränkung der Lebensqualität durch die geplante Bebauung.
4.	Noch stärkere Verkehrs- und Parkbelastung, da bei 80 Wohnungen mit durchschnittlich 250 Fahrzeugen zu rechnen ist! Wir haben hier im Schornreuteweg seit Jahren Parkplatzprobleme und hohen Durchgangsverkehr da man schneller in die Wangenerstrasse über die Ampel an der Goldenen Uhr reinkommt, von der Molldiete versteht sich.	<b>Kenntnisnahme - Parkbelastung</b> Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sieht eine Reduzierung auf 55 Wohneinheiten vor. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen und werden auf dem Grundstück hergestellt. Dabei werden die Pkw-Stellplätze durch Carsharing-Stellplätze und Stellplatz für ein City-Velo-Angebot ergänzt um alternative Mobilität zu fördern.  <b>Wird berücksichtigt – Verkehrsbelastung</b> Die Tiefgarage ist jetzt mit 55 Stellplätzen auf einer Ebene vorgesehen. Die Ein- und -ausfahrt ist jetzt ausschließlich vom Schornreuteweg geplant. Eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf den Schornreuteweg aus einer Tiefgaragenebene ist möglich, da sich die Stellplatzanzahl im Vergleich zum vorherigen Stand der Planung um lediglich 7 Stellplätze erhöht hat. Eine solche Zunahme ist in Anbetracht der zu erwartenden Verkehrsmenge vertretbar.  Hinweis: Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Schornreuteweg wird in einer gutachterlichen Ausarbeitung untersucht.
4.	Mitarbeiter des Autohauses Knoblauch parken schon lange tagsüber auf den wenigen öffentlichen Stellplätzen. Keine Ausweichmöglichkeit bei Gegenverkehr im Schornreuteweg bei Gemeindehaus und Kindergarten! Geht auch zu Lasten unserer Kinder! Plant und schafft Freiflächen an Parkplätzen links der Kemmerlangerstrasse.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Verkehrssituation der Wangener Straße ist bekannt. Die angegebene Problematik ist jedoch nicht Bestandteil des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
4.	Aufgrund dieser engen und massiv verdichteten Bebauung werden soziale Probleme zwischen Altbewohner und Neubewohner nicht ausbleiben.	<b>Kenntnisnahme</b> Zur Sicherung der Wohnqualität sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung/ Bepflanzung getroffen, die Freiräume für die Bewohner schaffen. Der Entwurf sieht 2 bis 4 Zimmerwohnungen mit einem Schwerpunkt auf 4 Zimmer Wohnungen vor. Durch die Reduzierung der Wohneinheiten und dem Schwerpunkt auf größeren Wohnungen werden vor allem Familien als Zielgruppe angesprochen.
4.	Merken Sie sich eines: Eine optimale Neubebauung hat nur dann stattgefunden, wenn auch die langjährigen Anwohner um das Neubaugebiet hinterher zufrieden sind, und nicht durch abweisende Antworten abgeschmettert werden. Kopien dieses Schreibens werde ich den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderates zukommen lassen.	<b>Kenntnisnahme</b>
5.	<b>Bürger 5, Stellungnahme vom 09.08.2018:</b> Am 18.07.2018 wurde uns im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wangener Straße 134 und 138“ vorgestellt. Gegen diesen möchten wir folgende Einwände vorbringen:	<b>Kenntnisnahme</b>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.	1. Im Flächennutzungsplan vom 21.04.2018 ist dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Im neuen Bebauungsplan soll er nun zum Mischgebiet umgewidmet werden. Das ist nicht einsichtig, zumal das Ziel der Bebauungsplanänderung die Schaffung von neuem Wohnraum, und nicht Gewerberaum sein soll.	<b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung werden im Rahmen der zweistufigen Bauleitplanung erst im Bebauungsplan getroffen, nicht im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einer Wohnbauflächen zu einer gemischten Baufläche weiterentwickelt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. In Ziffer 7 der Begründung wird auf die Notwendigkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Ziel der „Umsetzung eines differenzierten Wohnraum- und Gewerbeflächenangebots zur Deckung des bestehenden Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs durch Ausweisung eines Mischgebietes“ definiert. Dieses Ziel wird durch die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet vollumfänglich erreicht.
