

ANLAGE 9

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

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 17.04.2019: jeden Tag nehme ich die Schwäbische Zeitung aus Furcht vor einer weiteren Meldung, die wieder eine Reaktion erfordert, mit leichtem Zittern in die Hand. Gestern die euphorische Bereitschaft der Verwaltung und einer überwältigenden GA-Mehrheit, G5 bei uns umzusetzen, heute 1. Akt für ein Wohnbaugebiet in der Weißenauer Halde. Morgen, übermorgen? Die knappe Ablehnung des Planes im OR Eschach ist zu begrüßen, ist aber nur ein Teilerfolg. Sie garantiert noch kein Ende, der von Ihren Amtvorgängern eingeleiteten und unter Ihrer Amtführung angestrebten weiteren Landschaftszerstörung auf der Bannegghöhe und am Hang. Eine weitere Hangbebauung auf einem 0,7 ha großen Grundstück mit 34 Wohneinheiten in drei- bzw. fünfstöckigen Gebäuden ist nicht hinnehmbar. Das darf nicht sein. Leider veröffentlichte die Schwäbische Zeitung kein Photo, hatte keine Idee für eine abschreckende Kopfzeile, nannte nicht die Namen der ablehnenden, zustimmenden, unentschlossenen Ortschaftsräte, damit die Wähler wissen, wem sie auch künftig vertrauen können und wem nicht. Dieser Plan ist keine Bagatelle. Seine Bewilligung brächte eine erhebliche Beeinträchtigung für die Angrenzer, erhebliche Belastungen des Mikroklimas, unabsehbare Risiken wegen der Hanglage. Ich wohnte bereits im Kelterweg, als das Möbelhaus Rundel gebaut</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Rammarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wurde, und weiß, was damals passierte. Aber vor allem geht es um den Charakter dieses Wohngebietes und Stadtteils. Es gilt verantwortungsvoll mit der gottgeschenkten Natur und Landschaft umzugehen. Dieser Plan und diese Bebauung haben null mit sozialem Wohnungsbau zu tun, dienen vor allem kapitalistischen Interessen. Die Durchsetzung dieses Vorhabens würde eine Hintanstellung des Gemeinwohles zugunsten des "schnöden Mammons" weniger bedeuten. Die Schwäbische Zeitung zitiert OR Dr. Höflacher mit dem Satz: "Das läuft auf eine Konfrontation hinaus." Aber die Aufrechten und gerecht Empfindenden sind schwach. Ravensburg hat keinen Rudolf Bindig, der den Verkauf des Weingärtler Kornhauses wenigstens vorerst verhinderte. Hier haben wir keine echte, sondern eine gelenkte Demokratie, mitgelenkt durch die Schwäbische Zeitung. Sie verhinderte z. B. Kritik an einer Kandidatenliste mit 75 % Sozialberufler, eine Ermutigung zur Nachahmung des Eintretens von R. Bindig für eine transparentere Politik. Die SZ würde mit höchster Wahrscheinlichkeit auch einen Leserbrief zum Bebauungsplan "Weißenauer Halde" verhindern.</p> <p>Deshalb sehe ich mich gezwungen, diesen Brief an Sie persönlich und als Kopie an wichtige Gemeinderäte zu verschicken. Vielleicht sollte ich auch das Internet nutzen.</p> <p>Meine Frau und ich, seit 1966 Bürger dieser Stadt, die wir lieben und die uns nicht gleichgültig ist, haben uns entschlossen, bei der Kommunalwahl nicht mehr zu wählen, weil es uns zwecklos erscheint.</p> <p>Vielleicht würde ein massiver Rückgang der Wahlbeteiligung Gutes bewirken. Der bisherige Wahlkampf deutet jedenfalls nicht auf eine Änderung, sondern auf die Fortsetzung der bisherigen Gangart hin. Dazu braucht man nicht zu wählen.</p>	<p>che“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p> <p>Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind. Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudezwischenräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten, Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Wesentlich für das Klimagutachten ist - wie für alle anderen auch -, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet werden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter. Die Gutachten zum Bebauungsplan wurden von den angehörten Behörden nicht beanstandet.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 04.03.2019 und 24.04.2019: <u>Stellungnahme vom 04.03.2019:</u> Wir wenden uns an Sie als unsere Vertreter im Ortschaftsrat. Folgende Aspekte des Bauvorhabens „Wohnen an der Weißenauer Halde“ bereiten uns als Anwohner noch ziemliche Bauchschmerzen. Wir finden, dass darüber nochmals nachgedacht bzw. gesprochen und ausgetauscht werden muss!</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geologische Gutachten wurde in einem trockenen Sommermonat erstellt. Es heißt darin: 	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile über-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>"Untergeschosse bzw. alle erdberührten Gebäudeteile müssen wasserdicht hergestellt werden, am Besten in Form einer sog. "Weißen Wanne"."</p> <p>Das heißt, dass Wasser im Hang ist. Was passiert mit dem Hangwasser, das sich aufgrund der Wannenn nun neue Wege suchen muss?</p> <p>"Eine Versickerung von anfallenden Niederschlagsabflüssen auf dem Grundstück ist im Bezug auf die talseitige Bestandsbebauung fragwürdig."</p> <p>Wer garantiert, dass die Entwässerung des Grundstücks später nicht doch zum Problem für die darunter/umliegenden Grundstücke wird? Thema Starkregen!!! Was, wenn der Hang doch in Bewegung gerät? Wer fühlt sich für solche Folgeschäden dann verantwortlich? Das Siedlungswerk bestimmt nicht!</p>	<p>arbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Ramarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p> <p>In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Gräben muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
	<p>– Wir haben vor 5 Jahren unser Haus saniert. Eine Auflage seitens der Stadt lautete: umgebungsangepasstes Bauen. Wie passt nun diese massive Hangbebauung in die Umgebung? 3 Vollgeschosse bei den Doppelhäusern, 5 Vollgeschosse! bei den Blöcken! !! Von der Homepage der Stadt: „Das Planungsgebiet liegt inmitten eines Wohngebiets. Es zeichnet sich durch großzügige Grünstrukturen aus.“ Aber nur deswegen, weil hier bisher größtenteils auf Bausünden verzichtet wurde!!! Für die Zukunft wird mit der Genehmigung eines solchen Bauvorhabens einer zweiten Federburgstraße Tür und Tor geöffnet! Der dörfliche, gewachsene Wohncharakter des Gebiets wird vollkommen aufgehoben. Es entsteht etwas von Großstadtanonymität! z.B. deswegen alle mit einer gewissen Dachneigung bauen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Frage kommt. Die Bebauung erfolgt in aufgelockelter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen die begrünt/bepflanzt werden, so dass es zu einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum kommt. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energieeffizientem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>– Erschließungsstraße/Baustellenzufahrt: Es ist eine Zumutung, ein solches Bauvorhaben durch eine bestehende, einspurige Wohnstraße zu erschließen. Egal ob beim Wohnen am Hofgut, dem Bauvorhaben in der Wanger Straße, der Erschließung des Rinkerareals, dem Neubaugebiet Angelestraße, ... , die Baustellen konnten/können alle über einen kurzen Weg von einer Hauptstraße erschlossen werden. Aktuell wird ein Haus im vorderen Teil der Weißenauer Halde gebaut. Schon dieser LKW-Verkehr geht am Straßenbelag nicht spurlos vorbei!!! Unvorstellbar, wie viele LKWs sich für die Realisierung dieses Großprojekts durch diese schmale Straße, mitten durch ein gewachsenes Wohngebiet, quälen werden!!! Und das über eine Bauzeit von mindestens 2 Jahren!?! Aushub, Hangsicherung, weiße Wannen, Tiefgarage, Doppelhäuser, Wohnblöcke, Innenausbau, Wird unsere Straße, die von den Anwohnern damals bezahlt werden musste, hinterher saniert? Wer garantiert die Behebung von Straßenschäden? Und diese werden kommen!!! Das braucht uns die Verwaltung nicht schönreden!</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p>– Und eine Sache, die uns eigentlich egal sein kann, aber die uns dennoch ärgert! Wie soll sich eine Familie mit „normalem“ Einkommen, Wohnraum in Ravensburg noch leisten können? Die Häuser haben Aussicht /Seesicht/Bergsicht und werden wieder nur für die Reichen unserer Stadt sein!!!! Bezahlbarer Wohnraum für „normale“ Familien sollte geschaffen werden, stattdessen wird zu Höchstpreisen um jeden Preis nachverdichtet!</p> <p>Dieses Vorhaben ist in unseren Augen einfach ein paar Nummern zu groß!!! Danke, dass Sie sich die Zeit genommen haben, unsere Bedenken „anzuhören“!</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Preisentwicklung hinsichtlich dem Wohnraum in Ravensburg ist nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Stellungnahme vom 24.04.2019:</u> Folgende Einwände möchten wir gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Weißenaue Halde“ vorbringen:</p>	
	<p>1. Die Vorgehensweise: - SZ vom 16.03.2016: „Zehn bis zwölf Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser könnten letztlich an Stelle der zum Abbruch vorgesehenen Villa stehen, hieß es, Baubeginn könnte 2017 sein“. „40 Wohneinheiten werden es sicher nicht sein“, erklärte Bastin. - SZ 17.01.2017: "Nun steht fest: Anstatt 50 sollen 32 neue Wohneinheiten (in voraussichtlich acht Gebäuden) entstehen." Nach Aussage von Herr Bastin, ist man den Anwohnern damit sehr entgegen gekommen! - Stand heute: "Weniger als 32 WE lohnen für den Investor nicht!?!“ Kann das ausschlaggebend für die Genehmigung eines solchen Bauvorhabens sein?</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und ein ausgewogenes Verhältnis</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Deshalb hat sich die Stadt Ravensburg letztendlich aus städtebaulichen Gründen für die vorliegende Dichte entschieden und nicht für eine städtebauliche Entwicklung nach rein wirtschaftlichen Interessen eines Investors.</p>
	<p>2. Erhebliche Abweichung vom Entwurf des Planungsgebiets (Modell Architekturbüro Bächlemeid), zum tatsächlichen Genehmigungsplan (Schaudt Architekten bda). Soll hier der Betrachter bewusst getäuscht werden oder warum wird dieses Modell nach wie vor auf der Homepage der Stadt präsentiert? Immerhin haben die Baukörper hier durchgängig eine Geschosshöhe weniger und vermitteln so den Eindruck, dass die Bebauung doch gar nicht so „schlimm“ wird.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Entscheidend für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind allein die zur Offenlegung vorliegenden Unterlagen, letztmalig zum Entwurf vom 05.02.2019. Ggf. veraltete Planstände im Internet oder dergl. sind nicht maßgebend.</p>
