

## ANLAGE 5

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

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Der vollständigen Wertungstabelle, die die eingegangenen Stellungnahmen den Wertungsvorschlägen gegenüberstellt, ist zum besseren Verständnis eine strukturierte, allgemeine, thematische Übersicht über die wesentlichen, in den Stellungnahmen mehrfach angesprochenen Belange und Anregungen und der entsprechenden Wertungsvorschläge vorangestellt.

#### 1. Allgemeine Übersicht

<p><b>Planerische Prinzipien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sei unverständlich, warum planerische Prinzipien und Ziele wie           <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximal zulässige Geschosse</li> <li>• Gesamthöhe der Gebäude</li> <li>• Realisierung der Wohnblöcke mit Flachdach</li> </ul>           nun auf einmal aufgegeben werden sollen         </li> </ul>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen städtischen Gestaltelementen, wie vorliegend dem Flachdach offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen</p>
--	--

		Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.
	<p><b>Planungsziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konformität mit den Zielen aus dem Aufstellungsbeschluss „Entwicklung hochwertiger privater Freiräume“ und „Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand“</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Tiefgarage wird intensiv begrünt. Im Bebauungsplan werden außerdem Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung durchgrünter Freiräume sicherzustellen. Besonderer Wert wurde auf eine gegliederte Fassadengestaltung und eine attraktive Gestaltung durch Dachterrassen sowie Dachbegrünung gelegt. Durch die Durchgrünung des Quartiers und der Dachlandschaft, entsteht ein ausgewogener Übergang zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen Grünflächen und privaten Grünbereichen, die einen hohen Wohnwert für die Nutzer des Quartiers ermöglichen. Das Grundstück wird nicht durch Zäune o.ä. abgegrenzt, wodurch ein offener Charakter entsteht und eine Verknüpfung mit dem Bestand erfolgt.</p>
	<p><b>Information und Beteiligung der Bürger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Direkte Beteiligung und Anhörung der interessierten Bürger und der Anlieger unbedingt notwendig</li> <li>• Reklamierung falscher Planunterlagen (45 Wohnungen statt 51, Planungsmodell zeige um 10 % niedrigere Baukörper)</li> </ul>	<p><b>Wird berücksichtigt</b></p> <p>Um die Bürger frühzeitig über den Verlauf der Planung zu informieren, fand neben den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritten eine Bürgerinformation vor dem Auslegungsbeschluss statt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planunterlagen zeigten einen ersten Entwurf und sind somit nicht abschließend. Die Zahl der Wohnungen entsprach dem damaligen Planstand und ist abhängig von der Größe der Wohneinheiten. Der aktuelle Entwurf sieht 50 Wohneinheiten vor. Die Größe der Baukörper hat sich trotz Erhöhung der Anzahl der Wohnungen nicht verändert.</p> <p>Minimale Abweichungen des Modells im Vergleich zu den Plänen</p>

		<p>sind möglich. Eine Abweichung von 2 mm am Modell bedeutet bereits einen Unterschied von 1 m. Für die Realisierung des Bauvorhabens gelten die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.</p>
	<p><b>Gebäudehöhe, Kubatur und Dichte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massive Nachverdichtung mit gravierenden nachteiligen Auswirkungen im bestehenden Wohngebiet</li> <li>• Bebauung entspricht Architektur der Innenstadt (Gebäudehöhe, Abstand der Gebäude zur Straße)</li> </ul>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Angesichts des in Ravensburg herrschenden Wohnungsdrucks ist die Schaffung von Wohnraum sehr wichtig. Bei diesem Vorhaben wird durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, ehemals gewerblich genutzten Fläche dem städtebaulichen Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Die in der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen werden eingehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wurden aus Rücksicht auf die Nachbarschaft über die gesetzlichen Mindestabstände hinweg Anforderungen formuliert und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen städtischen Gestaltelementen, wie vorliegend dem Flachdach offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung und Verminderung des Charakters der Siedlung</li> <li>• Verlust von Wohnqualität und Wert der Grundstücke herum</li> <li>• Flachdach passt nicht ins Gebiet</li> <li>• Aussicht wird zugebaut</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vier Geschosse mit Flachdach ist zu viel</li> <li>• Max. 3 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 9 m, hohe Geschossigkeit von Haus E ist nicht nachvollziehbar</li> <li>• Von Im Leim sind die sechs Gebäude optisch als durchgehender „Wohnblock“ wahrzunehmen</li> </ul>	<p>Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Veränderung des Siedlungscharakters sowie Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der Grundstücke und die Wahrnehmbarkeit der Landschaft werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Rechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst. Potenzielle Spannungen durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Bei fünf der sechs Baukörper wird die Höhe der Gebäude 9 m betragen. Der sechste Baukörper, Haus E, in der Mitte entlang der Bavendorfer Straße, soll einen bewusst gewählten, vom "Innenhof" aus wahrnehmbaren Hochpunkt darstellen. Um die Wirkung eines durchgängigen Blocks von der Bavendorfer Straße aus zu minimieren, erhält das oberste Geschoss zur Straßenseite hin im vorderen Bereich eine Dachterrasse. Dadurch wird die räumliche Wirkung der Viergeschossigkeit zum öffentlichen Straßenraum hin abgemildert. Der Einwand, die Gebäude würden als durchgehender Wohnblock in Erscheinung treten kann nicht nachvollzogen werden. Weder die Situierung der Gebäude, noch deren Kubatur, die</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung eines Schnurgerüsts</li> </ul>	<p>Abstände zwischen den Gebäuden, die Wegeführungen oder aber die Durchgrünungselemente lassen diesen Gesamteindruck zu.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Drei bis vier Geschosse sind eine übliche Geschosshöhe. Ein Schnurgerüst zur Veranschaulichung ist daher nicht notwendig. Diese ist durch die Besichtigung entsprechender Beispiele in den umliegenden Bereichen des Ortsteils oder der Gesamtstadt in ausreichendem Maße möglich.</p>
	<p><b>Verkehr und Lärm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Fahrzeugbewegungen, Erhöhung des Verkehrslärms</li> <li>• Anzahl oberirdische Stellplätze und TG-Stellplätze reichen nicht aus</li> <li>• Pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert, Stellplatzsatzung nicht mehr zeitgemäß</li> </ul>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fahrzeuge werden wegen nicht ausreichender Stellplätze in umliegenden Straßen abgestellt, dieses Problem gibt es bereits durch Veranstaltungen in der Schussentahalle</li> </ul>	<p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Die für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze auf dem</p>
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch parkende Autos an Uhlandstraße wird Straße unübersichtlich und ist für Kinder gefährlich</li>   <li>• Eine zu erwartende beidseitige Beparkung der Uhlandstraße wäre hinsichtlich eines Notfalleinsatzes für das gesamte Gebiet Leim und Leim-Nord äußerst bedenklich, da die Uhlandstraße die einzige Zufahrtstraße für dieses Wohngebiet darstellt.</li>   <li>• Tiefgaragenausfahrt nur Richtung Bavendorfer Straße genehmigen</li> </ul>	<p>Grundstück wurden mit dem Ordnungsamt abgestimmt. Stellplätze entlang der Uhlandstraße sind nicht Teil des Bebauungsplans und werden im Bestand nicht verändert. Die Uhlandstraße hat eine Breite von insgesamt 12,60 m und ist unterteilt in 3 m Gehweg, 7,60 m Fahrbahn und 2 m Parkstreifen. Gem. § 3 Abs. 1 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten unzulässig. Dies führt mit den breiten Straßenschnitten und auf beiden Seiten verlaufenden Gehwegen dazu, dass das Überqueren der Straßen im Kreuzungsbereich auch für Kinder übersichtlich ist und somit von keiner zusätzlichen Gefährdung auszugehen ist. Zudem kann die Straße am südlichen Ende der Uhlandstraße über eine schon bestehende Querungshilfe überquert werden.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Aufgrund der Straßenbreite ist auch ein Parken auf beiden Seiten der Uhlandstraße im Bereich westlich des Plangebiets möglich. Auf der östlichen Seite der Uhlandstraße kann der 2 m breite Parkstreifen dafür genutzt werden, auf der westlichen Seite ermöglicht die 7,60 m breite Fahrbahn es, auch dort zu parken. Bei beidseitigem Parkieren verbleibt eine Fläche von etwa 5,60 m. Diese Breite ist für den Verkehrsfluss in diesem Bereich ausreichend.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Im Ortschaftsrat Taldorf am 07.07.2015 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015 wurden den Mitgliedern zwei Varianten für die Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde die Zufahrt von der Bavendorfer Straße aus</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinbarte Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Zuge des Neubaugebietes "Leim Nord" müssen wegen Verkehrszunahme neu bewertet werden</li> </ul>	<p>bevorzugt und dies dem Gremium so mitgeteilt. Auch die Ortschaftsräte stimmten dem zu. Während zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch beide Varianten auslagen, wurde zur weiteren Bearbeitung nur die Variante Tiefgaragenausfahrt zur Bavendorfer Straße verfolgt, da diese mit den geringsten Belastungen für die bestehenden Siedlungsteile verbunden ist.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Die Situation ist bekannt. Verkehrsregelnde Maßnahmen zur weiteren Entspannung der Verkehrssituation sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem daher nicht geregelt werden. Die entsprechenden Anregungen werden an das zuständige Ordnungsamt zur Kenntnis weitergeleitet.</p>
	<p><b>Müllbeseitigung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort für Mülleimer?</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b> In Abstimmung mit dem Tiefbauamt ist es vorgesehen die für die Wohnanlage notwendigen Mülltonnen in einem Müllraum in der Tiefgarage unterzubringen und neben der Zufahrt zur Tiefgarage an der Bavendorfer Straße aufzustellen. Der Gehweg wird hierzu nicht genutzt. Ein Vorbeifahren am Entsorgungsfahrzeug während der Abholung der Tonnen ist möglich. Am Standpunkt der Aufstellfläche für den Müll existiert keine Verkehrsinsel.</p>