5.	2. Mangels Wohnraum ist es sicher notwendig, verdichtet zu bauen, allerdings sollten ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Aspekte nicht außer Acht gelassen werden. In der uns bekannten Planung ist vorgesehen, die Dächer als begrünte Dachterrassen auszuführen, was zu einer zusätzlichen Versiegelung des betroffenen Bereichs führen wird. Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung sollte die Versiegelung jedoch	<b>Wird in Teilen berücksichtigt</b> Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung der Dachflächen (Substratschicht min. 12 cm) fest. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Dachterrassen und die Flächen für technische Aufbauten ausgenommen. Flächen unterhalb von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zu begrünen. Die Weiterentwicklung des Vom Vorhabenträger ist

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>reduziert werden. Aus diesem Grunde sollten im neuen Bebauungsplan unversiegelte Gründächer festgeschrieben werden, die nachweislich folgende Vorteile bringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung.</li> <li>b. Dachbegrünung erhöht den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen bei der Kombination Photovoltaik/Dachbegrünung.</li> <li>c. Wasserrückhaltung- je nach Begrünungsart jährlich 30-99% des Niederschlags.</li> <li>d. Minderung der Spitzenabflüsse - je nach Begrünungsart bis zu 100 %. Damit Entlastung der Kanalisation mit den verbundenen Einsparungspotentialen und mögliche Gebührenminderung bei Städten mit gesplitteter Abwassernutzung.</li> <li>e. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung.</li> <li>f. ökologische Ausgleichsflächen, Lebensräume für Tiere, anerkannte Minderungsmaßnahme bei der Eingriffs-Ausgleichsregelung.</li> <li>g. Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schallabsorption wegen der Struktur der Vegetation.</li> <li>h. Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub. Minderung von Elektrosmog.</li> </ul>	<p>beabsichtigt nur auf dem Turmgebäude eine Dachterrasse zu errichten. Somit wird der überwiegende Anteil der Dächer extensiv begrünt und dient damit u.a. der Regenwasserbewirtschaftung. Eine Festsetzung, die ausschließlich unversiegelt Gründächer zulässt wird jedoch nicht aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
5.	Die geplanten Dachterrassen führen zu Grillfesten und Partys, was massive Lärmbelastigungen zur Folge hat.	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b> Die Nutzung der Dachterrassen unterliegt wie sonstige</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Gartennutzungen dem Nachbarrecht. Damit ruft der Bebauungsplan keine Konflikte hervor, die in diesem Rahmen gelöst werden müssen. Die Errichtung von Dachterrassen ermöglicht den Bewohnern eine andere Blickbeziehung in die Ferne, weshalb diese grundsätzlich gewünscht und zulässig sind. Vom Vorhabenträger ist die Errichtung von Dachterrassen nur auf dem Turmgebäude beabsichtigt.</p> <p>Unter Abwägung der Belange der Wohnqualität durch Dachterrassen und der Durchgrünung des Plangebietes wird dem Belang der Wohnqualität höheres Gewicht beigemessen zumal durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung, für die Teile des Daches die nicht als Dachterrasse genutzt werden, in jedem Fall eine Durchgrünung und dadurch auch ein verzögerter Niederschlagswasserabfluss erreicht wird.</p>