	<p>3. Verkehr im Baugebiet Es gibt keine adäquate Baustellenzufahrt. Der ganze Verkehr zur Erschließung und Bebauung des unteren Teils muss demnach über die einspurige, schmale Weißenauer Halde geführt werden, die nicht einmal über einen Gehweg verfügt! Verkehrssicherheit für Kinder auf dem Weg zur Schule/Kindergarten?</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu- gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren wer- den. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zuläs- sig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur- sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen ent- standen sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Si- cherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Wein- bergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p>4. Hangwasser Für das Baugebiet gilt: "Untergeschosse bzw. alle erdberührten Gebäudeteile müssen wasserdicht hergestellt werden, am Besten in Form einer sog. "Weißen Wanne"." Wer garantiert, dass die Entwässerung des Grundstücks später nicht doch zum Problem für die darunter/umliegenden Grundstücke wird? Thema Starkregen!!! Was, wenn der Hang doch in Bewegung gerät? Wer kommt für solche unvorhersehbaren Folgeschäden dann auf?</p>	<p>Wird berücksichtigt. In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltemulden auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
	<p>5. Keine umgebungsangepasste Bebauung Von der Homepage der Stadt: "Das Planungsgebiet liegt inmitten eines Wohngebiets. Es zeichnet sich durch großzügige Grünstrukturen aus." Das Gebiet ist gänzlich geprägt von 1-2 Familienhäusern mit Satteldächern! Dieses hier vorherrschende Mikroklima wird mit einer solch massiven Bebauung gänzlich zerstört! Die geplanten 3- und 5-stöckigen Wohnklötze sind an dieser Stelle einfach maßlos überdimensioniert und weder umgebungsangepasst noch nachbarschaftsverträglich!</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind.</p> <p>Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudewechselräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten, Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Und last but not least: Welche Folgen hat eine solche Baugenehmigung für weitere Bauvorhaben in der Straße?</p> <p>Verkehr! Parken!</p>	<p>Kenntnisnahme. Bebauungsplanrelevant ist das vorliegende Vorhaben welches nach Würdigung aller Belange als verträglich bewertet wird. Weitere Vorhaben/Nachverdichtungen sind erneut im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu prüfen. Dabei wird u. a. die Verkehrssituation neu bewertet, so dass ein „Verkehrskollaps“ nicht eintreten kann.</p>
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 02.05.2019 und 05.03.2019: <u>Stellungnahme vom 02.05.2019:</u> Gegen den obengenannten Bebauungsplan bringen wir folgende Einwendungen vor:</p> <p>1. A-typische Bebauung Nirgendwo im Quartier ist eine Fläche so eng bebaut wie hier vorgesehen, gleichzeitig gibt es keine 5-geschossigen Flachdachbauten. Bisher war für alle Bauten Satteldach Pflicht. Auch wurden Anbauten, Balkone und Dachterrassen in den vergangenen Jahrzehnten strengstens untersagt. Was einem homogenen Gesamtbild der Südstadt sehr zugute kam. Die geplanten mehrstöckigen, massiven Häuser würden wie Fremdkörper herausragen und wären ein hässlicher Blickfang. Auch ist zu befürchten, dass dieses Bauvorhaben die Tür für viele weitere Überschreitungen öffnen wird. Dieses wäre das Ende dieses gewachsenen Quartieres. Wir vermischen zudem ein zukunftsfähiges städtebauliches Gesamtkonzept für die Südstadt.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energieeffizientem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p> <p>Der Standort kommt für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Frage. Die Bebauung erfolgt in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen die begrünt/bepflanzt werden, so dass es zu einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum kommt. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p>
	<p>2. Geologie /Entwässerung/ Hangwasser Dass dieser Hang in nassen Jahren sehr viel Wasser führt, ist allen Beteiligten bekannt.</p>	<p>Wird berücksichtigt. In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Man braucht kein Experte zu sein, um zu wissen, dass sich das Hangwasser, nachdem ihm auf großer Fläche der Weg versperrt ist, seinen eigenen Weg rechts und links des Baugebietes suchen wird.</p> <p>Wir haben vor 20 Jahren unser Haus in den Hang gebaut. Schon jetzt beobachten wir immer wieder Feuchtigkeit rund ums Haus. Diese wird nach diesem massiven Eingriff sicher zunehmen. Da voraussichtlich kaum ein Haus um das Baugebiet hangabwärts eine solche zusätzliche Wasserbelastung vertragen wird, liegt es bereits heute auf der Hand, dass von massiven Folgeschäden ausgegangen werden muss.</p>	<p>dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos auf-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
	<p>3. Verkehr/ Belastung unseres Garagenkellers durch Schwerlastverkehr Unser Garagenkeller grenzt hangabwärts direkt an die Straße, was in den letzten 20 Jahren kein Problem war. Für einen extremen, tonnenschweren Belastungsverkehr von geschätzten 25-30 LKWs am Tag über viele Monate bzw. Jahre ist weder die Straße noch unser Garagenkeller konzipiert. Die für die Straße zurückgestellten Sanierungskosten erscheinen uns jetzt schon viel zu gering. Wir halten es für unverantwortlich, die Anwohner in solche Risiken und Folgekosten zu treiben. Auch wenn der Investor ein vereinfachtes Beweissicherungsverfahren zugesichert hat, wird der Wert unserer Immobilie durch zu erwartende Schäden eine nicht unerhebliche Wertminderung erfahren. Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine Bebauung auf diesem Gebiet, aber sie sollte dem Wohngebiet angepasst und für ihre Anlieger auch in jeder Hinsicht zumutbar sein.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gleichzeitig sollte sie dem allgemeinen Quartiersgefüge und der Stadtansicht nicht schaden. Der Preis der Allgemeinheit durch ökologische, geologische, verkehrstechnische und stadtplanerische Risiken und Folgeschäden wiegt den Gewinn von 33 Wohnungen, mehrheitlich im oberen Preissegment, in keiner Weise auf. Wir bitten Sie um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Ratsmitgliedern der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten.</p>	<p>Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Stellungnahme vom 05.03.2019:</u> Nachdem wir uns mit dem Bebauungsplan der Weißenauer Halde genauer befasst haben, möchten wir uns als Anlieger persönlich mit unseren Sorgen an Sie wenden.</p> <p>1. Es wird von einer „Umgebungsorientierten Bebauung“ gesprochen. Nirgendwo in der Umgebung gibt es 5-geschoßige Häuser. Diese Bebauung halten wir, mitten in einem gewachsenen Wohngebiet, immer noch für viel zu massiv.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Der Standort kommt für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Frage. Die Bebauung erfolgt in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen die begrünt/bepflanzt werden, so dass es zu einem ausgewogenen Verhältnis von Bebauung und Freiraum kommt. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Einfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden
	<p>2. In allen Gutachten und Planungen wird von Niederschlags- und Abwasser gesprochen. Gleichzeitig wird im geologischen Gutachten (06.11.2015) eine „Weiße Wanne“ gegen das Hangwasser empfohlen und bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist und durch ein sog. Mulden-Rigolen-System erfolgen muss. Für uns stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage, wohin das Hangwasser künftig abfließen wird? Dass dieser Hang in nassen Jahren sehr viel Wasser führt, ist allen Beteiligten inzwischen bekannt. Man braucht kein Experte zu sein, um zu wissen, dass sich das Hangwasser, nachdem ihm</p>	<p>Wird berücksichtigt. In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>auf großer Fläche der Weg versperrt ist, seinen eigenen Weg rechts und links des Baugebietes suchen wird.</p> <p>Wir haben vor 20 Jahren unser Haus in den Hang gebaut. Schon jetzt beobachten wir immer wieder Feuchtigkeit rund ums Haus. Diese wird nach diesem massiven Eingriff sicher zunehmen. Da voraussichtlich kaum ein Haus um das Baugebiet hangabwärts eine solche zusätzliche Wasserbelastung vertragen wird, liegt es bereits heute auf der Hand, dass von massiven Folgeschäden ausgegangen werden muss.</p> <p>Was gedenken die verantwortlichen Personen zu tun, um diese Folgeschäden zu verhindern?</p> <p>Entgegen seinen Versprechen hat das Siedlungswerk diese Häuser aus dem Beweissicherungsverfahren genommen.</p>	<p>Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Gräben muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p>3. Unser Garagenkeller ist direkt an die Straße hangabwärts gebaut und für die außergewöhnlichen Belastungen der Bauarbeiten nicht gerüstet.</p> <p>Unsere Erfahrung im Dezember 2018 bei den Abbrucharbeiten auf dem zu bebauenden Gelände haben gezeigt, dass dies niemanden interessiert.</p> <p>Wer wird sich um diese zu erwartenden Schäden kümmern?</p> <p>Es ist aus unserer Sicht grob fahrlässig, die Anlieger dieses Baugebietes in solche Risiken und Folgekosten zu treiben. Von der Belastung der Straße und des Baustellenverkehrs über mehrere Jahre ganz zu schweigen.</p> <p>Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung auf diesem Gebiet, aber wir verlangen eine dem Wohngebiet angepasste Bebauung, die für ihre Anlieger auch in jeder Hinsicht zumutbar ist. Es darf nicht sein, dass aus Zeitdruck und großer Geldsummen immer wieder die gleichen „Bausünden“ begangen werden. Dies alleine mit Nachverdichtung zu begründen, wie es die Stadt RV formuliert, greift aus unserer Sicht viel zu kurz.