## 2. Vollständige Wertungsvorschläge

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 19.08.2015:                      Nach genauer Betrachtung der in der Ortsverwaltung Taldorf ausgestellten Unterlagen zum "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" (Vorhabensbezogener Bebauungsplan), bzw. zur Änderung des Bebauungsplanes "Leim Oberzell" möchten wir folgende Anmerkungen anfügen, bzw. um folgende Änderungen bitten:</p> <p>1. Laut Bebauungsplan "Leim Oberzell" vom 19.02.1977 gilt, dass in diesem Gebiet nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen gebaut werden dürfen. Wir bitten darum, dies nicht zu ändern, da höhere Gebäude die schöne Aussicht und den Charakter des, direkt angrenzenden Wohngebietes drastisch verändern und vermindern!</p> <p>2. Sollte die Gebäudehöhe unbedingt erhöht werden müssen, wünschen wir, dass es bei maximal drei Vollgeschossen mit Flachdach bleibt. Somit wäre das "Haus E" (vgl. Lageplan) um ein Geschoss zu kürzen. 9m hohe Gebäude genügen unserer</p>	<p><b>zu 1. Kenntnisnahme</b>                      Die Veränderung des Siedlungscharakters sowie Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der Grundstücke und die Wahrnehmbarkeit der Landschaft werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Rechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst. Potenzielle Spannungen durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p><b>zu 2. Wird nicht berücksichtigt</b>                      Bei fünf der sechs Baukörper wird die Höhe der Gebäude 9 m betragen. Der sechste Baukörper, Haus E, in der Mitte entlang der Bavendorfer Straße, soll einen bewusst gewählten, vom "Innenhof"</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Ansicht nach völlig, man muss hier keinen 12m hohen Block hineinstellen!</p> <p>3. Es sind 45 Wohneinheiten geplant. Es ist damit zu rechnen, dass damit 50 bis 90 KFZ mehr in unserem Wohngebiet Einzug halten.</p> <p>Wir befürchten hierbei, dass die 8 Stellplätze und die geplante Tiefgarage kaum ausreichen werden. Verkehrs- und Parkplatzchaos sind zu erwarten. Wir erwarten, dass die Tiefgarage groß genug ist, um pro Wohneinheit durchschnittlich 1,5 Stellplätze bereit zu halten. Sollte dem nicht so sein, muss eine Auflage sein, die Anzahl der Wohneinheiten passend zur entsprechenden Anzahl der zu schaffenden Stellplätze zu kürzen.</p> <p>Wir sind uns bewusst, dass im Raum Ravensburg und damit</p>	<p>aus wahrnehmbaren Hochpunkt darstellen. Um die Wirkung eines durchgängigen Blocks von der Bavendorfer Straße aus zu minimieren, erhält das oberste Geschoss zur Straßenseite hin im vorderen Bereich eine Dachterrasse. Dadurch wird die räumliche Wirkung der Viergeschossigkeit zum öffentlichen Straßenraum hin abgemildert. Der Einwand, die Gebäude würden als durchgehender Wohnblock in Erscheinung treten kann nicht nachvollzogen werden. Weder die Situierung der Gebäude, noch deren Kubatur, die Abstände zwischen den Gebäuden, die Wegeführungen oder aber die Durchgrünungselemente lassen diesen Gesamteindruck zu.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>auch in Oberzell neuer Wohnraum entstehen muss. Deswegen lehnen wir das Vorhaben nicht völlig ab, wünschen uns aber eine angemessenere und nicht auf maximal Verdichtung angelegte Bebauung. Bitte regeln Sie die Wohnhaushöhe (keinesfalls höher als 9m pro Gebäude) und die Frage nach ausreichenden Tiefgaragenplätzen unserem Anliegen gemäß.</p>	<p>Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 24.08.2015:                      Als Unterzeichner des Einspruchschreibens der Familie [REDACTED] vom 19. August 2015 haben wir bereits unsere Zustimmung zu allen dort formulierten Punkten dokumentiert. Wir erlauben uns mit diesem Schreiben einige zusätzliche Bedenken bzgl. der Auswirkungen des Bauprojektes Bavendorfer Straße zu äußern:</p> <p>• <b>Stellplätze / Parkplätze / Verkehrsaufkommen</b>                      Vorgesehen sind in den Planungsunterlagen lediglich 8 freie Stellplätze, die anderen erforderlichen Plätze sollen alle durch eine Tiefgarage bereit gestellt werden.                      Diese Planung führt u.E. zwangsläufig dazu, dass Fahrzeuge in erheblichem Umfang in den umliegenden Straßen abgestellt werden. Die Anwohner der Umlandstraße kennen diese Situation bereits durch die zahlreichen Veranstaltungen in der Schussentalhalle zur Genüge.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>                      Die Parkraumsituation ist bekannt.                      Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei                      Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung                      Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung                      Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden,</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Wir befürchten, dass diese z.T. unzumutbare Parksituation durch die vorgesehene Planung nunmehr zum Dauerzustand wird. Die Uhlandstraße und die Straße Im Leim dienen vielen Kindern als Weg zur Schule und zum Kindergarten. Durch parkende Autos wird die Übersichtlichkeit dieser Straßen und der Kreuzung stark eingeschränkt, wodurch die Überquerung der Straßen im Kreuzungsbereich für Kleinkinder eine nicht unerhebliche Gefährdung mit sich bringt.</p>	<p>wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p>Die für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück wurden mit dem Ordnungsamt abgestimmt. Stellplätze entlang der Uhlandstraße sind nicht Teil des Bebauungsplans und werden im Bestand nicht verändert. Die Uhlandstraße hat eine Breite von insgesamt 12,60 m und ist unterteilt in 3 m Gehweg, 7,60 m Fahrbahn und 2 m Parkstreifen. Gem. § 3 Abs. 1 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten unzulässig. Dies führt mit den</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Im Zuge des Neubaugebietes "Leim Nord" wurde einvernehmlich mit den Anwohnern eine Verkehrsberuhigung der Uhlandstraße umgesetzt. Vereinbart wurde damals, dass eine "Nachbesserung" notwendig werden könnte, falls sich die Maßnahmen als nicht ausreichend erweisen sollten. Das "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" wird zwangsläufig zu einer Verkehrszunahme in den umliegenden Straßen führen. Damit ist bereits jetzt abzusehen, dass die vereinbarten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Uhlandstraße neu bewertet werden müssen und weitere Maßnahmen erforderlich sein werden.</p> <p><b>• Bauhöhe / Verknüpfung mit dem Bestand</b> Im Bebauungsplan "Leim Oberzell" sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die vorliegenden Planungsunterlagen erfüllen diese Vorgaben u.E. nicht. Vorgesehen sind insgesamt 6 Gebäude, davon 5 Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem "Dachgeschoss". Diese Dachgeschosse werden als Flachdach ausgeführt und weisen eine Dachterrasse auf. Sämtliche Gebäude sind so ausgerichtet, dass sie durchgehende Gebäudeoberkante Richtung der Straße "Im Leim" zeigt. Zudem sind die 6 Gebäude so versetzt, dass sich für uns optisch</p>	<p>breiten Straßenschnitten und auf beiden Seiten verlaufenden Gehwegen dazu, dass das Überqueren der Straßen im Kreuzungsbereich auch für Kinder übersichtlich ist und somit von keiner zusätzlichen Gefährdung auszugehen ist. Zudem kann die Straße am südlichen Ende der Uhlandstraße über eine schon bestehende Querungshilfe überquert werden.</p> <p>Die Situation ist bekannt. Verkehrsregelnde Maßnahmen zur weiteren Entspannung der Verkehrssituation sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem daher nicht geregelt werden. Die entsprechenden Anregungen werden an das zuständige Ordnungsamt zur Kenntnis weitergeleitet.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Bei fünf der sechs Baukörper wird die Höhe der Gebäude 9 m betragen. Der sechste Baukörper, Haus E, in der Mitte entlang der Bavendorfer Straße, soll einen bewusst gewählten, vom "Innenhof" aus wahrnehmbaren Hochpunkt darstellen. Um die Wirkung eines durchgängigen Blocks von der Bavendorfer Straße aus zu minimieren, erhält das oberste Geschoss zur Straßenseite hin im vorderen Bereich eine Dachterrasse. Dadurch wird die räumliche Wirkung der Viergeschossigkeit zum öffentlichen Straßenraum hin abgemildert. Der Einwand, die Gebäude würden als durchgehender Wohnblock in Erscheinung treten kann nicht nachvollzogen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>ein durchgehender "Wohnblock" mit drei Vollgeschossen ergibt. Wie sich zudem ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss begründen lässt, ist für uns nicht nachvollziehbar.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass erst kürzlich das Baugesuch eines Bewohners der Uhlandstraße über eine trapezförmige, der Baulinie des Grundstücks folgenden Garage sinngemäß mit der Begründung abgelehnt wurde, das "passe nicht in die Bebauung der Umgebung". Sollten dann auf der gegenüberliegenden Straßenseite 6 Wohngebäude in dieser Höhe, Massivität und Dichte gebaut werden, lässt sich das u.E. weder mit dem Planungsziel "Verknüpfung mit dem Bestand" noch mit unserem Rechtsverständnis nach Gleichbehandlung vereinbaren.</p> <p><b>• Information und Einbindung der Anlieger</b> Bisher war es in unserer Ortschaft eine gute und gängige Praxis, bei Planungen und Projekten die betroffenen Anlieger rechtzeitig zu informieren und nach einvernehmlichen Lösungen zu suchen. Die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit zwar gegeben, aber u.E. ist zusätzlich eine direkte Beteiligung und Anhörung der interessierten Bürger und der Anlieger unbedingt notwendig, um zu einer für alle Beteiligten zufrieden stellenden Lösung zu kommen. Wir fordern die bewährte bürgernahe Vorgehensweise auch in diesem Fall.</p>	<p>Weder die Situierung der Gebäude, noch deren Kubatur, die Abstände zwischen den Gebäuden, die Wegeführungen oder aber die Durchgrünungselemente lassen diesen Gesamteindruck zu.</p> <p>Die Vergleichbarkeit beider Fallgestaltungen ist nicht gegeben. Bei einer Neuplanung können aktuelle Rahmenbedingungen viel zielgerichteter einfließen. In diesem Zusammenhang können, wie in diesem Fall, auch bewusst neue Wege beschritten werden. Bei Einzelanträgen gelten andere Bewertungsmaßstäbe, die sich insbesondere aus dem bereits gültigen Baurecht bzw. dem Zulässigkeitsrahmen ergeben.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Um die Bürger frühzeitig über den Verlauf der Planung zu informieren, fand neben den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritten eine Bürgerinformation vor dem Auslegungsbeschluss statt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>• <b>Nachverdichtung / Wohnqualität</b> Die vorgesehene Bebauung führt zu einer massiven Nachverdichtung mit gravierenden nachteiligen Auswirkungen im bestehenden Wohngebiet.</p> <p>Wir sind nicht gegen eine Bebauung des Grundstücks und sehen durchaus die Notwendigkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum. Allerdings kann dabei der Grundsatz "Möglichst viele neue Wohneinheiten um jeden Preis" nicht die oberste Priorität haben. Eine in die Zukunft gerichtete Planung sollte auch die berechtigten Interessen der bisherigen Bewohner berücksichtigen, um auch weiterhin ein gutes Miteinander zu gewährleisten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Veränderung des Siedlungscharakters sowie Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der Grundstücke und die Wahrnehmbarkeit der Landschaft werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Rechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst. Potenzielle Spannungen durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Angesichts des in Ravensburg herrschenden Wohnungsdrucks ist die Schaffung von Wohnraum sehr wichtig. Bei diesem Vorhaben wird durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, ehemals gewerblich genutzten Fläche dem städtebaulichen Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Die in der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen werden eingehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wurden aus Rücksicht auf die Nachbarschaft über die gesetzlichen Mindestabstände hinweg Anforderungen formuliert und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen städtischen Gestaltelementen, wie vorliegend dem Flachdach offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p>