5.	<p>Außerdem sind die Gartenterrassen der Häuser Schornreuteweg 78 - 88, trotz Bewuchses, einsehbar. Auch die Gartenterrassen Haus 66 + 68 sind durch die Bebauung voll einsehbar. Ein geplanter Wohnblock wird direkt im Anschluss an die Häuserreihe 78-88 gebaut und steht direkt vor dem Garten von Haus Nr. 66. Die Silhouette unserer Häuser (Dachschräge über 2-Stockwerke) wird ja nicht beibehalten, sondern die Hauswand der geplanten Gebäude geht senkrecht bis zum Dach hoch. So haben die geplanten Wohnungen ab dem 1. und 2. Stock besten Blick in die Gärten/Terrassen. Dadurch ist keine Privatsphäre mehr vorhanden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft sind grundsätzlich hinzunehmen. Zudem sind die nach Landesbauordnung BW geregelten Abstandsflächen zwischen den geplanten Gebäuden und der bestehenden Bebauung eingehalten.</p> <p>Unter Abwägung der Belange der „Wahrung der Wohnqualität der bestehenden Bebauung“ und den Belangen „Schaffung von neuem Wohnraum“, „Innenentwicklung“ und „Flächensparen“ wird den Belangen „Schaffung von neuem Wohnraum“, „Innenentwicklung“ und „Flächensparen“ höheres Gewicht beigemessen aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Ravensburg und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB.</p>
5.	3. Im bestehenden Bebauungsplan ist die Giebelhöhe mit	<b>Wird nicht berücksichtigt.</b>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>519,20m + NN festgelegt. Aus den neuen Planunterlagen geht hervor, dass bei den drei geplanten westlichen Wohngebäuden die Dachoberkante auf 523,20 m + NN liegt plus einem Aufzugsschacht, der ebenfalls noch mindestens 2 m hoch ist und in den Plänen nur schemenhaft dargestellt wird (im Modell des Preisgewinners waren übrigens keine Aufzugsschächte dargestellt). Im neuen Bebauungsplan sollte auf alle Fälle festgeschrieben werden, dass aufgesetzte Aufzugsschächte unzulässig sind.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Gemäß des unstrittig bestehenden Wohnbedarfs in der Stadt Ravensburg, dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen verpflichtet zu einer intensiven Grundstücksausnutzung und rechtfertigen die höhere Bebauung.</p> <p>Die Anforderungen an modernes Wohnen, an ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter sowie an die Barrierefreiheit erfordern die hier thematisierten Aufzugsschächte. Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass diese die Grundzüge der Planung nicht infrage stellen.</p>
5.	<p>Weiterhin liegt die Dachoberkante mit 523,20 ca. 2-5 m über der Traufhöhe der Gebäude Schornreuteweg 78-88, da diese höhenversetzt gebaut wurden. Dort wird mittags kein Sonnenlicht ankommen.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Von der Zimmermann &amp; Meixner 3D-Welt GmbH wurde eine Schattenanalyse erstellt. Wie die Verschattung vom 17. Januar zeigt, werden die Gebäude Wangener Straße 140-154 zwar geringfügig verschattet, dies stellt jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>Die Anforderung an eine ausreichende Belichtung und somit gesunden Wohnverhältnissen bleibt gegeben.</p>
5.	<p>4. Das Gebiet Schornreute leidet heute schon unter der mangelhaften Infrastruktur (Arzt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung etc.), die momentan geplanten 84 neuen und auf Sicht ca. 500 neue Wohneinheiten (mit Mühlenviertel) werden das Problem noch</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsteht ein Mischgebiet, in dem neben dem Wohnen nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	verschärfen.	des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Die hier angesprochenen fehlenden Angebote wie Arzt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten können sich somit ansiedeln. In der Erdgeschosszone entlang der Wangener Straße sowie im Turmgebäude stehen Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung. Es ergeben sich hier somit Synergien, da die Schaffung von Wohnraum auch die Ansiedlung der angesprochenen Infrastruktur begünstigt.