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen verlangen wir, dass unser Haus und Garage in das Beweissicherungsverfahren des Siedlungswerkes mit aufgenommen wird.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 13.03.2019: Heute entscheiden Sie über das Bauvorhaben „Wohnen in der Weißenauer Halde“. Wir Anwohner gehen davon aus, dass Sie sich vor Ort über die Besonderheiten dieser Fläche und Lage einen Eindruck verschafft haben. Dann wissen Sie auch um</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrssituation in der Weißenauer Halde Schon heute ist Begegnungsverkehr nur durch Ausweichen auf private Flächen und Einfahrten möglich. Damit ist eine verständliche Empörung der Anwohner verbunden, die mit Geld und zeitlichem Aufwand ihre Grundstücke in Ordnung halten. Auch Parkplätze sind viel zu knapp, was vor allem an der „nach Vorschrift“ berechneten Anzahl der Stellplätze der Mietshäuser liegt. Schon in diesen Tagen, mit mehreren privaten Baustellen, bildet sich morgens Stau in der Straße, weil der Baustellenverkehr den Verkehr lahmlegt und kein Vor oder 	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zurück möglich ist. Und fast wöchentlich können wir beobachten, dass z.B. Müllfahrzeuge wegen parkender Autos nicht „um die Ecke kommen“ und zurückrangieren müssen, um von der anderen Seite (rückwärts!) wieder einzufahren. Die Straße ist zu schmal, lässt sich nicht ausbauen und ist zudem für den Schwerlastverkehr nicht gemacht. Entsprechend müssen - realitätsnah – mehr Parkplätze für die neuen Wohnungen berechnet werden, sonst kommt es zu einem Kollaps und viel Unzufriedenheit in der Straße. Im Umkehrschluss muss ggf. auf Wohneinheiten verzichtet werden, um der Verkehrssituation als Ganzes gerecht zu werden.</p>	<p>Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Quartiersgestaltung Das Quartier besteht weitestgehend aus 1-2 Familienhäusern mit Satteldächern. Zudem gibt es eine Giebellinie, die beidseitig 	<p>Wird nicht berücksichtigt. Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energiewirtschaftlich optimiertem Bauen Rechnung zu tragen, wird die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>durchgehend eingehalten ist. Minimale Abweichungen bei privaten Bau- und Sanierungsvorhaben wurden jeweils negativ beschieden mit dem Verweis auf die Belange von Quartier, Nachbarschaft und Vorgaben. Wir gehen nun selbstverständlich davon aus, dass dies auch für städtische Großprojekte gilt. Nicht nur, dass der Charakter des Quartiers nicht verloren gehen soll - sowohl durch die Art als auch den Umfang der Bebauung -, auch kämen wir Anwohner uns sehr vor den Kopf geschlagen vor, wenn „der Stadt“ alles erlaubt ist.</p>	<p>Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Die geologische Situation Der Hang ist schwierig zu bebauen, und ein Projekt in diesem Umfang kann gar nicht sorgfältig genug geplant werden. Dass sich der Hang bewegt, bis hin zum Abrutschen von Flächen und Verschieben von Häusern ist bekannt. Wir Anwohner fürchten nun natürlich nicht nur um unser Eigentum, sondern vor allem unser Zuhause. Bei unmittelbar auftretenden Schäden gehen wir davon aus, dass dies über ein Beweissicherungsverfahren schnell und unbürokratisch saniert und entschädigt wird. Auch bei mittel- und langfristigen Schäden, die auf eine überproportionale Hangbewegung zurückzuführen sind, sehen wir die Projektgesellschaft in der Verantwortung. Da dies mit heutigen Berechnungen gar nicht vorauszusehen ist, gehen wir von einer vorsichtigen Planung aus. - Uns ist bewusst, dass Sicherheit nie vollständig gegeben sein kann. Trotzdem stellen wir uns die Frage, 	<p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Rammarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ob dieser Hang für solche ein Vorhaben überhaupt geeignet ist. Zumal Sicherungsvorkehrungen getroffen werden müssen, die umfangreich und teuer sind - und die aus Rentabilitätsgründen nur eine überdimensionierte und damit unpassende Bebauung zulassen.</p> <p>Wir vertrauen darauf, dass Sie Ihre Eindrücke vor Ort, die Gutachten und Erfahrungswerte und vor allem auch das Votum des Ortschaftsrates mit all seinen Bedenken entsprechend einfließen lassen und Gewicht geben. Auch wenn der Druck groß ist, in Ravensburg Wohnraum zu schaffen, müssen alle Kriterien Berücksichtigung finden, und es darf nicht einseitig an die Sache herangegangen werden.</p>	<p>Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p>
5.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 30.04.2019: In den im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren kommen wir zurück auf die geführte Korrespondenz sowie die zuletzt mit Schreiben vom 24.04.2019 erfolgte Legitimationsanzeige für die aktuell von uns vertretenen planbetroffenen Parteien. Wir danken</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die mit Schreiben vom 21.02.2017 vorgebrachten Anregungen wurden bereits im Rahmen der Abwägung zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen. Nachdem sich die Anregungen auf einen früheren Planstand bezogen haben, werden diese Anregungen nochmals in die Abwägung eingestellt:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>für die kurzfristige Zureichung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und die hierzu erfolgten ergänzenden Mitteilungen. Die auf der Homepage der Stadt Ravensburg hinterlegten Plandateien konnten zwischenzeitlich ebenfalls eingesehen werden.</p> <p>I.</p> <p>Unsere Klienten, sämtlich Anlieger des durch die Erschließungsstraßen „Weißenauer Halde“ und „Weinbergweg“ erschlossenen Bauquartiers hatten bereits mit anwaltlicher Stellungnahme vom 21.02.2017 (auf der Grundlage des vormaligen Planungsstandes) Anregungen erhoben. Es wird nicht verkannt, dass diesen teilweise entsprochen wurde, indem die Anzahl der Wohneinheiten nun (auf 35 WE statt vormals 50 WE) reduziert werden soll. Im Übrigen wurden die Anregungen unserer Klienten für nicht durchgreifend erachtet und im Rahmen der Abwägung auch zurückgewiesen. Aus Sicht unserer Klienten sind dadurch erhebliche und abwägungsrelevante Problemstellungen verblieben.</p> <p>Für die von uns vertretenen Planbetroffenen haben wir bei dieser Sachlage zunächst zu konstatieren, dass an den mit Anwaltschriftsatz vom 21.02.2017 vorgebrachten Anregungen (§§ 13 a Abs. 2, 13 Abs. 2 Ziff. 2, 3 Abs. 2 BauGB) qua Bezugnahme festgehalten wird, diese mithin weiterhin verfahrensgegenständlich bleiben. Eine Ablichtung des Bezugsschriftsatzes liegt diesem Schreiben daher bei (Anlage).</p> <p>II.</p> <p>Bei den am 21.02.2017 vorgebrachten Anregungen handelt es sich um die Bezugnahme auf einen mittlerweile überholten Planungsstand. Im Wesentlichen wurden Anregungen vorgebracht</p>	<p>Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dahingehend, dass es sich um eine wesentlich zu dichte Bebauung insbesondere an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken in der Weißenauer Halde handelt und dass es zu viele Wohneinheiten insgesamt sind. Des Weiteren wurden die geologischen Gutachten in Frage gestellt, die mangelnde Belastbarkeit der Wohnstraßen, der Forderung nach einem Beweissicherungsverfahren für allen anliegenden Gebäude und Hofeinfahrten sowie einer mangelnden Verkehrsregelung während der Bauphase mit Ablehnung einer Einbahnstraßenregelung.</p> <p>In Ergänzung und Konkretisierung der bereits erhobenen ANREGUNGEN führen wir für die vorbenannten Planbetroffenen weitergehend aus und erlauben uns systematisch auf folgende abwägungsrelevante Problemlagen hinzuweisen:</p>	<p>3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu- gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren wer- den. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zuläs- sig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur- sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen ent- standen sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Si- cherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Wein- bergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Rammarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maß-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>(1.) Gebietsschutz</u> Die für das Planquartier, das einen beschränkten Flächengehalt von ca. 6.600,00 m² aufweist, vorgesehene Bebauung wird nach wie vor als zu verdichtet und in Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung als maßstabsverschiebend angesehen. Dies gilt insbesondere für die durch die Weinbergstraße zu erschließendem geplanten drei großvolumigen Baukörper mit insgesamt 19 Wohneinheiten und de facto 5 Geschossen, die als überdominante Solitäre eine entsprechend negative Vorbildwirkung für potentielle Folgebebauungen ausstrahlen. Die geplante Bebauung ist daher von nicht unübersehbarer Auswirkung für die umliegenden Quartiere und wirft damit die grundsätzliche Frage auf, weshalb von Seiten der Stadtplanung nicht eine umgreifende Oberplanung erfolgt ist. Damit steht zugleich auch die Frage im Raum, ob ein beschleunigtes Bebauungsverfahren nach § 13 a BauGB im Kontext betrachtet ein sinnhaftes Instrumentarium für das Quartier darstellt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Und das Verfahren nicht durch primäre Partikularinteressen des Vorhabenträgers bestimmt wird. Der Begriff der „Innenentwicklung“ ist als städtebaulicher Begriff zu sehen. Er kann insbesondere darauf gerichtet sein, vorhandene Ortsteile zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Städtebauliche Innenentwicklung sollte daher (auch) eine bestandsorientierte Planung sein (BVerwG Beschl. v. 20.06.2017 - 4 BN 30.16). Dies zumal - worauf nachfolgend noch hinzuweisen sein wird (2. - 6.) - sich mit der vorgesehenen Planung erhebliche Problemfelder eröffnen und sich Nachteile für die Anlieger und Planbetroffenen verbinden.</p>	<p>Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Bebauungsplanrelevant ist das vorliegende Vorhaben welches nach Würdigung aller Belange als verträglich bewertet wird. Weitere Vorhaben/Nachverdichtungen sind erneut im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu prüfen.