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 19.08.2015: Mit den vorliegenden Planungsunterlagen zum Wohnprojekt-Bavendorfer Straße sind wir aus folgenden Gründen nicht einverstanden. 1.) <b>Bauhöhe:</b> Im Bebauungsplan von 1977 wurden Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen mit 22° Dachneigung zugelassen. Die Bauhöhe auf vier Geschosse mit Flachdach zu erweitern halten wir für unzumutbar für alle betroffenen Nachbarn. Durch die massive Bebauung wird der Charakter dieses Wohngebietes völlig verlassen. Die Immobilienwerte der umliegenden Parzellen verlieren deutlich an Wohnqualität und Wert. Der minimale Abstand der Gebäude zum Straßenrand, die tatsächliche Bauhöhe gegenüber dem bestehenden Gelände und die aneinander gereihten Baukörperlängen entsprechen durch die</p>	<p><b>zu 1. Wird nicht berücksichtigt</b> Bei fünf der sechs Baukörper wird die Höhe der Gebäude 9 m betragen. Der sechste Baukörper, Haus E, in der Mitte entlang der Bavendorfer Straße, soll einen bewusst gewählten, vom "Innenhof" aus wahrnehmbaren Hochpunkt darstellen. Um die Wirkung eines durchgängigen Blocks von der Bavendorfer Straße aus zu minimieren, erhält das oberste Geschoss zur Straßenseite hin im vorderen Bereich eine Dachterrasse. Dadurch wird die räumliche Wirkung der Viergeschossigkeit zum öffentlichen Straßenraum hin abgemildert. Der Einwand, die Gebäude würden als durchgehender</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>massive Bebauung einem innerstädtischen Straßenzug.</p>	<p>Wohnblock in Erscheinung treten kann nicht nachvollzogen werden. Weder die Situierung der Gebäude, noch deren Kubatur, die Abstände zwischen den Gebäuden, die Wegeführungen oder aber die Durchgrünungselemente lassen diesen Gesamteindruck zu. Angesichts des in Ravensburg herrschenden Wohnungsdrucks ist die Schaffung von Wohnraum sehr wichtig. Bei diesem Vorhaben wird durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, ehemals gewerblich genutzten Fläche dem städtebaulichen Ziel "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen. Die in der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen werden eingehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wurden aus Rücksicht auf die Nachbarschaft über die gesetzlichen Mindestabstände hinweg Anforderungen formuliert und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen städtischen Gestaltelementen, wie vorliegend dem Flachdach offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Wir fordern vor der Festlegung der zul. Bauhöhe und Baumassen die Aufstellung eines Schurgerüstes mit den markanten Gebäudeecken.</p> <p>2.) <b>Baupläne nicht vollständig:</b> Wir reklamieren eine bewusste Irreführung durch die vorgelegten Pläne, die nur 45 Wohnungen zeigen, das gesamte Vorhaben jedoch 51 Wohnungen umfassen soll. Dadurch werden die deutlich größeren Baukörper der Allgemeinheit verschleiert. Dies halten wir für unzulässig.</p> <p>3.) <b>Planungsmodell im Maßstab 1:500 zeigt um 10% niedrigere Baukörper</b> als in den Plänen angegeben. Auch damit versucht der Bauträger die tatsächlichen Bauhöhen zu verschleiern.</p> <p>4.) <b>Verkehrslärm:</b> Den Anwohnern der Uhlandstraße wurde bereits durch die Erschließung des Wohngebietes Leim-Nord vor wenigen Jahren eine Erhöhung des Verkehrslärms zugemutet.</p>	<p>Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p> <p>Drei bis vier Geschosse sind eine übliche Geschosshöhe. Ein Schnurgerüst zur Veranschaulichung ist daher nicht notwendig. Diese ist durch die Besichtigung entsprechender Beispiele in den umliegenden Bereichen des Ortsteils oder der Gesamtstadt in ausreichendem Maße möglich.</p> <p><b>zu 2. und 3. Kenntnisnahme</b> Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planunterlagen zeigten einen ersten Entwurf und sind somit nicht abschließend. Die Zahl der Wohnungen entsprach dem damaligen Planstand und ist abhängig von der Größe der Wohneinheiten. Der aktuelle Entwurf sieht 50 Wohneinheiten vor. Die Größe der Baukörper hat sich trotz Erhöhung der Anzahl der Wohnungen nicht verändert.</p> <p>Minimale Abweichungen des Modells im Vergleich zu den Plänen sind möglich. Eine Abweichung von 2 mm am Modell bedeutet bereits einen Unterschied von 1 m. Für die Realisierung des Bauvorhabens gelten die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.</p> <p><b>zu 4. Wird berücksichtigt</b> Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Durch die zusätzlichen 51 Wohnungen wird der Verkehrslärm nochmals deutlich zunehmen. Wir fordern die Stadtplanung auf den zusätzlichen Lärm für die Anwohner auf ein Minimum zu beschränken. <b>Tiefgaragenausfahrt nur Richtung Bavendorfer Straße genehmigen</b></p> <p>Eine TG-Ausfahrt Richtung Uhlandstraße wäre für die unmittelbaren Anlieger eine erheblich störende Lärmbelästigung, die wegen der gegebenen Vermeidbarkeit nicht zu rechtfertigen ist. Durch die TG-Zufahrt würde zudem auch noch <b>bestehende Stellplätze verloren</b> gehen.</p> <p>5.) <b>Zu wenig Stellplätze:</b> In den vorliegenden Plänen sind für 51 Wohnungen acht Stellplätze vorgesehen. Wie viele davon wirklich als Stellplätze genutzt werden können hängt von der <b>Klärung der Müllbeseitigung</b> ab.</p> <p>Wo sollen für 51 Wohnungen die Mülleimer aufgestellt werden? Alle anderen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Dieser Umstand wird erfahrungsgemäß zu einem dramatischen Stellplatzmangel im näheren Umfeld dieser Wohnanlage führen.</p> <p>Wir fordern die Stadtplanung auf, das <b>Verhältnis zwischen Wohnungsanzahl und oberirdischen Stellplätzen deutlich zu verbessern</b>. Die zusätzliche Verkehrsbelästigung durch ständiges Suchen nach freien Stellplätzen führt zu einer unnötigen Lärmbelästigung. Dies führt zu einer vorhersehbaren erheblichen Reduzierung der Wohnqualität unseres Wohngebiets.</p>	<p>schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>zu 5. Kenntnisnahme</b> In Abstimmung mit dem Tiefbauamt ist es vorgesehen die für die Wohnanlage notwendigen Mülltonnen in einem Müllraum in der Tiefgarage unterzubringen und neben der Zufahrt zur Tiefgarage an der Bavendorfer Straße aufzustellen. Der Gehweg wird hierzu nicht genutzt. Ein Vorbeifahren am Entsorgungsfahrzeug während der Abholung der Tonnen ist möglich. Am Standpunkt der Aufstellfläche für den Müll existiert keine Verkehrsinsel.</p> <p><b>zu 5. Wird nicht berücksichtigt</b> Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung                      Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung                      Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Umlandstraße oder im Bereich der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Vergleich zum Baugebiet Leim-Nord im Jahre 2008: Laut Empfehlungen der RAST sollen 20% der privaten Stellplätze als zusätzliche öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt werden. Diese Empfehlung wurde mit über 50 öffentlichen Stellplätzen bei weitem übertroffen. Aussage Stadtplanungsamt vom 7.11.2008</p> <p>6.) Wir bezweifeln, dass durch das Bauvorhaben die Lärmemissionen für Wohngebiete eingehalten werden und wir behalten uns vor, ein Lärmgutachten einzufordern.</p> <p>7.) Wir fordern die Stadtverwaltung auf, auf die genannten Planungsziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung hochwertiger privater Freiräume</li> <li>- Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand sorgfältig zu achten, denn auch wir Anwohner haben einen</li> </ul>	<p>Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>zu 5. Kenntnisnahme</b> Das Baugebiet Leim-Nord hat andere Ausmaße und eine größere Fläche als das vorliegende Plangebiet. Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen.</p> <p><b>zu 6. Wird berücksichtigt</b> Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>zu 7. Kenntnisnahme</b> Die Tiefgarage wird intensiv begrünt. Im Bebauungsplan werden außerdem Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung durchgrünter Freiräume sicherzustellen. Besonderer Wert wurde auf eine gegliederte Fassadengestaltung und eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Anspruch auf die Bewahrung einer guten Wohnqualität. Mit freundlichen Grüßen und im Namen der unmittelbaren Anwohner</p>	<p>attraktive Gestaltung durch Dachterrassen sowie Dachbegrünung gelegt. Durch die Durchgrünung des Quartiers und der Dachlandschaft, entsteht ein ausgewogener Übergang zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen Grünflächen und privaten Grünbereichen, die einen hohen Wohnwert für die Nutzer des Quartiers ermöglichen. Das Grundstück wird nicht durch Zäune o.ä. abgegrenzt, wodurch ein offener Charakter entsteht und eine Verknüpfung mit dem Bestand erfolgt.</p>
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 22.08.2015: Bezugnehmend auf die der Öffentlichkeit bereitgestellten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" möchten wir folgende Stellungnahme abgeben: Die Bereitstellung von Wohnraum in Ravensburg (insb. hier in Oberzell) ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine Änderung des aktuellen Bebauungsplans auf Basis der vorliegenden Pläne ist jedoch strikt abzulehnen. Aus folgenden Gründen sind wir mit der Planung nicht einverstanden:</p> <p><b>1) Nichtbeachtung des Umweltschutzes</b> Laut Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung vom 25.07.2015 soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Dies ist jedoch nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 nur zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Dies ist</p>	<p><b>zu 1. Kenntnisnahme</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dieses hat der Gesetzgeber geschaffen, um Maßnahmen der Innenentwicklung mit angemessenem Planungsaufwand umzusetzen und damit der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Entwicklung in die Fläche einzuräumen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Umwelt und so auch die vorhandenen Tierarten sind jedoch auch in diesem Verfahren zu betrachten und zu bewerten. Dies wird in der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>jedoch anzuzweifeln. Weiterhin sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu befürchten. Begründung: Das betroffene Gebiet wird lediglich durch die Bavendorfer Straße vom Oberzeller Wald und ausgedehnten Grün- und Waldflächen mit dem Oberzeller Bach getrennt (u. a. Freihaltflächen i. S. d. Regionalplans). Außerdem sind Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet "Schussenbecken und SchmaleggerTobel" (Gebietsnummer: DE8323341) denkbar. Beispielsweise ist den Anliegern der Uhlandstraße und der Hittisauer Straße seit Jahren bekannt, dass regelmäßig Fledermäuse vom Wald zum Wohngebiet und zurück fliegen. Von einer Beeinträchtigung des Wanderverhaltens der Tiere durch die viergeschossigen Wohnblöcke muss ausgegangen werden. Als weitere direkte schädliche Einflüsse sind Straßenverkehr und Lärm zu nennen. Weiterhin sollte ausgeschlossen werden, dass es sich bei den betreffenden Fledermäusen um die Art Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>) handelt, welche hier heimisch ist, und im o. g. FFH-Gebiet explizit als bedrohte Art ausgewiesen ist. Auch eine Prüfung der möglichen Auswirkung auf andere Arten (bspw.: <i>Cottus gobio</i>, <i>Leuciscus souffia agassizi</i>, <i>Coenagrion mercuriale</i>, <i>Ophiogomphus cecilia</i>, <i>Unio crassus</i>, <i>Cypridium calceolus</i>, <i>Dicranum viride</i>, <i>Drepanocladus vernicosus</i>, <i>Liparis loeselii</i>) ist angezeigt.</p> <p>Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben betroffenen</p>	<p>Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und auf das FFH-Gebiet wurden durch ein Fachbüro untersucht. Die Ergebnisse werden in einer Umweltanalyse dargestellt. Das Erfordernis einer FFH-Vorprüfung wird auch nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht gesehen, da aufgrund der Entfernung von 350 m zum FFH-Gebiet in Verbindung mit der dazwischenliegenden Bebauung keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der FFH- Richtlinie erkennbar sind. Eine FFH-Vorprüfung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Auswirkungen auf vorkommende Fledermäuse wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung überprüft. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine erheblich negative Beeinträchtigung der Schutzgüter oder auf im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes, insbesondere die Vorkommen von</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Auch im Verfahren nach § 13 a BauGB ist der Artenschutz abzuarbeiten. Unseres Erachtens ist eine Revierkartierung der Brutvögel und der Fledermäuse nach anerkannten Kartiermethoden zu erstellen. Sowohl in den Bäumen als auch den Lagerhallen sind Brut- und Nistplätze denkbar. Für die Fledermäuse muss ferner untersucht werden, ob durch den Wegfall von Leitlinien (insb. Bäume) oder durch die Errichtung von neuen Hindernissen (Gebäude) Jagdgebiete oder Flugwege zu Jagdgebieten beeinträchtigt werden.</p> <p>Weiterhin drängt sich die Frage auf, was mit dem alten Baumbestand auf den Flurstücken 2331/25, 2331/27 und 2331/28 geschehen soll. Da im benachbarten Baugebiet "Leim-Nord" auf jedem Grundstück die Pflanzung eines Baumes vorgeschrieben wurde, erscheint es paradox, wenn nun hier große Bäume weichen sollen und zukünftig so geplant wird, dass kaum Ersatzpflanzungen möglich sein werden. Hier kommt zumindest eine Sicherung aller bestehenden Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) über eine Pflanzbindung in Frage. Nur so kann der Charakter des Gebietes (in Verbindung mit dem Bestand um die Bushaltestelle herum) und sein Wert für die Artenvielfalt erhalten werden.</p> <p><b>2) Verletzung planerischer Prinzipien</b>                  Es ist unverständlich, warum planerische Prinzipien und Ziele, welche jahrzehntelang vom Stadtplanungsamt verfolgt wurden, nun auf einmal aufgegeben werden sollen. Beispiele hierfür sind:                  i) Maximal zulässige Geschosse: Nach dem derzeit</p>	<p>Avifauna und Fledermäusen wurden untersucht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden im Gutachten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. So sind u. a. neue Quartiere für Fledermäuse zu schaffen. Weiterhin wurden zahlreiche Pflanzgebote sowie eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass eine Durchgrünung im weit größeren Umfang gegenüber dem Bestand erfolgt. Der Erhalt der Bestandsbäume wurde geprüft, ist aber nicht mit der Planung vereinbar.</p> <p><b>zu 2. Wird nicht berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>rechtskräftigen Bebauungsplan "Leim Oberzell" (Reg.-Nr. T8) vom 19.02.1977 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die derzeit geplante Ausführung der Gebäude kommt de facto vier Vollgeschossen plus Erhöhung wg. Aufschüttung gleich.</p> <p>ii) Gesamthöhe der Gebäude: Aus der o. g. Anzahl der Geschosse sowie einer geplanten Aufschüttung des Geländes und einer nicht ganz bodengleichen Tiefgarage ergibt sich laut Plan eine Oberkante von absolut +442,35 m. Die in den Plänen angegebenen relativen Höhen von bis zu 11,85 m sind also nochmal zusätzlich der geplanten Aufschüttung von bis zu 2 m (am Wendehammer) zu sehen.</p> <p>iii) Realisierung der Wohnblöcke mit Flachdach. Diese Art der Bebauung wäre im gesamten Gebiet in dieser Form einmalig und würde nicht ins Gesamtbild passen. Hierzu sei angemerkt, dass selbst in innerstädtischen Lagen derartige Bauformen bislang vermieden wurden. Als Beispiele können das momentan im Bau befindliche Projekt <i>Hindenburgstrasse 36 und 38</i> oder das Projekt <i>Seestraße 43 und 45</i> angeführt werden (dort wurden Sattel-/Walmdächer vorgesehen). Bisher wurde auch in Oberzell strikt die Einhaltung der vorgegebenen Dachneigung (hier 22 Grad) gefordert.</p> <p><b>3. Veraltete oder inkonsistente Planungsunterlagen</b> Die Angaben in den Plänen, Umsetzung im Modell, Aussagen der Ortsverwaltung Taldorf und Berichte in den lokalen Medien sind widersprüchlich. Es wird vermutet, dass der Öffentlichkeit in diesem Stadium zunächst "entschärfte" Pläne vorgelegt werden. Darüber hinaus stellen diese Unterlagen keine ausreichende Grundlage für eine künftige Bebauungsplanänderung bzw.</p>	<p>Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen städtischen Gestaltelementen, wie vorliegend dem Flachdach offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p> <p><b>zu 3. Kenntnisnahme</b> Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planunterlagen zeigten einen ersten Entwurf und sind somit nicht abschließend. Die Zahl der Wohnungen entsprach dem damaligen Planstand und ist abhängig von der Größe der Wohneinheiten. Der aktuelle Entwurf sieht 50 Wohneinheiten vor. Die Größe der Baukörper hat sich trotz Erhöhung der Anzahl der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Beschlussfassung dar.</p> <p><u>Beispiel 1:</u> In den Plänen ist noch eine Variante "Zufahrt TG über Uhlandstr." enthalten. Nach mündlicher Auskunft der OV Taldorf ist dies "bereits vom Tisch".</p> <p><u>Beispiel 2:</u> In den Planunterlagen sind 45 Wohneinheiten plus Gewerbe ausgewiesen. Laut OV Taldorf und Zeitungsbericht in der Schwäbischen Zeitung muss von mindestens 51 Einheiten ausgegangen werden.<sup>1</sup> Anfangs war von Seiten der Firma Betz und Weber BauPartner GmbH nur von 30 Wohneinheiten die Rede.<sup>2</sup></p>	<p>Wohnungen nicht verändert.</p> <p>Minimale Abweichungen des Modells im Vergleich zu den Plänen sind möglich. Eine Abweichung von 2 mm am Modell bedeutet bereits einen Unterschied von 1 m. Für die Realisierung des Bauvorhabens gelten die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.</p> <p><b>zu Beispiel 1 Wird berücksichtigt</b> Im Ortschaftsrat Taldorf am 07.07.2015 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015 wurden den Mitgliedern zwei Varianten für die Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde die Zufahrt von der Bavendorfer Straße aus bevorzugt und dies dem Gremium so mitgeteilt. Auch die Ortschaftsräte stimmten dem zu. Während zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch beide Varianten auslagen, wurde zur weiteren Bearbeitung nur die Variante Tiefgaragenausfahrt zur Bavendorfer Straße verfolgt, da diese mit den geringsten Belastungen für die bestehenden Siedlungsteile verbunden ist.</p> <p><b>zu Beispiel 2 Kenntnisnahme</b> Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planunterlagen zeigten einen ersten Entwurf und sind somit nicht abschließend. Die Zahl der Wohnungen entsprach dem damaligen Planstand und ist abhängig von der Größe der Wohneinheiten. Der aktuelle Entwurf sieht 50 Wohneinheiten vor. Die Größe der Baukörper hat sich trotz Erhöhung der Anzahl der Wohnungen nicht verändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><b>4) Extrem massive Bebauung</b>                      Die massive Bebauung (insb. Bauhöhe, Baumasse und Anzahl der Wohnblöcke bei geringem Abstand untereinander und zu den Grundstücksgrenzen) stellt einen nicht hinnehmbaren Eingriff in das bisherige dörfliche Ortsbild dar. Dies führt sowohl zu einer Einschränkung der Wohnqualität der umliegenden Quartiere als auch zu einem Wertverlust der umliegenden Immobilien.</p> <p>Insbesondere in diesem Punkt ist nicht erkennbar, wie die aktuelle Planung mit den Zielen aus dem Aufstellungsbeschluss "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume" und "Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand" konform sein soll.<sup>3</sup> Weiterhin ist die hohe Anzahl an Wohneinheiten zu hinterfragen. Es scheint, als ob hier mit allen Mitteln und ohne ausreichende Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Anwohner und der planungsrechtlichen Vorgaben ein politisches Ziel von 1000 neuen Wohneinheiten in Ravensburg in den kommenden fünf Jahren<sup>4</sup> realisiert werden soll. Zweifellos ist ein Wohnraummangel in Ravensburg und Umgebung erkennbar, jedoch bleibt fraglich, inwieweit das willkürliche Ziel von 1000 einer sachlichen Überprüfung standhält. Beispielsweise wird in einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln</p>	<p><b>zu 4. Kenntnisnahme</b>                      Die Veränderung des Siedlungscharakters sowie Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Wertigkeit der Grundstücke und die Wahrnehmbarkeit der Landschaft werden gesehen. Wesentliche, nachteilige Veränderungen können jedoch ausgeschlossen werden. Rechtliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst. Potenzielle Spannungen durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe werden durch die Planung deutlich entschärft, wodurch auch die Wertigkeit der angrenzenden Grundstücke nicht negativ betroffen ist. Insgesamt wird eine homogenere Nutzungsstruktur mit einzelnen städtischen Gestaltelementen - zugeschnitten auf die teilweise städtischen Funktionen - geschaffen.</p> <p>Die Tiefgarage wird intensiv begrünt. Im Bebauungsplan werden außerdem Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um die Entwicklung durchgrünter Freiräume sicherzustellen. Besonderer Wert wurde auf eine gegliederte Fassadengestaltung und eine attraktive Gestaltung durch Dachterrassen sowie Dachbegrünung gelegt. Durch die Durchgrünung des Quartiers und der Dachlandschaft, entsteht ein ausgewogener Übergang zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen Grünflächen und privaten Grünbereichen, die einen hohen Wohnwert für die Nutzer des Quartiers ermöglichen. Das Grundstück wird nicht durch Zäune o.ä. abgegrenzt, wodurch ein offener Charakter entsteht und eine Verknüpfung mit dem Bestand erfolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>festgestellt, dass die momentane Bautätigkeit im Landkreis Ravensburg bereits über den mittel- und langfristigen Bedarf für 2020-2030 hinausgeht.<sup>5</sup></p> <p><b>5) Art der angestrebten Wohneinheiten</b>                      Wenngleich ein innerstädtischer Bedarf an kleinen Wohneinheiten erkennbar ist, so ist der hier geplante sehr hohe Anteil an 2-Zimmerwohnungen nicht zielführend. Nicht zuletzt aus meiner beruflichen Tätigkeit als Professor ist mir bewusst, dass gerade auch bei Studentinnen und Studenten Wohnungsnot herrscht. Derart kleine Wohnungen ausgerechnet beim .. Wohnprojekt Bavendorfer Straße" vorzusehen, erscheint planerisch jedoch nicht zweckmäßig. In dieser Lage, in direkter Nähe zur Oberzeller Grundschule, der Kindertagesstätte St. Elisabeth und der Schussentalhalle, sollte vielmehr Wohnraum geschaffen werden, der besonders attraktiv für Familien ist. Selbst bei den geplanten 3-Zimmerwohnungen muss die Familientauglichkeit in dieser Form in Frage gestellt werden.</p> <p><b>6) Lärmbelastung durch Verkehr</b>                      Durch die hohe Anzahl an zusätzlichen Wohnungen ist von einer drastischen Zunahme des Lärms durch Straßenverkehr auszugehen. Bei der Erschließung des Gebietes "Leim-Nord" wurde von der Ortsverwaltung versprochen, dass nun das Maximum an Belastung erreicht sei. Durch eine Bebauung im geplanten Umfang ist in etwa von einer Verdoppelung des Verkehrs (bzgl. Zahlen über Zunahme durch Leim Nord) auszugehen. Darunter fallen Zu-/Abfahrten zu/von der Tiefgarage, Fahrten zu den öffentlichen und privaten Stellplätzen</p>	<p><b>zu 5. Kenntnisnahme</b>                      Rund 65 % der Wohnungen sind derzeit als 3-4 Zimmer Wohnungen konzipiert. Das Wohnungsgemeinde stellt einen Vorschlag des Bauherren dar. Aus Sicht der Ortschaft ist es wichtig ein möglichst breites Spektrum an Wohnungsgrößen zu erreichen. Dies ist mir der vorliegenden Planung möglich.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>und in besonderem Maße Parkplatzsuchverkehr im gesamten Gebiet Leim und Schulstraße aufgrund von mangelndem Parkraum (siehe folgender Punkt).</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist                      (1) eine Reduktion der Anzahl an geplanten Wohneinheiten notwendig,</p> <p>(2) die Zufahrt zur Tiefgarage unter allen Umständen nur über die Bavendorfer Straße zulässig,</p> <p>(3) die Schaffung von ausreichenden Parkmöglichkeiten (sowohl privat als auch öffentlich) und</p>	<p><b>zu 1 Wird nicht berücksichtigt</b>                      Die Erforderlichkeit die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren wird nicht gesehen. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze wurde nachgewiesen. Eine Zunahme des ruhenden Verkehrs auch im öffentlichen Raum wird gesehen, nicht aber eine Überforderung des öffentlichen Parkraumes.</p> <p><b>zu 2 Wird berücksichtigt</b>                      Im Ortschaftsrat Taldorf am 07.07.2015 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015 wurden den Mitgliedern zwei Varianten für die Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde die Zufahrt von der Bavendorfer Straße aus bevorzugt und dies dem Gremium so mitgeteilt. Auch die Ortschaftsräte stimmten dem zu. Während zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch beide Varianten auslagen, wurde zur weiteren Bearbeitung nur die Variante Tiefgaragenausfahrt zur Bavendorfer Straße verfolgt, da diese mit den geringsten Belastungen für die bestehenden Siedlungsteile verbunden ist.</p> <p><b>zu 3 Wird nicht berücksichtigt</b>                      Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei  Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung  Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung  Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>(4) eine Bebauungsplanänderung erst nach kritischer Überprüfung eines Schallschutzgutachtens durchführbar. Die Grobanalyse zur Ortsentwicklung Eschach vom November 2012 hat Verkehrsbelastung und Mobilitätsthemen als eine der Hauptschwächen für die Ortschaft Eschach identifiziert. Diese Erkenntnisse sind weitgehend übertragbar auf die Ortschaft Taldorf. Würde die geplante Bebauung in dieser Form umgesetzt werden, so würde man die Probleme, die man an anderer Stelle im Stadtgebiet zu lösen versucht (vgl. Lärmschutzaktionsplan Ravensburg), hier heraufbeschwören.</p> <p><b>7) Frage der Stellplätze und öffentlichen Parkflächen ungeklärt</b></p> <p>Momentan ist nicht geklärt, wie viele Parkplätze für die Bewohner der bis zu 51 neuen Wohneinheiten sowie deren Besucher vorgeschrieben werden. Lediglich, dass eine Tiefgarage geplant ist, und dass acht private Stellplätze vorgesehen sind, geht aus den Unterlagen hervor. Es ist zu befürchten, dass hier nur die Mindestanzahl an Stellplätzen gem. Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996 realisiert werden soll. Dies ist aus heutiger Sicht eindeutig zu wenig. Die Satzung ist knapp zwanzig Jahre alt und wird den heutigen Gegebenheiten nicht mehr gerecht. Laut dem</p>	<p>im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>zu 4 Wird berücksichtigt</b></p> <p>Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>zu 7. Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei</p> <p>Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung  Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung  Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft.</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ist der PKW-Bestand in ländlichen Gebieten bereits heute überdurchschnittlich. So gibt es im Landkreis Ravensburg heute deutlich mehr PKW pro Haushalt als im Landes- oder gar Bundesschnitt. Bis 2025 ist mit einer Zunahme der PKW pro Haushalt von 18,6 % gegenüber 2006 zu rechnen.<sup>6</sup> Diese Zahlen sind nicht verwunderlich, da der Öffentliche Personennahverkehr hierzulande nur sehr lückenhaft ist. Zukünftig ist sogar mit einer weiteren Reduzierung des Angebots zu rechnen.<sup>7</sup></p> <p>In Oberzell gibt es kaum Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten, was für jeden erwerbstätigen Erwachsenen und mindestens jeden Haushalt ein eigenes KFZ erforderlich macht. Vor diesem Hintergrund ist es unverantwortlich, mit alten Zahlen zu arbeiten und die aktuellen Verkehrs- und Parkprobleme zu ignorieren. Schon heute sind die öffentlichen Stellplätze im Bereich der Uhlandstraße, Hittisauer Straße und Hölderlinstraße abends und nachts restlos belegt. Bei Veranstaltungen (v. a. in der Mehrzweckhalle) gibt es teilweise abenteuerliche Situationen.</p> <p>Die Befürchtung, dass durch das "Wohnprojekt Bavendorfer</p>	<p>Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p>Die für das Bauvorhaben benötigten Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die oberirdischen Stellplätze auf dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Straße" eine täglich angespannte Parksituation entstehen wird, ist durchaus realistisch. Neben einem täglichen Ärger für bestehende und neue Anwohner (weil selbst kein Parkplatz gefunden wird) und einem unerträglichen Parkplatzsuchverkehr sind hier vor allem auch Sicherheitsaspekte zu nennen. Wenn der reguläre Parkraum im Leim erschöpft ist, werden unweigerlich Bereiche zugeparkt, wo dies nicht sinnvoll oder sogar nicht erlaubt ist. Zu nennen sind hier:</p> <p>(1) Ausweichparken entlang der Schulstraße. Dies stellt eine neue, nicht hinnehmbare Gefährdung für die Schüler der Grundschule und für die Kinder der Tagesstätte dar.</p> <p>(2) Eine beidseitige Beparkung der Uhlandstraße, was Rettungseinsätze im gesamten Gebiet Leim erschweren würde.</p> <p>(3) Eine Beparkung von Bavendorfer Straße inkl. Bushaltestelle mit entsprechenden Behinderungen.</p> <p>Die Erfahrungen mit den neuen Reihenhäusern gegenüber der Raiffeisenbank (Josef-Strobel-Straße 3-3/7 und 5-5/2) zeigen anschaulich, was nun beim "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" zu erwarten ist. Aufgrund mangelnden Parkraums weichen Anwohner und Besucher auf fremde private Flächen aus, was nicht hinnehmbar ist. Sowohl Kirche und Bank als auch private Anwohner sehen sich trotz neu aufgestellter Parkverbotsschilder ständig mit "Wildparkern" konfrontiert. Außerdem sei an dieser Stelle erwähnt, dass es auch im Interesse des Investors sein</p>	<p>Grundstück wurden mit dem Ordnungsamt abgestimmt. Stellplätze entlang der Uhlandstraße sind nicht Teil des Bebauungsplans und werden im Bestand nicht verändert. Die Uhlandstraße hat eine Breite von insgesamt 12,60 m und ist unterteilt in 3 m Gehweg, 7,60 m Fahrbahn und 2 m Parkstreifen. Gem. § 3 Abs. 1 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten unzulässig. Dies führt mit den breiten Straßenschnitten und auf beiden Seiten verlaufenden Gehwegen dazu, dass das Überqueren der Straßen im Kreuzungsbereich auch für Kinder übersichtlich ist und somit von keiner zusätzlichen Gefährdung auszugehen ist. Zudem kann die Straße am südlichen Ende der Uhlandstraße über eine schon bestehende Querungshilfe überquert werden.</p> <p>Aufgrund der Straßenbreite ist auch ein Parken auf beiden Seiten der Uhlandstraße im Bereich westlich des Plangebiets möglich. Auf der östlichen Seite der Uhlandstraße kann der 2 m breite Parkstreifen dafür genutzt werden, auf der westlichen Seite ermöglicht die 7,60 m breite Fahrbahn es, auch dort zu parken. Bei beidseitigem Parkieren verbleibt eine Fläche von etwa 5,60 m. Diese Breite ist für den Verkehrsfluss in diesem Bereich ausreichend.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>sollte, ausreichend Parkplätze zu schaffen. Laut einer Studie vom Mai 2014 unter Kaufinteressenten von Immobilien ist fehlender Parkraum eines der Hauptausschlusskriterien beim Immobilienkauf.<sup>8</sup></p> <p>Zusammenfassend kann die Situation wie folgt dargestellt werden: Sollte eine Ausweitung des bestehenden Verkehrsraumes nicht umsetzbar sein, müssen bei zukünftigen Neubauten die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden. Wo dies nicht möglich ist, muss die Anzahl der zulässigen Wohnungen im betreffenden Bebauungsplan eingegrenzt werden. Nur somit wird kein zusätzliches Problem mit dem ruhenden Verkehr geschaffen.</p> <p>8) Müllbeseitigung Bei der hohen Anzahl an Wohneinheiten muss auch von einem entsprechenden Umfang an notwendigen Containern für die Mülltrennung und Müllbeseitigung ausgegangen werden. Während die Behältnisse normalerweise wohl in der Tiefgarage oder auf dem Quartiersplatz stehen werden, ist unklar, wo diese an den Entleerungstagen stehen sollen. Ein Bereitstellen der Container entlang der Bavendorfer Straße erscheint aufgrund der Gehwegbreite schwierig. Außerdem verhindern die vorhandenen Verkehrsinseln hier ein Vorbeifahren an einem Entsorgungsfahrzeug während der Leerung. Wegen dem Seitenstreifen in der Umlandstraße kommt somit nur die Straße Leim in Frage. Soll hier der teils fehlende Gehweg im Leim vervollständigt werden? Wird dieser breit genug für die großen Müllcontainer? Andernfalls ist zu befürchten, dass die 4</p>	<p>Die gemäß Stellplatzverordnung notwendigen Parkplätze können komplett auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Eine Anpassung der Anzahl der Wohnungen ist deswegen nicht notwendig.</p> <p><b>zu 8. Kenntnisnahme</b> In Abstimmung mit dem Tiefbauamt ist es vorgesehen die für die Wohnanlage notwendigen Mülltonnen in einem Müllraum in der Tiefgarage unterzubringen und neben der Zufahrt zur Tiefgarage an der Bavendorfer Straße aufzustellen. Der Gehweg wird hierzu nicht genutzt. Ein Vorbeifahren am Entsorgungsfahrzeug während der Abholung der Tonnen ist möglich. Am Standpunkt der Aufstellfläche für den Müll existiert keine Verkehrsinsel.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Stellplätze neben dem "barrierefreie[n] Zugang" im Leim zur Müllentsorgung zweckentfremdet werden und somit real noch weniger Parkmöglichkeiten existieren.</p> <p>9) Außengestaltung bzw. Randflächen des Grundstücks (Teilflächen "Kaufoption") Die geplante und planerisch künftig zulässige Außengestaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Aufgrund der winzigen verbleibenden Grünflächen um die Mehrfamilienhäuser herum und aufgrund der Bebauung bis fast an die Grundstücksgrenzen heran, ist zu erwarten, dass die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen Gestaltungsmaßnahmen ergreifen werden, wie sie momentan bei den neuen Reihenhäusern gegenüber der Raiffeisenbank (Josef-Strobel-Straße 3-3/7 und 5-5/2) zu sehen sind. Die Auswirkung auf das Ortsbild und die Erscheinung und Wertigkeit des Wohnquartiers werden hier negativ beeinflusst.</p> <p>Zusätzlich sind im Einmündungsbereich der Umlandstraße in die Bavendorfer Straße Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit angebracht. Einfriedungen sollten weiterhin nicht zulässig sein, bzw. hinsichtlich Art, Höhe und Abstand zur Einmündung genau geprüft werden, da die Einmündung vielbefahren ist, und es hier in der Vergangenheit auch schon häufig Unfälle gegeben hat (bislang jedoch schwerpunktmäßig mit Fahrzeugen von Bavendorf kommend). Sollte die Bebauung oder die Einfriedung zu einer unübersichtlichen Situation führen, ist ein Unfallschwerpunkt vorprogrammiert.</p>	<p><b>zu 9. Kenntnisnahme</b> Das Grundstück ist derzeit größtenteils versiegelt. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine umfassende Durchgrünung mit Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern mindestens im Umfang des Verlustes durchgeführt. Die Tiefgarage wird mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm intensiv begrünt. PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ein Mindestmaß an individueller Gestaltung des persönlichen Freiraums muss zugestanden werden. Die Art der Gestaltung ist sehr stark vom individuellen Gestaltungswillen abhängig und kann im Rahmen der Planung nur sehr bedingt beeinflusst werden. Erhebliche negative Auswirkungen können hingegen sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zum Geländeausgleich sind Stützmauern und sichtbare Außenwände der Tiefgaragen entweder gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Gehwege) um mindestens 1,80 m abzurücken oder das Gelände ist entsprechend anzuböschten. Von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit ist deswegen nicht auszugehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die mit "Kaufoption" markierten Flächen in dem Bereich als öffentliche Grünfläche die Einsehbarkeit der Einmündung unterstützen könnten.