5.	5. Von der „luftigen“ Bebauung des Preisträgermodells ist zwischenzeitlich nicht mehr viel übriggeblieben. Die Eingangspforte zur Stadt der Türme und Tore wird durch ein neues, dominantes Monstergebäude nicht verschönert, sondern eher verschandelt.	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan greift die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Wangener Straße auf. Entlang der Wangener Straße befindet sich bereits mehrfach eine mehrgeschossige Riegelbebauung, die zum Teil dahinterliegende kleinteilige Bebauung abschirmt. Ebenso sind auch mehrgeschossige Gebäude in der näheren Umgebung vorhanden, wie beispielsweise das Punkthaus am Schornreuteweg. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vorhandene Umgebung ein.</p> <p>Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs vom Wettbewerb bis zum jetzt vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind Ausarbeitungen des Entwurfs wie z.B. bauliche Anbindung von Turmgebäude und Bauzeile an der Wangener Straße aus Schallschutzgründen erfolgt. Die Grundzüge der preisgekrönten Planung sind in keiner Weise in Frage gestellt. Der unstrittig bestehende hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Ravensburg, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) und die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen verpflichten zu einer intensiven Grundstücksausnutzung.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5.	<p>Das Gebäude unterbricht die Frischluftzufuhr in die Kernstadt. Vor diesem Gebäude entstehen Verwirbelungen, dadurch wird die Frischluftzufuhr unterbrochen.</p>	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b>            In den „Hinweisen aus klimatischer Sicht“ von iMA Richter &amp; Röckle werden Regelungen für die Bauleitplanung vorgeschlagen, die die Auswirkungen auf die Kaltluftleitbahn minimieren. Diese sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten. Zu diesen Festsetzungen gehört die extensive Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen sowie die Verringerung des Versiegelungsgrads durch die Errichtung einer Tiefgarage. Die empfohlene Gebäudestellung wird vom Bebauungsplan ebenfalls aufgegriffen und in verbindlichen Festsetzungen umgesetzt. Eine bedeutende Verschlechterung der Durchlüftung ist nicht zu erwarten.</p>
5.	<p>Zudem ist hinlänglich bekannt, dass eine massive Verdichtung der Bebauung immer zu sozialen Problemen führen wird.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>            Die Planung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dabei wird die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Grundstücksausnutzung für Mischgebiete erreicht. Das Vorhaben ermöglicht aufgrund seiner differenzierten Wohnungsgrundrisse eine vielschichtige Bewohnerstruktur. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sieht mehr große Wohnungen vor und spricht somit als Zielgruppe vermehrt Familien an. Zur Sicherung der Wohnqualität sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung/ Bepflanzung getroffen, die Freiräume für die Bewohner schaffen.</p>
5.	<p>6. Mit das größte Problem wird jedoch die zukünftige Verkehrssituation sein. Schon heute ist es zu den Hauptverkehrszeiten kaum möglich, vom Langes Holz Weg (aus Richtung Kemmerlang kommend) in die Wangener Straße stadteinwärts einzubiegen). Wartezeiten von mehreren Minuten mit entsprechender Abgasbelastung sind an der Tagesordnung. Im Langes Holz Weg ist schon seit langer Zeit ein starker</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b>            Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht lediglich die Erschließung von 14 oberirdischen Stellplätzen über die Straße nach Strietach vor. Die durch das Vorhaben zusätzlich induzierte Verkehrsmenge von der Straße nach Strietach in die Wangener Straße ergibt, aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen keine unzumutbare Belastung des Kreuzungspunktes.</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ausweichverkehr auszumachen, selbst LKWs befahren diesen. Neulich wurde sogar ein Flixbus gesehen. Die von den Planern angegebene Menge von 15 Fahrzeugen/Stunde mehr aufgrund der Tiefgarage halten wir für Augenwischerei, da die meisten Anwohner in etwa zur selben Zeit zwischen 7 und 8 Uhr ihre Arbeitsstätten aufsuchen. Auch eine Ein- und Ausfahrt über den Schornreuteweg ändert an dem Problem nichts.</p>	<p>Hinweis: Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens</p>