</p> <p>§ 13a BauGB führt die „Nachverdichtung“ explizit als Maßnahme der Innenentwicklung auf. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Quartiers und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>(2.) Erschließungssituation</u> Nach dem Planentwurf sollen 15 Wohneinheiten (WE), verteilt auf 5 gestaffelte Wohngebäude, über die „Weißenauer Halde“ erschlossen werden. Weitere 19 WE sollen durch den „Weinbergweg“ – der maßgebliche Teil dieser Erschließungsstraße soll ebenfalls überplant werden – wegerechtlich zugeführt werden. Bedenken der Anlieger wegen einer Zunahme der Verkehrsfrequenz aufgrund der Wohnbebauung wurden zuletzt mit der Argumentation zurückgewiesen, dass die Anzahl der geplanten Wohneinheiten reduziert werde. Auch handle es sich bei dem Verkehr zumeist um sog. gerichtete Verkehre, die kaum Begegnungsverkehr auslösen würden. Eine im Auftrag des Vorhabenträgers erstellte Stellungnahme der BrennerPlan GmbH, das sich (ausschließlich) mit der Problematik eines prognostizierten Baustellenverkehrs während der Bauphase auseinandersetzt, konstatiert Engstellen im Bereich der „Weißenauer Halde“. Nach dieser vom Juli 2016 datierenden Stellungnahme soll an mindestens einer Engstelle die Befahrung mit einem Lkw kaum möglich sein (nördlicher Abschnitt der Weißenauer Halde/Einmündung Neubergweg). Tatsächlich ist mit Schwerlastverkehr diese Stelle nicht passierbar. Schon in dem ursprünglich eingeholten Verkehrsgutachten Anfang 2016 ging hervor, dass ein Begegnungsverkehr von zwei Pkw nicht risikolos möglich ist und in der Situation eine Pkw-Lkw-Begegnung ausgeschlossen ist. Für die Bauphase empfehlen die Auftragsgutachter deshalb eine Einbahnstraßenregelung. Ungeachtet dessen, dass sich die Bauphase, je nach Abverkauf und allein in der Entscheidungsmacht des Vorhabenträgers stehender Abwicklung nach Bauabschnitten, durchaus</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt: Diese Stellungnahme bezieht sich auf eine Erschließungssituation des Bebauungsplan-Planstandes vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Die Vorhabenplanung wurde mittlerweile überarbeitet und das Verkehrsgutachten entsprechend aktualisiert. Es wird deshalb auf die gleichlautende Abwägung zum Thema Verkehr zur vorhergehenden Anregung unter I. verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>über Jahre hinziehen kann, lassen sich die Überlegungen des Verkehrsgutachters nahtlos auf die zukünftige Erschließungssituation übertragen: Schon jetzt ist die „Weißenauer Halde“ in ihrem aktuellen Ausbauzustand unterdimensioniert und nicht geeignet Begegnungs- bzw. Schwerlastverkehre aufzunehmen. Diese Situation wird sich durch die erheblich zunehmenden Verkehrsfrequenzen dramatisch verschlechtern. Eine dauerhafte Einbahnstraßenregelung - wie sie die Auftragsgutachter nahelegen - ist für die betroffenen Anlieger unzumutbar und inakzeptabel und tangiert diese in ihrem grundrechtlich geschützten Anspruch auf angemessenen Anliegergebrauch (Art. 14 GG).</p> <p>Im Rahmen der bisherigen Abwägung (Stand 12.03.2019) hat die Stadt argumentiert:</p> <p>„Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraße („Wohnstraße“) nicht verändern. Die meisten Verkehr sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das Passieren von Lkw zu erleichtern bzw. das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.“</p> <p>Mit dieser Betrachtung wird nicht nur die Problemlage verkürzt und bagatellisiert. Wobei der Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit in Bezug auf Fußgängerverkehr (Verzicht auf Gehwege) zurückgesetzt wird. Die Bewertung der Stadt im Rahmen der Abwägung, nach der im Straßenraum kaum geparkt werde, stellt eine</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ebenso fehlende wie ungesicherte Bewertung dar. Indem „bei Bedarf“ auf mögliche verkehrsbegleitende Maßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens verwiesen wird, liegt auch ein Verstoß gegen das planungsrechtliche Problembewältigungsgebot vor, indem die Problemlage auf potentielle straßenverkehrsrechtliche Regelung verlagert werden soll (Abwägungsdefizit).</p>	
	<p><u>(3.) Geologie</u> Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg als zu beteiligender Träger öffentlicher Belange wurden fachbehördlich unter dem 26.01.2016 die geologischen Verhältnisse problematisiert und angeregt, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN N 1997-2 bzw. DIN 1420 durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen. Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde eine geologische Untersuchung zwar von Seiten des Vorhabenträgers veranlasst (Stellungnahme des geoteam/Argenbühl vom 27.11.2017). Aus diesseitiger Sicht weist diese Untersuchung, die sich auf wenige Probebohrungen beschränkt nicht die notwendige Untersuchungstiefe für eine abschließende geologische Bewertung der problematischen Hang- und Grundverhältnisse auf. Dies zumal in näherer und nächster Umgebung Problemfälle bezüglich der Untergrundverhältnisse amtsbekannt sind. So wurde dann von den von uns vertretenen Eigentümern des Grundstückes F1St. anlässlich einer Geothermiebohrung von Seiten der Stadt Ravensburg zur Auflage gemacht eine geologische Untersuchung durchzuführen. In dem sich die Stadt erkennbar nicht mit dem Gutachten detailliert auseinandersetzt, sondern dies unkritisch übernimmt, kann von einer ausreichenden Abwägung der Risikolage nicht gesprochen werden. Der ungesicherte Verweis</p>	<p>Wird berücksichtigt. Hinsichtlich der vorgebrachten Anregung zur Geologie wird auf die gleichlautende vorhergehende Abwägung unter I. verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>darauf, dem Vorhabenträger ggf. im Rahmen des Durchführungsvertrages eine (außergerichtliche) Beweissicherungsmaßnahme (mit welchem Umfang/Inhalt?) aufzugeben, ist sicher unzureichend und stellt wiederum eine unzulässige Verlagerung zu bewältigender Problemstellungen eines Bebauungsplanverfahrens auf die nachfolgende Realisierungsphase dar.</p>	
	<p><u>(4.) Umwelt/Klima</u> In dem Auftragsgutachten der i. M. A. „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg“ vom 26.04.2018 kommt zum Ausdruck, dass durch die geplante Bebauung der Hanglänge der abend- und nächtliche Kaltluftabfluss in die tiefer gelegenen Siedlungsbereiche beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist Teil des lokalen Zirkulationssystems der Hanglagen im Mittleren Schussental und als Tabuzone dargestellt. Gleichwohl gelangen die Gutachter zu der Einschätzung, dass durch geplante Gebäude im Bereich der Hangkante sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen für die Durchlüftungs- und Kaltluftabflussverhältnisse ergeben werden. Dabei wird maßgeblich auf eine Vorbelastung durch einen hohen Baumbestand, der eine bodennahe Strömung einschränkt, verwiesen. Gleichwohl wird angeregt, die Gebäudezwischenräume offen zu halten bzw. von dichtem und hohem Bewuchs freizuhalten. Dieser Vorschlag konterkariert die naturschutzrechtlichen Empfehlungen, die entsprechenden Freibereiche durch Gehölze zu durchgrünen. Insgesamt vermag das Kurzgutachten nicht zu überzeugen. Eine kritische Auseinandersetzung mit diesem unter Beteiligung der Fachbehörden wird vermisst. Die Abwägung insoweit, die sich</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind. Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ausschließlich auf eine Bezugnahme auf dieses Gutachten reduziert, erscheint daher ermessensdefizitär.</p>	<p>mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudezwischenräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten, Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Wesentlich für das Klimagutachten ist, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet wurden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter. Die Gutachten zum Bebauungsplan wurden von den angehörtten Behörden nicht beanstandet.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Gebäudezwischenräume weitgehend offengehalten. Bei den Einzelhäusern am Weinbergweg werden aus naturschutzfachlichen Gründen einzelne Bäume in den Gebäudezwischenräumen gepflanzt. Von einer dichten Bepflanzung kann nicht gesprochen werden, es handelt sich um eine aufgelockerte Bepflanzung mit Einzelgehölzen, sodass die klimatischen Funktionen noch erfüllt werden. Es ist eine planerische Entscheidung des Plangebers, in diesem Fall den Belangen des Naturschutzes Vorrang vor den klimatologischen Empfehlungen zu geben.</p>
	<p><u>(5.) Niederschlagswasser</u></p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können gravierende mittelbare Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft des Plangebiets gelegenen Grundstücke haben, die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu hat das BVerwG (in dem angesprochenen Kontext) ausgeführt:</p> <p>"Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zu Grunde liegen, nach der das im Plangebiet (Vorhabengebiet) anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keine Schaden nehmen.</p> <p>Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebietes ebenso wenig hinnehmen wie die Bewohner des Plangebietes selbst. Dem Plan adäquatkausal zuzurechnen sind auch Überflutungsgefahren, die dadurch ausgelöst werden, dass auf dem bebauten und befestigten Flächen des Plangebietes niedergehende Regenwasser über ein öffentlichen Kanal abgeführt wird, dessen Kapazität bereits vor Anschluss des Plangebietes durch andere Regenwasserzuflüsse erschöpft oder gar überschritten war. Planbedingte Missstände, die den Grad der Eignungsverletzung erreichen und eine Rechtfertigung vor Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 GG nicht Stand halten, setzen bauleitplanerische Abwägung äußerste (strikte) mit einer „gerechten Abwägung“ nicht überwindbare Grenzen. In einem solchen Fall hat der Planungsträger Vorkehrungen zu treffen, durch die sichergestellt sind, dass die Beeinträchtigung jedenfalls auf das Maß zurückgeführt werden, dass die Schutzgewährleistung des Art. 14 Abs, 1 S. 1 GG noch zulässt" (BVerwG Urt. v. 21.03.2002 - 4 C N 14.00).</p>	<p>In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit dieser Problematik hat sich die Stadt bislang nicht erkennbar auseinandergesetzt. Auch insofern ist aber eine potentielle Planbetroffenheit der Einwender mindestens möglich. Der Bebauungsplan enthält dieserhalb erkennbar keine nachhaltigen Festsetzungen in Bezug auf Retension, Notüberläufe u. a. Dies obwohl bekannt ist, dass das Baugelände über keinen ausreichend sickerfähigen Untergrund verfügt.</p>	<p>sung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