</p> <p>Deshalb fordern wir dringend:</p> <p>1) Durchführung eines ordentlichen Verfahrens mit Berücksichtigung aller einschlägigen Gesetze und relevanten Vorschriften.</p> <p>2) Angemessene und tatsächliche Beachtung des Umweltschutzes.</p> <p>3) Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Anwohner und anderer betroffener Bürger.</p> <p>4) Ausweisung als reines Wohngebiet ohne Gewerbeanteil. Verträgliche Anzahl an Wohneinheiten.</p>	<p>Die mit Kaufoption markierten Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist jedoch eine Überbauung mit Gebäuden oder Nebenanlagen nicht zulässig, sodass die Verkehrssicherheit gewahrt ist.</p> <p><b>zu 1 Wird berücksichtigt</b> Das Verfahren wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt und die relevanten Gesetze und Vorschriften beachtet.</p> <p><b>zu 2 Wird berücksichtigt</b> Die Belange des Artenschutzes, insbesondere die Vorkommen von Avifauna und Fledermäusen, wurden untersucht. Die Ergebnisse werden in einer Umweltanalyse dargestellt.</p> <p><b>zu 3 Wird berücksichtigt</b> Um die Bürger frühzeitig über den Verlauf der Planung zu informieren, fand über den gesetzlich erforderlichen Beteiligungsrahmen hinaus eine Bürgerinformation vor dem Auslegungsbeschluss statt.</p> <p><b>zu 4 Wird berücksichtigt</b> Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Anders als beim zunächst vorgesehenen Mischgebiet ist hier kein Nachweis eines Gewerbeflächenanteils notwendig. Die Anzahl der Wohnungen wird als verträglich angesehen. Es ist keine Anzahl der Wohneinheiten vorgeschrieben. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnung, Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>5) Einhaltung von maximal zwei Vollgeschossen ohne zusätzliche Aufschüttung.</p> <p>6) Sanfte Eingliederung der neuen Wohnbebauung in die bestehenden Strukturen.</p> <p>7) Minimierung der zusätzlichen Lärmbelastung. Vor allem: Zufahrt Tiefgarage über Bavendorfer Straße.</p>	<p>ermöglicht andere Zulässigkeiten, die die Entwicklung im Plangebiet weniger einschränken als die eines Reinen Wohngebiets. Aufgrund dessen wird im Vorhaben ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p><b>zu 5 Wird nicht berücksichtigt</b> Auf Grund der besonders starken Gewichtung Wohnraum zu schaffen werden die genannten Anforderungen in einem für die städtebauliche Gesamtsituation angemessenen Maß gewählt.</p> <p><b>zu 6 Wird teilweise berücksichtigt</b> Die sechs Mehrfamilienhäuser gliedern sich in die bestehenden Strukturen der Umgebung ein. Dies insbesondere durch die Wahrung der baulichen Maßstäblichkeit und der Eingrünungsmaßnahmen. Dennoch werden die Gebäude auf Grund des abweichenden Gestaltungsmerkmals nicht im Siedlungszusammenhang unsichtbar verschmelzen. Dies ist jedoch auch bewusst nicht gewollt. Die städtischen Gestaltungselemente sollen bewusst erkennbar und ablesbar sein.</p> <p><b>zu 7 Wird berücksichtigt</b> Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>zu 8 Wird berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>8) Schaffung ausreichender privater und öffentlicher Stell-/Parkplätze.</p>	<p>Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei  Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung  Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung  Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Wir hoffen, dass die berechtigten Anliegen der umliegenden Anwohner und der Allgemeinheit angemessen berücksichtigt werden und entsprechend in die weitere Planung bzw. Bebauungsplanänderung Eingang finden werden. Da wir wegen Form und Ausmaß der Planungen sehr besorgt sind, haben wir bereits eine rechtliche Beratung beauftragt und werden den weiteren Fortgang kritisch verfolgen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass das Stadtplanungsamt die Pläne des Investors kritisch prüft und Planungsgrundsätze, die jahrelang verfolgt wurden, nun nicht auf einmal ohne Belang sein werden. Deshalb gehen wir davon aus, dass die Planung nochmals deutlich auf ein verträgliches Maß angepasst werden wird. Im anderen Falle möchten wir jedoch bereits heute darauf hinweisen, dass wir uns gegebenenfalls juristische Schritte vorbehalten.</p> <p>1 Vgl. Schwäbische Zeitung vom 10.07.2015: "In Oberzell sollen 51 Wohnungen gebaut werden"</p>	<p>Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Umlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>



## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>2 Vgl. Schwäbische Zeitung vom 22.06.2015: "Ravensburg kämpft gegen Wohnungsnot"</p> <p>3 Vgl. Aufstellungsbeschluss - Sitzungsvorlage OS 2015/207, Punkt Sachverhalt – Planungsziele</p> <p>4 Vgl. unter anderem: Schwäbische Zeitung vom 22.06.2015: .. Baubürgermeister Dirk Bastin erklärt, wo die 1000 Wohnungen entstehen sollen" bzw. vom 31.07.2015: "Befreiungsschlag: 115 neue Wohnungen"</p> <p>5 Vgl. Henger, R. / Schier, M. / Voigtländer, M. (2015): "Der künftige Bedarf an Wohnungen – Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise"</p> <p>6 Vgl. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5/2007</p> <p>7 Vgl. Schwäbische Zeitung vom 15.07.2015: Ravensburger Busse fahren bald seltener: Zusammenlegung der Linie 4 (Oberzell - Ravensburg-Bahnhof) mit der Linie 8</p> <p>8 Vgl. Interhyp (2014) Was sind für Sie die wichtigsten Ausschlusskriterien bei der Immobilienwahl? Zugriff über Statista am 21.08.2015. Verfügbar unter <a href="http://de.statista.com/statistikdaten/studie/312000/umfrage/wichtigste-ausschlusskriterien-beim-immobilienkauf/">http://de.statista.com/statistikdaten/studie/312000/umfrage/wichtigste-ausschlusskriterien-beim-immobilienkauf/</a>.</p>	
5.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 24.08.2015:</p> <p>Die Pläne für das Bauvorhaben "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" sind von uns im Rathaus Taldorf in Bavendorf am 29.07.2015 von [REDACTED] und [REDACTED] zusammen mit Herrn Ortsvorsteher Vinzenz Höss und am 12.08.2015 im Technischen Rathaus Ravensburg von [REDACTED] und [REDACTED] zusammen mit Frau Janine Gutzmer vom Stadtplanungsamt der Stadt Ravensburg eingesehen worden. Außerdem haben wir auf die Planungsunterlagen, die ins Internet zur Einsichtnahme gestellt wurden, einen prüfenden Blick geworfen.</p> <p>Wir sind der Ansicht, dass das Bauvorhaben der Firma Betz und Weber BauPartner GmbH, Ensisher Straße 8, 88677 Markdorf wie aus den Planungsunterlagen ersichtlich in dieser</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Form nicht genehmigungsfähig und deshalb nicht durchführbar ist, da es bestehenden Vorgaben nicht entspricht.</p> <p><b>Begründung:</b>                      In der Sitzungsvorlage DS 2015/07 vom 07.07.2015, hier Auszug aus dem Ergebnisprotokoll vom 22.07.2015 Nr. AUT 2015/08, wird unter "Sachverhalt: 3. Rechtliche Situation" der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Leim Oberzell" (Reg.-Nr. T8) vom 19.02.1977 zitiert. Darin wurde festgelegt: "Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen".                      In den Planunterlagen, hier die Schnitte 10_ VBB-Wohnprojekt-BavendorferStrasse_ Schnitte-DinA3_150618.pdf vom 17.06.2015, M 1:400 und 11_ VBB-WohnprojektBavendorfer-Strasse_Ansichten-DinA3_150618.pdf, weisen in den Varianten 08_ VBBWohnprojekt-Bavendorfer-Strasse_Lageplan-V1_150618 und 09_ VBB-WohnprojektBavendorfer-Strasse_Lageplan-V2_150618 für die geplanten Häuser A, B, C, D und F eine Bebauung mit drei Vollgeschossen aus. Für das Haus E sind sogar vier Vollgeschosse vorgesehen.</p> <p>Es werden in den Planunterlagen zwar die Bezeichnungen II + D und III + D verwendet, aber die obersten Geschosse sind in den Planunterlagen eindeutig als Vollgeschosse gezeichnet. Somit wird bei keinem der fünf Gebäude die Vorgabe des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans "Leim Oberzell" (Reg.-Nr. T8) vom 19.02.1977 eingehalten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Es entspricht der Tatsache, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Leim Oberzell" Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässt. Hierbei handelt es sich um Gebäude für gewerbliche Nutzung. Durch die angestrebte Wohnnutzung ist die städtebauliche Situation neu gewertet worden. Es werden keine Vollgeschosse, sondern die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für das Bauvorhaben wird der Bebauungsplan deswegen für den Bereich der ehemaligen Schreinerei geändert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><b>Wohneinheiten:</b> In den Planunterlagen: 08_ VBB-Wohnprojekt-Bavendorfer-Strasse_Lageplan-V 1_150618 und 08_ VBB-Wohnprojekt-Bavendorfer-Strasse_Lageplan-V2_150618 haben wir 15 x 4-Zimmer-Wohnungen, 19 x 3-Zimmer-Wohnungen, 11 x 2-Zimmer-Wohnungen plus Gewerbe im UG von Haus F, also 45 Wohneinheiten in 139 Zimmern (plus Gewerbe) gezählt. Herr Ortsvorsteher Vinzenz Höss sprach bei unserem Besichtigungstermin am 29.07.2015 jedoch von 51 Wohneinheiten! Wird hier den Bürgern notwendige und wichtige Information vorenthalten?</p> <p><b>Zufahrt:</b> Im Plan 08_ VBB-Wohnprojekt-Bavendorfer-Strasse_Lageplan-V 1_150618 "Variante 1" ist die Zufahrt zur Tiefgarage des Wohnprojekts Bavendorfer Straße über die Bavendorfer Straße eingezeichnet. Im Plan 09_ VBB-Wohnprojekt-Bavendorfer-Strasse_Lageplan-V2_150618 "Variante 2" ist die Zufahrt zur Tiefgarage des Wohnprojekts Bavendorfer Straße über die Uhlandstraße eingezeichnet. Herr Ortsvorsteher Vinzenz Höss ebenso wie Frau Janine Gutzmer vom Stadtplanungsamt haben beide ausgesagt, dass sich die Ortschaftsräte gegen die Zufahrt von der Uhlandstraße ausgesprochen haben und man "mit diesem Erfolg zufrieden sei", dass das Stadtplanungsamt dem zugestimmt habe. Wir fragen uns, weshalb die Variante 2 mit Zufahrt über die Uhlandstraße weiterhin in den Planungsunterlagen aufgeführt und zur Einsicht ausgelegt ist. Bei dieser Variante würden auch</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planunterlagen zeigten einen ersten Entwurf und sind somit nicht abschließend. Die Zahl der Wohnungen entsprach dem damaligen Planstand und ist abhängig von der Größe der Wohneinheiten. Der aktuelle Entwurf sieht 50 Wohneinheiten vor. Die Größe der Baukörper hat sich trotz Erhöhung der Anzahl der Wohnungen nicht verändert.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Im Ortschaftsrat Taldorf am 07.07.2015 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015 wurden den Mitgliedern zwei Varianten für die Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde die Zufahrt von der Bavendorfer Straße aus bevorzugt und dies dem Gremium so mitgeteilt. Auch die Ortschaftsräte stimmten dem zu. Während zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch beide Varianten auslagen, wurde zur weiteren Bearbeitung nur die Variante Tiefgaragenausfahrt zur Bavendorfer Straße verfolgt, da diese mit den geringsten Belastungen für die bestehenden Siedlungsteile verbunden ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>noch derzeit vorhandene Stellplätze auf dem Seitenstreifen in der Uhlandstraße wegfallen.</p> <p><b>Parkplätze/Stellplätze:</b> Bei Fragen nach der geplanten Anzahl von Park- oder Stellplätzen wurde im Rathaus Taldorf durch Herrn Vinzenz Höss ebenso wie im Technischen Rathaus durch Frau Janine Gutzmer auf die Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg verwiesen. Es scheint derzeit nur bekannt zu sein, dass acht oberirdische Stellplätze in den Planunterlagen ausgewiesen sind und weitere Stellplätze im Tiefgaragenbereich vorgesehen sind. Weder im Rathaus Taldorf noch im Stadtplanungsamt konnte auf Fragen nach der Quadratmetergröße der einzelnen Wohnungen oder der Quadratmetergröße der einzelnen Häuser eine Auskunft gegeben werden. Auch die geplante Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage ist nicht bekannt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Für uns ist es unverständlich, wie der Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015 beschließen konnte, den seit 19.02.