5.	<p>Da es, wie oben beschrieben, oft kaum möglich ist, in die Wangener Straße einzubiegen, werden die Fahrzeuge den Schornreuteweg bis zur Ampelanlage an der Kreuzung Hinzistobler Straße (Goldene Uhr) befahren. Erst dort haben sie eine Chance, in die Wangener Straße einbiegen zu können.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>            Die Weiterentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs sieht nur noch eine Tiefgaragenein- und ausfahrt vom Schornreuteweg vor. Die Tiefgarage ist jetzt mit einer Ebene und ca. 55 Stellplätzen geplant. Eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf den Schornreuteweg aus einer Tiefgaragenebene ist möglich, da sich die Stellplatzanzahl im Vergleich zum vorherigen Stand der Planung um lediglich 7 Stellplätze erhöht hat. Eine solche Zunahme ist in Anbetracht der zu erwartenden Verkehrsmenge vertretbar.</p> <p>Hinweis: Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Schornreuteweg wird in einer gutachterlichen Ausarbeitung untersucht.</p>
5.	<p>Der Schornreuteweg ist verkehrsberuhigt, dort ist ein Kindergarten, erhöhtes Verkehrsaufkommen wird zu zunehmender Gefährdung von Passanten/Kindern in dieser Straße führen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>            Die generelle Verkehrssituation ist nicht Gegenstand diese Bauleitplanverfahrens.</p>
5.	<p>Im Schornreute kommt es durch Rückstaus zur Situation, dass die Garagen der Häuser Schornreuteweg 72-74 und 78-88 nicht mehr frei angefahren werden können, dasselbe betrifft das darüber liegende Parkdeck. Die Parksituation wird unerträglich werden, da die angebotenen Tiefgaragen und Parkplätze der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>            Die für die Realisierung des Bauvorhabens baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Da es sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die</p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangener Straße 134 und 138"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Neubauten nicht ausreichen. Siehe Gewerbe- und Büroflächen. Im Wohnbereich hat in der Regel jede Familie mindestens 2 Fahrzeuge, wenn nicht drei (Kinder und Besucher).</p>	<p>Konzeption bis hin zu den Grundrissen der Gebäude schon während des Bebauungsplanverfahrens bekannt. Aus diesem Grund können schon jetzt genauere Aussagen zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen getroffen werden. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sieht eine Reduzierung auf 55 Wohneinheiten vor. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen und werden auf dem Grundstück hergestellt. Dabei werden die Pkw-Stellplätze durch Carsharing-Stellplätze und Stellplatz für ein City-Velo-Angebot ergänzt um alternative Mobilität zu fördern.</p>
5.	<p>Und nicht zu vergessen das Problem mit dem Radweg zum Flappach. Schon heute ist die Situation Einmündung Langes Holz Weg in die Wangener Straße sehr gefährlich: um den stadtauswärts fahrenden Verkehr einsehen zu können, muss der Autofahrer bis an die Wangener Straße vorfahren und steht damit auf dem Radweg. Kommt ein Radfahrer, was häufig der Fall ist (lange Wartezeiten!!!), müsste der Autofahrer zurückstoßen, um diesen passieren zu lassen. Das wiederum geht meist nicht, weil hinter ihm schon weitere Fahrzeuge stehen, die ebenfalls in die Wangener Straße wollen. Die Radwegkreuzung müsste also unbedingt wieder etwas weiter von der Wangener Straße weg erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Auf die Ausführungen zur Mehrbelastung der Einmündung Straße nach Strietach in die Wangener Straße wird verwiesen.</p>
5.	<p>Wir bitten darum, unsere Einwände zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Wangener Straße 134 und 138" zu berücksichtigen und den Plan entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Auf die vorhergehenden Bewertungen wird verwiesen.</p>