	<p><u>(6.) Naturschutz/Artenschutz</u> Von Seiten der Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) problematisiert, dass sich aus der Bauleitplanung Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben können, weshalb eine entsprechende fachkundige Überprüfung erfolgen müsse. Demgegenüber verweist die Stadt Ravensburg auf ein Auftragsgutachten des Investors, erstellt durch den Diplombiologen Löderbusch vom 05.11.2016. Diese Expertise geht davon aus, dass unter den im Gutachten formulierten Bedingungen in Bezug auf die geschützten Tierarten Vögel und Fledermäuse Verstöße gegen Vorgaben des § 44 BNatSchG im Zuge von Gehölzbeseitigungen auszuschließen seien. Andererseits geht aus dem Gutachten auch hervor, dass in dem Plangebiet sowohl Fledermäuse (3 Fledermausarten) sowie geschützte Vogelarten gesichtet wurden. Wohl vor diesem</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Flächen wurden nochmals in einer Ortsbegehung am 21. Oktober 2019 und 15.06.2021 vom Fachgutachter Dipl.-Biologe Wilfried Löderbusch begangen, dabei wurde folgendes festgestellt: Eine Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (und damit ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote in § 44 BNatSchG) kann wie schon im Bericht vom 5. November 2016 beschrieben, dadurch ausgeschlossen werden, dass die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt. Die im Gebiet vorkommenden Singvogelarten bauen ihre Nester in jedem Jahr neu, dauerhaft genutzte Nester (z. B. Greifvogelhorste) wurden nicht gefunden. Das Gebiet wurde insgesamt siebenmal begangen. Das Methoden-Handbuch (TRAUTNER 1992, methodische Standards zur Erfassung von Tiergruppen, Filderstadt) gibt an, „dass zur ausreichenden Erfassung des Vogelbestandes (...) mindestens drei, i. d. R. aber fünf bis sechs Begehungen erforderlich sind“. Angesichts der geringen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hintergrund empfiehlt der Gutachter, bei der Planung der Gebäude möglichst viele Bäume im Plangebiet zu erhalten, um den Gesamtcharakter des Gebietes als durchgrüntes Wohngebiet mit strukturreichen Gehölzbestand und dementsprechend der Vogel- und Fledermausformation zu erhalten.</p> <p>Diese Empfehlung empfindet in dem Bebauungsplanentwurf allenfalls eine begrenzte Umsetzung durch Pflanzgebote aber eben nicht auch durch Erhaltungsgebote. Eine Gefährdung der Fortpflanzungs-, Brut- und Ruhestätten ist deshalb mit einer großflächigen Fällung von Gehölzen im Rahmen der Baumaßnahmen gerade nicht ausgeschlossen. Im Übrigen ist das Gutachten insofern unzureichend und auch nicht repräsentativ, da die von der Fachbehörde vorgegebenen mindestens sechs Kartiergänge nicht bzw. nur oberflächlich durchgeführt wurden.</p> <p>Belange des Artenschutzes sind aber grundsätzlich nicht abwägbar. Eine Tangierung dieses Schutzgutes wird mindestens nicht zu schließen sein. Auch insofern ist von einer nicht ausreichenden Erfassung des Abwägungsmaterials und damit einem Abwägungsfehler auszugehen.</p> <p><u>Fazit:</u> Aus den genannten Gründen ist der vorgelegte Bebauungsplanentwurf nicht rechtskonform. Er leidet unter einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange, in dem u. a. Problemlösungen erst in die Ebene des Vollzugbebauungsplanes und nachgeschalteter Genehmigungsverfahren "verlagert" wird. Insgesamt unterliegt der Planentwurf damit erheblichen Bedenken, weshalb angeregt wird, diesen unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen zu überarbeiten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt behalten sich die Einwender ebenfalls</p>	<p>Größe des vorliegenden Plangebietes von ca. 0,7 ha und des überschaubaren Habitat- und Strukturangebots reichen die 2016 durchgeführten Begehungen aus, um Konflikte mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Vögel zu beurteilen. Im Ergebnis ist das Gutachten 2016 nach wie vor gültig und aufgrund der eingehaltenen fachlichen Vorgaben auch repräsentativ.</p> <p>Die von der Unteren Naturschutzbehörde am 17.04.2019 angeregten Ergänzungen der Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, führen jedoch zu keinen Planänderungen oder Änderungen von Festsetzungen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vor, gegen einen ggf. zu ergehenden Satzungsbeschluss ein Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) anzustrengen. Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt vorbehalten. Auch stehen unsere Klienten nach wie vor für ein sinntragendes Erörterungsgespräch mit der Stadt bzw. dem Investor zur Verfügung.</p>	
6.	<p>Bürger 6, Stellungnahme vom 30.04.2019: Die 5-stöckigen Gebäude entsprechen in keinsten Weise der bisherigen Quartiersbebauung. Wir halten die Bebauungsdichte des Bauvorhabens als wesentlich zu dicht. Unser Wohngebiet ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximal 2-geschossigen Bauweise. Die massive geplante Bebauung kollidiert damit mit der bisherigen prägenden Umgebungskulisse. Durch diese atypische Bebauung nimmt die Gebietsqualität erheblich ab und wir befürchten damit einen Wertverlust unseres eigenen Grundstücks. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist viel erlaubt worden, was bisher nicht genehmigt wurde, wie Dachneigung und Dachgestaltung, Firsthöhenvorgabe, Anbauten und Balkone, Dachterrassen und Baukörperverhältnisse. Wir halten dies für einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot. <u>Einhalten der Obergrenze von 13 bis 14 Wohneinheiten in der Weißenauer Halde und 18 Wohneinheiten im Weinbergweg (31 - 32 Wohneinheiten)</u> In der Ortschaftsratssitzung vom 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein. Die Anzahl der Wohneinheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan dargestellt. Es entstehen 25 Wohneinheiten (19 WE in der Weißenauer Halde und 6 WE am Weinbergweg).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 Wohneinheiten erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Das sind 31 - 32 Wohneinheiten. Obwohl in der AUT-Sitzung, vom 13.3.2019, eine Begrenzung auf 33 Wohneinheiten zugesichert wurde, stehen in den Unterlagen zur öffentlichen Beteiligung 34 Wohneinheiten.</p> <p>Wir halten dies für eine zu hohe Anzahl an Wohneinheiten.</p> <p>Der Bauträger agiert ständig mit unterschiedlichen Zahlen von Wohneinheiten, und versucht die Zahl der Wohneinheiten zu erhöhen. Im Bebauungsplan muss die Anzahl der Wohneinheiten als Obergrenze festgelegt werden.</p>	
	<p><u>Besucherparkplätze</u></p> <p>Da es im gesamten Bereich der Weißenauer Halde keine öffentlichen Parkplätze gibt und es keine Straßen gibt, an denen entlang geparkt werden kann, sind die geplanten Besucherparkplätze bei weitem nicht ausreichend.</p> <p>Bei der bestehenden Planung ist es absehbar, dass Fahrzeuge unberechtigt auf Nachbargrundstücken geparkt werden oder entlang der Straße, was zu Verkehrsbehinderungen führt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>
	<p><u>Verkehrsregelung in der Weißenauer Halde</u></p> <p>Die von der Stadt vorgeschlagene Regelung des Verkehrs mit einer Einbahnstraße halten wir für realitätsfremd. Vor allem bei den vermutlich gleichzeitig stattfindenden weiteren Bebauungen mit mehreren 6 - 8 Familienhäusern.</p> <p>Schon jetzt wird die Weißenauer Halde im nördlichen Bereich des öfteren durch Lastwagen blockiert, da dort ein 2-Familienhaus entsteht. Diese Lastwagen stehen dann auf der Straße für Entladetätigkeiten für ca. 30- 60 Min.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Jeder Anlieger muss das Recht haben Güter mit LKW an- und abliefern zu lassen (Öl, Gas, Möbel, größerer Baumschnitt, etc.). Durch die Enge der Straße, wird diese dann blockiert. Mit einer Einbahnstraßenregelung gibt es dann keine Möglichkeit mehr die Straße zu verlassen. Wir sehen hier massive Einschränkungen und sehen hier auch berufliche Nachteile durch Nichteinhaltung von beruflichen Terminen.</p> <p>Unsere Sorge gilt auch unserer gesundheitlichen Unversehrtheit. Wir sehen eine Gefährdung für Krankenwagen und Feuerwehr, hier rechtzeitig an Ort und Stelle zu sein. Bei Einbahnstraßen wird der Verkehr im allgemeinen schneller, damit sind in dieser kurvigen unübersichtlichen Straße, vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer und hier insbesondere Kinder stärker gefährdet. Wir versuchen viele unserer Wege mit dem Fahrrad zurückzulegen und unser Weg führt nach Norden in die Innenstadt Ravensburg und weiter nach Weingarten. Wir fänden es unzumutbar, wenn wir von Ravensburg kommend an der Auffahrt Neubergweg vorbeifahren müssen, zweimal die Tettninger Straße als Fahrradfahrer queren müssen und dann über den Weinbergweg in die Weißenauer Halde einzufahren. Wir halten dies für ein erhöhtes Risiko für Radfahrer.</p> <p>Wir halten deshalb prinzipiell die Einbahnstraße nicht für die Lösung des Verkehrsproblems.</p> <p><u>Verkehrsgutachten</u> Im Verkehrsgutachten wird darauf hingewiesen, dass ein Ausweichen entgegenkommender Pkw's nur über Privatgrundstücke möglich ist. Das hat bisher funktioniert, wird aber durch die Vielzahl der Neuen Mehrfamilienhäuser und damit einem dichteren Verkehr, zu Problemen führen.</p>	<p>und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ebenso ist im Verkehrsgutachten ermittelt worden, dass das Befahren der Weißenauer Halde mit einem Sattelzug nicht möglich ist. Da es kein Einfahrtverbot gibt, und die Sattelzüge dennoch einfahren, gibt es regelmäßig Verkehrschaos in der Straße.</p>	<p>Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu- gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren wer- den. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zuläs- sig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur- sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen ent- standen sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Si- cherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Wein- bergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