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Leim Oberzell", Nr. T8 zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 17.06.2015 im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ohne alle wichtigen Antworten zum Bauvorhaben s. o. zu kennen. Auch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.</p>	<p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dieses hat der Gesetzgeber geschaffen, um Maßnahmen der Innenentwicklung mit angemessenem Planungsaufwand umzusetzen und damit der Innenentwicklung einen Vorrang vor der Entwicklung in die Fläche einzuräumen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Umwelt und so auch die vorhandenen Tierarten sind jedoch auch in diesem Verfahren zu betrachten und zu bewerten. Dies wird in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und auf das FFH-Gebiet wurden durch ein Fachbüro untersucht. Die Ergebnisse werden in einer Umweltanalyse dargestellt. Das Erfordernis einer FFH-Vorprüfung wird auch nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche sich auf die LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 stützt, sieht für die Zone 3 (Taldorf und weitere) für Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> einen Stellplatz je Wohnung, für Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 (einskommafünf) Stellplätze je Wohnung und für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze je Wohnung vor.</p> <p><b>Dazu äußern wir uns wie folgt:</b>                  Das Kraftfahrt-Bundesamt weist in der Jahresbilanz des Fahrzeugbestandes am 01. Januar 2015 für Deutschland mit 60,4 Millionen einen neuen Höchststand aus. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs der registrierte Fuhrpark um rund 900.000 Einheiten an. Die Fahrzeugdichte in Deutschland wird mit 665</p>	<p>nicht gesehen, da aufgrund der Entfernung von 350 m zum FFH-Gebiet in Verbindung mit der dazwischenliegenden Bebauung keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der FFH-Richtlinie erkennbar sind. Eine FFH-Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf vorkommende Fledermäuse wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung überprüft. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine erheblich negative Beeinträchtigung der Schutzgüter oder auf im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten.</p> <p>Die Einwände, dass wichtige Antworten zum Bauvorhaben nicht geklärt seien, werden zurück gewiesen (siehe dazu einzelne Wertungsvorschläge).</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Kfz je 1.000 Einwohner (Kinder und Greise eingeschlossen) angegeben. Im Jahr 1995 betrug der Kfz-Bestand in Deutschland noch 40,4 Millionen Einheiten. Die Stellplatzverordnung der Stadt Ravensburg trägt den heutigen Gegebenheiten in keiner Weise Rechnung.</p> <p><b>Beispiel: Josef-Strobel-Straße 3 - 3/7 u. 5 - 5/2</b></p> <p>Hier hat man sich wohl an die Stellplatzverordnung der Stadt Ravensburg gehalten.</p> <p>Das Ergebnis ist, dass die Bewohner dieser Häuser Stellmöglichkeiten suchen, wo immer sich eine Möglichkeit bietet. Da das Stellplatz-Kontingent in den umliegenden Straßen begrenzt ist, ja schon vorher überbelegt war, wird auf die Kunden-Parkplätze der Raiffeisenbank, den Parkplatz an der Kirche (das neu aufgestellte Hinweisschild wird weitgehend ignoriert) und sogar bis zum Kindergarten St. Nikolaus ausgewichen.</p> <p>Wir befürchten, dass der Parkplatzsuchverkehr des Bauvorhabens "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" sich weit in die Uhlandstraße und weiter bis in die Gustav-Werner-Straße, Hittisauer Straße und Hölderlinstraße ausdehnen wird. Da auch hier die Stellplätze begrenzt sind, wird sich der Parkplatzsuchverkehr vorhersehbar von den Plätzen an der Grundschule Oberzell über die Plätze am Kindergarten St. Elisabeth bis zur Schussenthalhalle (Mehrzweckhalle) ausbreiten, mit allen dadurch hervorgerufenen neuen Gefahrensituationen für die Schüler der Grundschule Oberzell und die Kleinkinder, die den Kindergarten St. Elisabeth besuchen. Die Sicherheit von Kleinkindern und Schülern sollte immer und jederzeit Vorrang bei den Entscheidungen des Ortschaftsrats und der Behörden</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>haben. Die neuen Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser werden sich fragen, weshalb die Stellplatzsituation nicht im Vorfeld gründlicher analysiert wurde. Die Schmerzgrenze durch die Verkehrsbelastung, die seit der Erschließung von Leim-Nord zugenommen hat, ist schon jetzt überschritten. Deshalb ist die Variante Tiefgaragenzufahrt über die Uhlandstraße unzumutbar. Nachdem es heute kaum mehr Einverdiener-Haushalte gibt und somit die Erwerbstätigkeit von zwei Personen pro Haushalt nur möglich ist, wenn zwei PKWs pro Haushalt vorhanden sind, ist ein Tiefgaragenparkplatz auch für eine Zwei-Zimmer-Wohneinheit absolut indiskutabel.</p> <p>Da in Oberzell das Arbeitsplatzangebot sehr begrenzt ist und auch der ÖPNV weiter reduziert wird (siehe neuer Fahrplan ab Dezember 2015, insbesondere Linie 4 nach Oberzell), sind Erwerbstätige vermehrt auf eigene Transportmittel angewiesen. Der Parkplatzsuchverkehr durch die Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser ist für die bisherigen Anwohner und auch für die neuen Bewohner der geplanten Häuser nicht zumutbar:</p> <p>a.) Eine zu erwartende beidseitige Beparkung der Uhlandstraße wäre hinsichtlich eines Notfalleinsatzes z. B. der Feuerwehr für das gesamte Gebiet Leim und Leim-Nord äußerst bedenklich, da die Uhlandstraße die einzige Zufahrtstraße für dieses Wohngebiet darstellt.</p>	<p><b>zu a. Wird nicht berücksichtigt</b> Aufgrund der Straßenbreite ist auch ein Parken auf beiden Seiten der Uhlandstraße im Bereich westlich des Plangebiets möglich. Auf der östlichen Seite der Uhlandstraße kann der 2 m breite Parkstreifen dafür genutzt werden, auf der westlichen Seite ermöglicht die 7,60 m breite Fahrbahn es, auch dort zu parken. Bei beidseitigem Parkieren verbleibt eine Fläche von etwa 5,60 m. Diese Breite ist für den Verkehrsfluss in diesem Bereich ausreichend.</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>b.) Momentan schon knappe Parkplatzanzahl, v. a. bei Sondersituationen (Veranstaltungen)</p> <p>c.) Ausweichparken in der Uhlandstraße, Hittisauer Straße, Hölderlinstraße etc.</p> <p>d.) Ausweichparken in der Schulstraße, auf dem Schulparkplatz sowie auf dem Kindergartenparkplatz</p> <p>e.) Für die geplanten Mehrfamilienhäuser mit 45 bis zu 51 Wohneinheiten sind acht Stellplätze für Besucher absolut zu wenig.</p>	<p><b>zu b.-d. Kenntnisnahme</b></p> <p><b>zu e. Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei</p> <p>Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung  Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung  Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden,</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><b>Fahrradstellplätze:</b> Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBL. S. 501) geändert wurde. Besonderes Augenmerk gilt: § 2 Begriffe (8) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-</p>	<p>wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Die benötigte Anzahl von Fahrradstellplätzen gem. Landesbauordnung wird eingehalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Verkaufs-, Werk- und Lagerräume sind keine Stellplätze oder Garagen.                      § 35 Wohnungen                      (4) Für jede Wohnung sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze), es sei denn, diese sind nach Art, Größe oder Lage der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich.                      In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen                      1. möglichst ebenerdig zugängliche oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbare Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen,                      2. Flächen zum Wäschetrocknen.                      (5) Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen.</p> <p><b>Frage:</b>                      In den Plänen sind drei schraffierte Flächen mit 22 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> eingezeichnet und mit Kaufoption bezeichnet. Was geschieht mit diesen Flächen, falls diese nicht vom Bauträger erworben werden?</p> <p><b>Fazit:</b>                      Wie allgemein bekannt, ist die Wohnungssituation im Raum Ravensburg alles andere als zufriedenstellend. Die Anzahl Wohnungen, die als Fehlbestand betrachtet wird ist wiederkehrend in den lokalen Medien präsent. Daher ist jedes Vorhaben, durch welches zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird zu begrüßen. Wir appellieren an den Ortschaftsrat der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Flächen können vom Vorhabenträger erworben werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Gemeinde Taldorf sowie an das Stadtplanungsamt der Stadt Ravensburg, den Gegebenheiten Rechnung zu tragen und eine für alle Beteiligten und Betroffenen vernünftige und zumutbare Planung für das "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" zu erreichen. Den zukünftigen Bewohnern und damit den zukünftigen Nachbarn würde ein "Bärendienst" erwiesen, wenn schon in der Planung Tatsachen geschaffen würden, welche deren zukünftige Lebensqualität so weit einschränken würden, dass eine steigende Unzufriedenheit mit den Gegebenheiten schon implementiert ist. Wir haben keine Zweifel daran, dass die Wohneinheiten sehr schnell vergeben sein werden und manch einer erst hinterher merkt, welche Defizite schon in der Planungsphase erkennbar waren und trotz besseren Wissens nicht abgestellt wurden.</p> <p>Auf die zukünftige Verkehrssituation angesprochen, sagte Herr Ortsvorsteher Vinzenz Höss im Beisein von Brigitte Daurer, Roswitha Pfleghaar und Marianne Strobel am 29.07.2015 im Taldorfer Rathaus in Bavendorf: Zitat: "Es wird ein Chaos geben". Man ist sich also schon heute dessen bewusst, dass bei diesem Bauvorhaben einiges im Argen liegt.</p> <p><b>Forderung:</b></p> <p>a.) Wir fordern, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Leim Oberzell" (Reg-Nr. T8) vom 19.02.1977 "Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen" in diesem Punkt nicht geändert wird.</p> <p>b.) Wir fordern, dass der Bebauungsplan, der derzeit</p>	<p><b>zu a. Wird nicht berücksichtigt</b> Auf Grund der besonders starken Gewichtung Wohnraum zu schaffen werden die genannten Anforderungen in einem für die städtebauliche Gesamtsituation angemessenen Maß gewählt.</p> <p><b>zu b. Wird berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Gewerbegebiet vorsieht, nicht in Mischgebiet, sondern in Wohnbaufläche überarbeitet wird. Damit ist auch Prostitution in Schul- und Kindergartennähe ausgeschlossen.</p> <p>c.) Wir fordern, dass der Ortschaftsrat und das Stadtplanungsamt der Stadt Ravensburg die Pläne für das "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrssituation kritisch betrachtet bzw. überarbeitet und auf eine Lösung hinarbeitet, mit der alle Beteiligten, die jetzigen Bewohner im Wohngebiet Leim und auch die neuen Bewohner im "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" zufrieden sein können und man nicht Vorschriften und Paragraphen vorschreibt als Begründung für Defizite in der Planung.</p>	<p>Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Anders als beim bisher vorgesehenen Mischgebiet ist hier kein Nachweis eines Gewerbeflächenanteils notwendig.</p> <p><b>zu c. Kenntnisnahme</b></p>