7.	<p>Bürger 7, Stellungnahme vom 30.04.2019: im nachfolgenden finden Sie unsere Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Weißenauer Halde“.</p> <p><u>Bebauungsart</u> Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass uns vor 8 Jahren ein 45° Spitzdach durch die Stadtverwaltung aufgezwungen wurde, um den Quartierscharakter nicht zu verändern. Im Bauprojekt werden nun Häuserblöcke mit einem Flachdach und Dachterrassen geplant, was von Willkür der Verwaltung bei Bauvergaben zeugt und für uns als Anwohner nicht nachvollziehbar ist. Zudem wird dadurch das gesamte Quartierbild verändert. Dies ist besonders gut vom Schussenviadukt auf der Anfahrt nach Ravensburg von Meersburg aus zu sehen. Bemängeln möchten wir noch die Anbauten und die Balkone. Hier wurde eine max. Auskragung von 1,5m festgeschrieben, welche aber in den aktuellen Zeichnungen der Neubauten alle überschritten werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energieeffizientem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p> <p>Alle Anbauten und Balkone liegen innerhalb der eng gefassten Baugrenzen. Überschreitungen sind gemäß dem Bebauungsplan nicht zulässig. Die Lage der Baugrenzen entspricht der aktuellen Vorhabenplanung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Besucherparkplatz</u> Darüber hinaus mussten wir als Bauherren pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachweisen. Warum dies nun bei der Bebauung durch das Siedlungswerk nicht mehr gültig ist, ist für uns ebenso nicht verständlich, zumal die Parkplatzsituation in der Weißenauer Halde eh schon angespannt ist. Wir fordern, dass auch das Siedlungswerk als Bauträger entsprechend der Wohneinheiten 2 Parkplätze ausweisen muss.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>
	<p><u>Sicherheit im Straßenverkehr für Kinder durch intensiven Bauverkehr</u> Als Eltern zweier Kinder im Alter von 4 und 8 Jahren sind wir darauf angewiesen, dass die Stadt Ravensburg, auch in einer Bauzeit, für die Verkehrssicherheit unsere Kinder Sorge trägt. Dies ist Aufgabe der Stadt und nicht die des Bauträgers. Die Weißenauer Halde ist sehr schmal, unübersichtlich und verfügt über keinen Gehweg, was zur Folge hat, dass die Kinder dem massiven Bauverkehr nicht ausweichen können. Der Weg bis zum Schulbus ist nicht ausreichend gesichert, da in der Bauzeit phasenweise von einer sehr hohen Verkehrsbelastung mit Schwertonnern ausgegangen werden muss. Nach den vorliegenden Planungsunterlagen müssen ca. 8.000 m³ Erde abgefahren, was allein schon ca. 46 Lkw-Fahrten sind. Zu diesen Fahrten kommen noch der Baustellenverkehr für die Bauarbeiter und Monteure sowie die Lieferung von 200 Tonnen Stahl und 1000m³ Beton hinzu. In Summe bedeutet dies schon allein für die Aushub und Rohbauphase über 30 Fahrten LKW/ Tag sowie 20 Transporter und Kleinlastwagen auf eine Zeitdauer von geschätzten 10 Monaten. Nach dieser Zeit wird die Belastung durch die Handwerker und die Anlieferung von Material ähnlich sein.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es leben inzwischen 25 Kinder unter 12 Jahre in der Straße. Wir fordern von Ihnen daher ein klares Sicherheitskonzept für die Straße z.B. in Form reduzierte Geschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit), Kennzeichnung eines Gehwegs, wenn auch nur gering, aber für die Kinder und Lkw-Fahrer ersichtlich und einer Einbahnstraße während der Bauzeit.</p> <p>Mit diesem Schreiben machen wir Sie auch nochmals, wie bereits 2017, nachdrücklich auf die unübersichtliche und schmale Straßenlage in Bezug auf die Sicherheit unserer Kinder aufmerksam.</p> <p><u>Massive Verkehrsbehinderungen während der Bauzeit</u> Aufgrund der geringen Breite und der schwierigen Kurvenlage der Weißenauer Halde wissen wir als Anwohner, dass es manchmal zu einem Durchfahrtsstopp aufgrund von stehenden Lastwägen, Müllabfuhr, Postbote, Getränkelieferant kommen kann. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens und der damit verbundenen massiven Verkehrsdicht (siehe oben) wird dies nicht mehr nur die Ausnahme sein. Aufgrund der schmalen Straße ist ein Ausweichmanöver nicht möglich, daher geht mit der Bauzeit von über 2 Jahren eine deutliche persönliche Einschränkung hinsichtlich der Zu- und Abfahrt einher. Darüber hinaus ist während der Bauzeit eine Versorgung mit Feuerwehr oder Rettungswagen ebenso eingeschränkt.</p>	<p>dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>Bebauungsdichte</u> Als direkte Anwohner möchten wir auf die sehr dichte Bebauung zu unserem Grundstück eingehen. Dies ist für uns nicht tragbar und entspricht nicht der Quartiersbebauung, die bisher maximal</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 aufweist und 2-geschossig ist. Durch die Vielzahl an Wohneinheiten ist dies sehr massiv und verringert die Wohnqualität für uns deutlich. Zudem wird die Wertigkeit unseres Grundstückes reduziert. Im Sinne der Gleichbehandlung muss daher der Abstand von der dichten Bebauung am unteren Rand sowie eine 4 bzw. 5 geschossige Bebauung oberhalb genommen werden.</p> <p><u>Bauzeiten</u> Einwände erheben wir als Anwohner gegen die geplanten Bauzeiten. Diese sind Montag bis Samstag von 7:00-20:00 Uhr. Dies ist für uns und auch für die vielen Kinder nicht tragbar. Die Kinder sollen wenigstens Samstagnachmittags ihrem Bewegungsdrang auf der Straße ausleben können.</p>	<p>am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein. Bauzeiten betreffen nicht den Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>
	<p><u>Belastbarkeit der Straßen/ Bauverkehrsgutachten Weißenauer Halde</u> Wir verlangen zudem, dass noch ein Verkehrsgutachten für die Bauzeit für die Weißenauer Halde erstellt wird. Dies ist bisher nur für den Weinbergweg geschehen. Von der Stadt ist zu prüfen, für welches maximale Fahrzeuggewicht, die Weißenauer Halde ausgelegt ist, um Schäden durch Baufahrzeuge zu vermeiden. Ebenso müssen Gelder für die Straßensanierung nach Ende der Bauzeit realistisch eingeplant werden. Derzeit sind für die Instandhaltung nach Aussage ca. 250.000 € für die Weißenauer Halde und Weinbergweg zurückgestellt. Bei ca. 1,5 km Straßenslänge und Breite von 5 m (im Durchschnitt Weinbergweg und Weißenauer Halde) ergibt dies 7.500 m² Straßenfläche. Umgerechnet sind dies 30-35 EUR pro m² für die Instandhaltung der</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen zur Verkehrsproblematik wird auf die gleichlautende vorhergehende Abwägung hinsichtlich der „massiven Verkehrsbehinderungen während der Bauzeit“ verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Straße. Bei einer normalen Instandsetzung der Straßen benötigt man bei den heutigen Preisen mind. ca. 75-80 EUR / m² (Abtrag, partieller Reparatur des Untergrunds und neue Asphaltsschicht). Die Straße wird folglich nicht saniert, sondern nur geflickt. Darüber hinaus möchten wir als Anwohner auf die Doppelbelastung hinweisen, die auf uns zukommt: Zuerst die Einschränkungen in der Bauzeit, dann die Einschränkungen durch die Sanierung der Straße.</p>	
	<p><u>Löschung des Leitungsrechts</u> Auf unserem Grundstück besteht seit über 50 Jahren noch ein Leitungsrecht für Abwasser. Eine weitere Nutzung ist bei der Größe des Bauvorhabens nicht mehr tragbar. Wir gehen davon aus, dass eine andere Art der Entwässerung geplant ist. Leider hat der Bauträger auf unsere Anfrage bisher noch nicht reagiert.</p> <p>Abschließend möchten wir Sie noch auf die weiteren Bauvorhaben in der Weißenauer Halde von Nr. 37, 68 und 31 aufmerksam machen, die aktuell geplant bzw. genehmigt sind und bitte um Ihr Verständnis, dass wir uns als Anwohner gegen die massive Bebauung wehren. Grundlegend sind wir für eine Bebauung des Gebiets, aber maßvoll und angepasst an die Umgebung.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Löschung eines Leitungsrechts steht nicht im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Gräben muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
8.	<p>Bürger 8, Stellungnahme vom 01.05.2019: Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen gravierende Einwände, die einer Umsetzung in der vorliegenden Form zwingend widersprechen. Im einzelnen sind dies: <u>Verkehrssituation/ Verkehrsgutachten</u> Das von der Stadt veröffentlichte Verkehrsgutachten ist in einigen Punkten sachlich falsch und damit ungeeignet als Entscheidungsbasis für das Bauvorhaben. Es wird z.B. behauptet, dass auf dem Weinbergweg 2 große LKW problemlos aneinander vorbeifahren könnten. Bei einer Straßenbreite von 4,9m ist dies schlichtweg nicht möglich. Im steilsten Bereich des Weinbergweges, einer Sackstraße, befindet sich eine relativ enge 90° Kurve, die bestenfalls von einem LKW durchfahren werden kann. Bei der zu erwartenden Fahrzeugfrequenz, (Sackstraße!) wenn der Aushub abgefahren wird oder wenn betoniert werden soll sind chaotische Zustände unvermeidlich, die zu erheblichen, tagelangen Beeinträchtigung aller Anwohner des Weinbergweges führen werden. Ein Rettungseinsatz wird während dieser Phasen unmöglich, da die gesetzlich vorgeschriebene Durchfahrtsbreite von 3,5m schlichtweg nicht darstellbar ist.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auch von den 3 im Verkehrsgutachten angegebenen Wendemöglichkeiten ist nur eine halbwegs realistisch, die beiden anderen erfordern sehr viel Bauaufwand.</p> <p>Pro Wohneinheit sind nur 1,5 Pkw Stellplätze vorgesehen. Da es sich bei den Bauten am Weinbergweg durchwegs um gehobene bis luxuriöse Wohneinheiten handelt, ist davon auszugehen, dass mindestens 2 wenn nicht mehr PKW pro Wohneinheit vorhanden sind, von etwaigen Besuchern ganz zu schweigen. Aus gutem Grund herrscht derzeit am Weinbergweg bergab ein absolutes und bergauf ein einfaches Halteverbot, das vor allem im Winter, wenn die Räumdienste fahren müssen, was bei der Steilheit mehrmals täglich erforderlich ist, zwingend notwendig ist. Es gibt im näheren Umfeld keine Parkmöglichkeiten. Eine verantwortungsvolle Stadtplanung setzt voraus, dass solche Belange im Vorfeld geklärt werden müssen, und die Anwohner nicht hinterher mit den Unzulänglichkeiten allein gelassen werden! Das Bauvorhaben muss entweder deutlich reduziert werden, um die oben angeführten Probleme zu vermeiden oder ein entsprechend breiter Parkstreifen längs zum Weinbergweg vor Baubeginn geschaffen werden, um Platz für die Lkw's zu haben und anschließend Parkfläche für die neuen Bewohner.</p>	<p>mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>Geologie</u> Auch hier ist das Gutachten zu hinterfragen, nicht weil es fehlerhaft wäre, sondern weil es während einer meteorologischen Ausnahmesituation erstellt wurde und somit nicht repräsentativ ist. Der Sommer und Herbst 2018 waren extrem trocken, deshalb</p>	<p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Ramarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>hätten die für den Bannegghang typischen und gefährlichen Grundwasserströme gar nicht erkannt werden können. Allerdings hat sich das Gutachten um die spezielle Problematik der Wasserführung gar nicht oder nur am Rande gekümmert. Ich habe mir die Mühe gemacht, dieses Gutachten zu lesen und muss sagen, dass man es auf einen einzigen Satz eindampfen könnte, nämlich dass man halt aufpassen und die nötigen Massnahmen ergreifen muss, damit nichts passiert. Detaillierte Hinweise, wie die erforderliche Hangsicherung auszuführen sei, fehlen – vielleicht auch weil man die Verantwortung gescheut hat oder weil die spezielle Fachkenntnis fehlt. Allgemein bekannte Massnahmen wie die Bauausführung nach dem Prinzip der weissen Wanne hätte man auch ohne Gutachten beachtet, wobei zu überlegen gewesen wäre, ob bei der vorliegenden Grundwasserproblematik nicht die technisch bessere Ausführung einer gelben Wanne sinnvoller wäre. Dass der Bannegghang äußerst problematisch ist, zeigen diverse Hangrutschungen in der Vergangenheit sowie die Aussagen eines älteren Gutachtens aus den 50er Jahren zum Moll-diete Tunnel. Hier wäre zu erwarten gewesen, dass ein verantwortungsbewußter Planer sehr spezifische Massnahmen vom Bauträger einfordert, um das Eigentum der Anwohner nicht zu gefährden. Ratsam wäre, dass die Stadt ein Gutachten zur Hangbefestigung in Auftrag gibt, oder aber die vom Bauträger vorgesehenen Massnahmen durch einen Gutachter bewerten lässt.</p>	<p>che“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Massnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Massnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p> <p>Wesentlich für das Geologiegutachten ist - wie für alle anderen auch -, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet werden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter. Die Gutachten zum Bebauungsplan wurden von den angehörten Behörden nicht beanstandet.</p>
	<p><u>Stadtplanung</u> Bei dem gesamten Baugebiet handelt es sich bisher um eine durchgehende Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern allesamt mit Giebeldächern in unterschiedlicher Ausführung. Mir selbst wurde noch 2008 eine simple Giebeldrehung unter-sagt, weil sie nicht ins Bild passe. Nun genehmigt die Stadt 5 ge-schossige Häuser mit Flachdächern am Weinbergweg, die das städtebauliche Gesamtbild massiv verändern. Das sind Klötze die 8- 11 m über den Grund des Weinbergwegs hinausragen! Ein Unding und hässlich! Dabei beklagt sich die Stadt über zuneh-mende Luftverschmutzung und pflastert gleichzeitig eine der we-nigen Kaltluftschleusen, die noch verblieben sind mit einem der-art hohen Riegel zu.</p> <p>Verantwortungsvolle Stadtplanung sieht anders aus und offen-sichtlich hat man aus den Fehlern in der Federburgstraße nichts gelernt. Begründet wird das alles mit fehlendem bezahlbarem Wohnraum, aber was da geschaffen wird sind Luxuswohnungen</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öf-fentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile über-arbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirt-schaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzuge-hen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird ver-zichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mit Dachterrassen für zahlungskräftige Investoren und das brauchen wir in Ravensburg eher nicht - schon gar nicht zu Lasten des Stadtbilds und der Frischluftzufuhr. Das Schlimme daran ist, dass damit ein Präzedenzfall geschaffen wird, der zukünftigen Bauträgern nahezu alles erlaubt, um möglichst hohe Renditen zu erzielen.</p> <p>Da die Entscheidung im ATU auf Basis unzureichender Gutachten getroffen wurde und die massive Veränderung des Stadtbildes an Hand der dort vorgelegten Planungsunterlagen nicht sofort in ihrer Wichtigkeit ersichtlich war, muss schon hinterfragt werden ob das alles formaljuristisch Bestand hat.</p>	<p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energieeffizientem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p>
9.	<p>Bürger 9, Stellungnahme vom 01.05.2019: Hiermit erheben wir als Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] als Anlieger zur Weißenauer Halde ([REDACTED]) gegen das Bauvorhaben in der Weißenauer Halde und Weinbergweg Einwände und führen folgende Gründe gegen eine Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Weißenauer Halde“ ein.</p>	
	<p><u>Verkehrssituation in der Weißenauer Halde:</u> Wie Ihnen bekannt ist, wird in unserem Bereich der Weißenauer Halde unser Haus und Grundstück durch eine Winkelstützmauer</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gehalten, welche in dem Besitz der Stadt Ravensburg sich befindet. Genau diese Mauer wurde in den Jahren saniert und mit einer neuen Oberfläche versehen. In diesem Zuge der Sanierung kam es zu erheblichen Setzungen und Schädigungen an unserem Gebäude, welche auf die Art- und Weise der Mauer in Verbindung mit der Zustandsfeststellung der Mauer zurückzuführen war.</p> <p>Besonders sei in diesem Zuge darauf hingewiesen, dass die Winkelstützmauer mit dem auskragenden Winkel in die Weißenauer Halde gebaut wurde und somit durch eine erhebliche Baubelastung der Straße in Bewegung kommen kann und zu weiteren Setzungen bzw. Schädigungen an unserem Haus führen können.</p> <p>Als Eigentümer der Mauer - sprich die Stadt Ravensburg haften Sie auch gleichwohl für die Funktionsfähigkeit der Mauer. Wir sehen hier - durch eine eventuelle Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genau die Funktionsfähigkeit der Mauer als gefährdet an.</p>	<p>handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>
	<p><u>Zugangsmöglichkeit zur Weißenauer Halde:</u> Wir haben als Grundstückseigentümer einen direkten Zugang zur Weißenauer Halde, welche wir auch regelmäßig benutzen. Genau an diesem Zugang (keine Trittfläche davor) kann die Weißenauer Halde nur bedingt eingesehen bzw. wenn ein LKW oder Lieferfahrzeug entlang der Straße kommt zu erheblichen Gefahrenmomenten, welche nicht auszuschließen sind.</p> <p><u>Handlauf entlang der Stützmauer aufgrund des Gefälles:</u></p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In die Stützmauer entlang der Straße wurde von Seiten der Stadt ein Handlauf eingebaut. Dieser soll sicherstellen, dass in diesem Bereich eventuelle Fußgänger sicher die Weißenauer Halde in den Neuberg verlassen können. Aufgrund der letzten Baumaßnahme in der Weißenauer Halde 68 – siehe Bild - ist bei einem LKW Verkehr genau ein solches Gehen nicht mehr möglich. Wir gehen davon aus, dass durch die erheblichen Baukörper und Baumassen es zu einem erhöhten Bauverkehr kommen wird und ein Fußgängerverkehr nicht mehr möglich sein wird.</p> <p>Aus den uns vorliegenden Bauunterlagen und Gutachten geht in keinster Weise die Würdigung und Berücksichtigung der Engstelle Weißenauer Halde/ Neubergweg in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervor. Wir bitten Sie in diesem Zuge den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überarbeiten und eine Fußgängerbenützung - besonders während der Bauphase - sicherzustellen.</p>	<p>und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbei- ten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
10.	<p>Bürger 10, Stellungnahme vom 02.05.2019: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Wohnen an der Weiße- nauer Halde“ bringe ich folgende Einwände vor: 1) Die geplante Bebauung ist viel zu massiv und verändert grund- legend die Qualität des Wohnviertels, das bisher durch eine auf- glockerte Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Häusern ge- prägt ist. Das Errichten von vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit für das Viertel bisher untersagten und völlig atypischen Flach- dächern stellt eine nicht hinnehmbare Zerstörung der bisherigen Wohnkultur statt. Zweifellos kann hier eine Form der Rücksicht- nahme auf die gewachsene Struktur des Viertels verlangt wer- den.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tief- garage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öff- fentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile über- arbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirt- schaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzuge- hen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energiewirtschaftlich optimiertem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p>
	<p>2) Ebenfalls nicht hingenommen werden kann ist die Nichtberücksichtigung ökologischer Belange. Durch die massive Bebauung wird eine wertvolle Kaltluftschneise zerstört, wodurch weit über das Wohnviertel hinaus eine Beeinträchtigung der Lebensqualität vieler Menschen stattfindet. Zudem widerspricht der massive Verbrauch von Grünflächen dem Gebot eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudewechselräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten, Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Wesentlich für das Klimagutachten ist, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet wurden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Entwicklung von Innenbereichsflächen priorisiert, um Flächen im Außenbereich zu schonen.</p>