6.	<p>Bürger 6, vertreten durch Rechtsanwalt, Stellungnahme vom 25.08.2015:</p> <p>Unsere Klienten sind sämtliche Eigentümer von Hausgrundstücken, die in dem Bebauungsplangebiet "Leim-Oberzell Nr. T 8", das wohl aus den 70er Jahren stammt. Die Nutzungskulisse ist definiert als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), wobei die Bebauung durch großzügige Grundstücke mit in der Regel freistehenden Einzelbaukörpern geprägt ist. Es ist sicher von einer gehobenen Wohnlage auszugehen. Über die Presse erfuhren unsere Klienten, dass auf dem ehemaligen Areal der Schreinerei Müller (Flst.Nr. 2331/25 und 2331/27) - die Fläche wird durch die "Umlandstraße", "Leim", "Bavendorfer Straße" umschlossen - nunmehr eine verdichtete Wohnbebauung in Form von 6 großvolumigen Mehrfamilienhäusern (MFH) realisiert werden sollen. Dies impliziert die Notwendigkeit einer Überplanung. Der Investor hat deshalb ein Verfahren nach § 12</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eingeleitet. Hierzu besteht offensichtlich bereits ein Aufstellungsbeschluss, nach dem auch der Bebauungsplan "Leim-Oberzell" Nr. T 8 geändert werden soll. Dies im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB. Gemäß der Bekanntmachung der Schwäbischen Zeitung vom 25.07.2015 wurden zwischenzeitlich die Planunterlagen in der Zeit vom 03.08.2015 bis 28.08.2015 ausgelegt und betroffenen Anliegern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 1 BauGB). Uns ist bekannt, dass von verschiedenen Anliegern und Planbetroffenen, darunter unsere Klienten, bereits Eingaben formuliert wurden, auf die vorab im weiteren Bezug genommen wird. Im Kern richten sich diese Einwendungen gegen die beabsichtigte und gebietsfremde Nachverdichtung. Ebenso werden von uns Bedenken dahingehend geäußert, dass sich mit der verdichteten Nutzungsstruktur erhebliche Folgewirkungen für die hierfür nicht ausgelegte Infrastruktur ergeben werden. Diskutiert wird auch das damit ausgelöste Immissionspotential.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurden wir mit der rechtlichen Vertretung der Interessen unserer Mandanten beauftragt. Vorbehaltlich einer noch zu erfolgenden Prüfung ist schon jetzt für unsere Klienten zu konstatieren, dass diese die vorliegende Planung nicht akzeptieren werden können, weshalb ausdrücklich die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens gem. § 47 VwGO vorbehalten wird.</p> <p>Gleichwohl wären unsere Mandanten primär an einer einvernehmlichen Lösung interessiert und signalisieren hiermit grundsätzliche Gesprächsbereitschaft.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Das uns erteilte Mandat bedingt zwingend Kenntnis der einschlägigen Verfahrensakten. Wir beantragen daher schon jetzt die Gewährung von AKTENEINSICHT (§§ 29 LVwVfG, 3 Abs. 2 BauGB) und bitten um Ausfolgung der Verfahrensakten an unsere Kanzleiadresse. Ebenso benötigen wir eine Ablichtung des bislang für das Bauquartier geltenden Bebauungsplanes "Leim-Oberzell, Nr. T 8" (Plan und Textteil nebst Begründung. Für entstehende Kopierkosten kommen wir auf; im Übrigen wird sorgfältige Aktenbehandlung und unverzügliche Rückgabe anwaltlich versichert.</p> <p>Abschließend bitten wir um Mitteilung, bis zu welchem Zeitpunkt eine förmliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll. Unsere Klienten beabsichtigen, in diesem Verfahren rechtserhaltend Anregungen vorzutragen.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Eine Akteneinsicht ist beim Stadtplanungsamt vor Ort nach § 29 Landesverwaltungsverfahrensgesetz zu gewähren. Ein Versand der Verfahrensakte erfolgt nicht. Dies wurde dem Antragsteller entsprechend schriftlich mitgeteilt.</p>
7.	<p>Bürger 7, Stellungnahme vom 26.08.2015:</p> <p>Als Anwohner zum o.g. Bauprojekt haben wir folgende Bedenken vorzubringen:</p> <p>Top 1 Durch die massiv verdichtete Bebauung entsteht vor allem durch erhöhten KfzVerkehr, u.a. Parkplatzsuchverkehr eine starke Lärmbelastung der bestehenden und künftigen Wohnbebauung.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze werden</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Um eine Verkehrszunahme zu minimieren, erfolgt die Tiefgaragenzufahrt von der Bavendorfer Straße aus. Eine schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben liegt vom Ingenieurbüro ISIS vor (August 2015). Dieses Gutachten wird ihm Rahmen der öffentlichen Auslegung für jeden einsehbar sein. Auf die Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>erfahrungsgemäß auch bei diesem Bauvorhaben bei weitem nicht ausreichen, zumal die Bewohner von Oberzell wegen immer eingeschränkterem Busverkehr ohne Auto nicht zur Arbeit, zum Einkaufen, zum Arzt ... usw. kommen.</p> <p>Bereits jetzt sind die öffentlichen Stellplätze in der Umgebung des geplanten Vorhabens belegt. Erfolgt eine Bebauung in der geplanten Größe werden sämtliche öffentlichen Stellplätze im gesamten Wohngebiet Leim benötigt. Die Suche nach einem möglichst nahe liegenden Parkplatz wird zu einer erheblichen Lärmbelastung führen.</p> <p>U.E. ist eine befriedigende Lösung dieser Situation nur dann möglich, wenn eine weniger verdichtete Bebauung erfolgt und nicht nur die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen erstellt wird, ggf. die Stadt Ravensburg auf dem Gelände der Fa. Müller weitere öffentliche Stellplätze schafft.</p>	<p>Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze ist die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996, welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung erhöht. Es gilt bei</p> <p>Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung  Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung  Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung.</p> <p>Die Inhalte der Satzung werden regelmäßig auf Plausibilität geprüft. Derzeit wird keine Erforderlichkeit darin gesehen die Satzung anzupassen.</p> <p>Die auf Grundlage der Stellplatzsatzung errechnete Mindestanzahl von 77 Stellplätzen wird eingehalten. Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde um zwei Stellplätze auf zehn Stellplätze erweitert. Zusätzliche oberirdische Stellplätze könnten wegen dem begrenzten Platz auf dem Grundstück nur dann errichtet werden, wenn auf den Quartiersplatz und die Grünflächen verzichtet werden würde. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel "Entwicklung hochwertiger privater Freiräume". Deswegen wird auf die Errichtung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet.</p> <p>Das Grundstück der ehemaligen Schreinerei Müller kann aufgrund der Lage an der Bavendorfer Straße nur von drei Seiten für Stellplätze genutzt werden. Da durch den Bau der sechs Mehrfamilienhäuser möglichst wenige Stellplätze im öffentlichen</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Aufgrund der Stellplatzproblematik hat außerdem die Einfahrt in die Tiefgarage auf jeden Fall von der Bavendorferstr. her zu erfolgen, da auf Seite der Uhlandstr. ggf. bereits bestehende öffentliche Stellplätze wegfallen würden .</p> <p>Eine besondere Bedeutung hat eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auch deshalb, weil hier Wohngebäude mit Aufzug entstehen sollen und so wichtiger Wohnraum u.a. für ältere Menschen geschaffen werden soll. Gerade für diese Bewohner und ihre Besucher ist es wichtig genügend Stellplätze in unmittelbarer Nähe vorzufinden.</p> <p>Top 2 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind 6 Häuser mit 3 bzw. 4 Stockwerken vorgesehen. Im Höhenprofil werden die Häuser im hinteren Bereich der bestehenden Bebauung angepasst. ( Leim 3, Fam. [REDACTED] ) Das Haus der Fam. [REDACTED] hat drei Stockwerke, wie auch die geplante Neubebauung, das Gelände der Fam. [REDACTED] liegt aber mindestens 2m höher als das neue</p>	<p>Raum entfallen sollen, ist die Zufahrt zu Stellplätzen auf dem Grundstück nur an zwei Stellen (nördlich und östlich) möglich. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 2331/25, 2331/27 und 2331/28. Darin enthalten ist keine Verkehrsfläche, die es ermöglicht zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum auszuweisen. Es wird jedoch außerhalb des Planbereiches geprüft, ob in der Uhlandstraße oder im Bereich der Wendefläche im Leim weitere öffentliche Stellplätze angelegt werden können.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Im Ortschaftsrat Taldorf am 07.07.2015 und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015 wurden den Mitgliedern zwei Varianten für die Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde die Zufahrt von der Bavendorfer Straße aus bevorzugt und dies dem Gremium so mitgeteilt. Auch die Ortschaftsräte stimmten dem zu. Während zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch beide Varianten auslagen, wurde zur weiteren Bearbeitung nur die Variante Tiefgaragenausfahrt zur Bavendorfer Straße verfolgt, da diese mit den geringsten Belastungen für die bestehenden Siedlungsteile verbunden ist.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Am 02.12.2014 hat der Ortschaftsrat Taldorf intensiv über den künftigen Charakter des Ortsteiles Oberzell diskutiert. Mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre, insbesondere der engen Verknüpfung mit der Kernstadt Ravensburg, wurde die Zielvorgabe für die Entwicklung des Ortsteiles in einzelnen Punkten neu</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Bauvorhaben auf dem Gelände der Schreinerei Müller. Es ist darauf zu achten, dass die neuen Häuser dem Gelände angepasst werden, sie müssen also entsprechend tiefer liegen als im Bebauungsplan angegeben. Nur so ist u.E. eine harmonische Anbindung an die bestehende Bebauung möglich.</p>	<p>ausgerichtet. Der Ortsteil übernimmt auf Grund seiner Nähe zur Kernstadt Ravensburg auch städtische Funktionen, dies vor allem als hochwertiger Wohnstandort. Aus diesem Grund erfolgte auch die Entscheidung in der baulichen Entwicklung des Ortsteils einzelnen städtischen Gestaltelementen, wie vorliegend dem Flachdach offener gegenüberzustehen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erscheint auch eine maßvolle Verdichtung angemessen. Die Körnung und Maßstäblichkeit der Ortschaft soll allerdings den nach wie vor ländlichen Entwicklungsursprung des Ortsteils berücksichtigen. Auf dieser, die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigenden Grundlage wurden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnprojekt Bavendorfer Straße" weiter verfolgt.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um Gebäude für gewerbliche Nutzung. Durch die angestrebte Wohnnutzung ist die städtebauliche Situation neu gewertet worden. Es werden keine Vollgeschosse, sondern die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für das Bauvorhaben wird der Bebauungsplan deswegen für den Bereich der ehemaligen Schreinerei geändert.</p> <p>Die in der Landesbauordnung festgesetzten Abstandsflächen werden eingehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wurden aus Rücksicht auf die Nachbarschaft über die gesetzlichen Mindestabstände hinweg Anforderungen formuliert und im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund der besonders starken Gewichtung Wohnraum zu schaffen werden die genannten Anforderungen in einem für die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Damit sich alle Beteiligte das Ausmaß der massiven Bebauung vorstellen können, sollten Gerüstteile aufgestellt werden, die die Abgrenzung und Höhe der Bauprojekte darstellen. Wie erst gesehen, werden in der Schweiz an jedem Bauprojekt solche Abgrenzungen aufgestellt.</p>	<p>städtebauliche Gesamtsituation angemessenen Maß gewählt.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>                      Drei bis vier Geschosse sind eine übliche Geschosshöhe. Ein Schnurgerüst zur Veranschaulichung ist daher nicht notwendig. Diese ist durch die Besichtigung entsprechender Beispiele in den umliegenden Bereichen des Ortsteils oder der Gesamtstadt in ausreichendem Maße möglich.</p>