	<p>3) Durch die vorgesehene Bebauung wird es der Stadt während der jahrelangen Bauphase nicht mehr in ausreichendem Maße möglich sein, ihrer Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Durch den sehr starken Baustellenverkehr - bedingt durch das Ausmaß des Bauvorhabens - wird es zum Beispiel unvermeidlich sein, dass immer wieder erhebliche Teile insbesondere der Weißenauer Halde von Notfallfahrzeugen nicht mehr erreichbar sein werden. Auch der geplante Einbahnstraßenverkehr kann dies nicht verhindern.</p> <p>Schon jetzt gibt es immer wieder Situationen, bei denen die Straße in einer Richtung blockiert ist durch zum Beispiel Heizöl-lieferungen oder andere Versorgungsfahrzeuge.</p> <p>Zudem blockieren auch immer wieder Lieferfahrzeuge einer bestehenden Baustelle die Straße. Da weitere Baustellen dem-nächst eingerichtet werden sollen, werden sich diese Ereignisse weiter häufen. Bei einer Einbahnstraßenregelung würden Anwoh-ner nicht in die jeweils andere Richtung fahren können. Tatsäch-lich wird es vorkommen, dass der andere Teil der Straße ohnehin durch den baustellenbedingten Schwerlastverkehr ebenfalls blo-ckiert ist, so dass Notfallfahrzeuge nicht mehr passieren können. Entsprechend gilt dies auch für den Weinbergweg. Diese Situati-onen sind völlig vorhersehbar - ein Ignorieren von Hinweisen wäre fahrlässig.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktuali-sierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschlie-ßung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisie-rung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkom-men ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr ge-ringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separa-ter Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spit-zenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4) Entsprechendes gilt bei der einstreifigen und ohne Gehweg angelegten Weißenauer Halde für die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern - insbesondere Kindern.</p>	<p>während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p>5) Die vorgesehenen Parkmöglichkeiten sind völlig unzureichend: Weniger als zwei Stellplätze pro Wohneinheit sind aller Lebenserfahrung nach gerade in diesem Wohnviertel nicht ausreichend. Bei zwei Berufstätigen pro Wohneinheit werden in der Regel schon zwei PKW vorgehalten - bei älteren Kindern kommen schnell weitere Fahrzeuge hinzu - von parkplatzsuchenden Besuchern ganz zu schweigen. In der Weißenauer Halde gibt es keine Parkmöglichkeiten irgendwo am Straßenrand und erst recht nicht in angrenzenden Nebenstraßen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>6) Vorhersehbar und in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt sind die Auswirkungen der durch den Klimawandel gehäuft zu erwartenden Starkniederschläge. Ein Ableiten größerer Wassermengen ist nicht ausreichend gewährleistet - mit den zu erwartenden Schadensfolgen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
11.	<p>Bürger 11, Stellungnahme vom 01.05.2019: Hiermit erhebe ich als Eigentümer des Grundstückes der Weißenauer Halde [REDACTED], Flurstücksnummer [REDACTED] gegen das Bauvorhaben in der Weißenauer Halde und Weinbergweg Einspruch bzw. wende folgende Gründe gegen eine Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Weißenauer Halde“ ein. 1. Gemäß der Lage und Anschrift wird der Bebauungsplan 3005/E8 von 1958 mit Erlass vom 23.03.1958 in Anwendung für den Neubergweg, Weinbergweg und die Weißenauer Halde gebracht. In diesem sind die Regelungen für die Wohnbebauung in dem reinen Wohngebiet geregelt. <u>Bestimmungen des Wohngebietes (siehe §2):</u> Gern. dem Bebauungsplan sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Dies wird in der aktuellen Fassung</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Entwicklung von Innenbereichsflächen priorisiert, um Flächen im Außenbereich zu schonen. Dies entspricht den aktuellen städtebaulichen Herausforderungen, denen sich die Stadt Ravensburg stellen muss. Eine angemessene bauliche Verdichtung der Innenbereichsflächen entspricht dabei ebenso dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>des Bebauungsplanes für das o.g. Bauvorhaben in allen Baukörpern nicht eingehalten.</p>	
	<p><u>Gebäudestellung und Gebäudeform (siehe §4 (1)):</u> ... Ebenso soll in der Regel die durch die bestehende Bebauung gegebene Dachneigung beibehalten werden. In dem kompletten Baugebiet wurde durch die Stadtplanung immer eine Satteldachform gefordert und auch in allen Neubauhäusern umgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan in der vorliegenden Form hält die Regelungen der bisherigen Form nicht ein und gibt eine Signalwirkung für alle anderen Bauanträge in dem bestehenden Bebauungsplan, dass hier gleichfalls Flachdachhäuser umgesetzt werden können. Dies würde u.a. dem Stadtbild des „Neuberg“ erheblich schaden.</p> <p><u>Gebäudestellung und Gebäudeform (siehe §4 (3)):</u> Die Gebäude sind an die Baulinie zu stellen. Im kompletten bisherigen Gelände wurde der Bestandsbaukörper an die Baulinie orientiert. Die neuen Baukörper weichen in allen Bereichen davon ab.</p> <p><u>Baukörperverhältnisse (siehe §4(3)):</u> Baukörper müssen gute Verhältnisse nach Länge, Breite und Höhe aufweisen und sollen im Grundriss ein langgestrecktes Rechteck mit dem Seitenverhältnis 3:4 bilden. Quadratische Grundrisse sind zu vermeiden. Alle die vorgenannten Kriterien werden durch das Bauvorhaben nicht eingehalten. Alle bisherigen Baugenehmigungen wurden in den letzten Jahren genau nach dem Kriterium bemessen und genehmigt. Somit weisen alle Baukörper in dem Gebiet dieses Kriterium auf. Nur die neuen Baukörper nicht!</p> <p><u>Gebäudehöhe und Stockwerkszahl (siehe §5):</u></p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetreppte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>o Punkt 1: in dem Baugebiet gilt eingeschossige Bauweise. Die Gebäudehöhe gemessen nach der Vorschrift ... über dem gewachsenen Gelände darf nirgends mehr als 3,70 m betragen. Besonders bei den Häusern 5-7 wird dieser Passus nicht mit einer Stockwerksanzahl von bis zu drei Vollgeschossen nicht eingehalten.</p> <p>o Punkt 2: in Hanggebieten dürfen Hauptgebäude auf der Talseite bis zu 2 Stockwerke unterhalb der Dachtraufe erhalten mit einer Gebäudehöhe von nirgends mehr als 6,0 m über dem gewachsenen Grund. In den Gebäuden 1-4 werden die vorgenannten Kriterien in keiner Art - mit bis zu 5 Etagen {Hangseite} und bis zu 4 Etagen Bergseite zum Weinbergweg - eingehalten.</p> <p><u>Gebäudeabstände (siehe §6):</u></p> <p>o Punkt 1: Haben die Hauptgebäude von der nördlichen bzw. östlichen Eigentumsgrenze einen Seitenabstand von mind. 3 m und von der südlichen bzw. westlichen Eigentumsgrenze einen Seitenabstand von mind. 6 m einzuhalten. Der Abstand der Hauptgebäude unter sich darf nirgends weniger als 9 m betragen.</p> <p>Der Abstand vom Haus 4 und 5 - insbesondere die Treppenanlagen - zu der Nachbargrenze beträgt weniger als die bisher vorgegebene 3 m. Für das Haus 12 beträgt der vorgegebene Abstand weniger als 3 m anstatt der vorgegebenen 6 m. Weiterhin ist der Gebäudeabstand der Hauptgebäude 4 und 5 weniger als 6 m. Die vorgegebenen 9 m. Hier werden die Gebäudeabstandsflächen in keiner Weise nachbarschaftsrechtlich geschützt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Einfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden <p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energieeffizientem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p>
	<p><u>Dachausbildung und Dachausbauten (Siehe §8):</u></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> o Punkt 1: alle Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Keines der Gebäude 1-12 sind mit einer Satteldachform ausgestaltet. o Punkt 2: die Dächer der Hauptgebäude sind, ... mit einer Dachneigung von 27 bis 32 Grad zu versehen. Alle Gebäudeteile sind mit Flachdach und teilweisen großflächigen Dachterrassen ausgestattet. o Punkt 4: Dachaufbauten sind nicht zugelassen. 	
	<p><u>Benützung von Straßen und öffentlichen Plätzen zu Bauzwecke (siehe §14):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Punkt 1: Während der Bauausführung ist für ordnungsmäßige Zufahrten zu den Bauplätzen, für die Reinhaltung der Gehwege und Fahrbahnflächen, für das Abfließen des Wassers aus den Kandelrinnen, sowie ausreichende Beleuchtung zu sorgen. Aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten wird auf den Endzustand und nicht auf die Bauphase eingegangen. Hier sind die Verkehrsbelastungen um ein Vielfaches höher. Selbst ein Befahren der Weißenauer Halde durch einen Sattelzug wird hier negiert und führt zu erheblichen Schwierigkeiten. Wie wird hier durch die genehmigende Behörde darauf reagiert? o Punkt 2: durch Bauarbeiten verursachte Schäden an derartigen - (hier gemeint öffentliche Einrichtungen) sind vom Bauherrn alsbald auf seine Kosten zu beseitigen. Da dies innerhalb des Bebauungsplanes verankert ist und jeder der Anlieger seine Erschließungsgebühren bezahlt hat, sind die Behebungskosten und die Durchführung der Behebung in der Baugenehmigung verankert? 	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Abschließend kann zum Punkt 1 festgehalten werden, dass in allen wesentlichen Bereichen des bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplanes das geplante Bauvorhaben in der Weißenauer Halde davon abweicht. Auch weicht die bisherige Vorgehensweise der Genehmigungsbehörde bei anderen Baugenehmigungen aus der Vergangenheit von den o.g. Punkten nicht ab. Jedoch nun soll bei dem Vorhaben gegen alle Punkte eine Befreiung ausgestellt werden!</p>	<p>dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>2. Auswirkungen aus Anliefer- / Materialtransport für die Weißenauer Halde und den Anwohnern:</u></p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bei einer Annahme der Bodenaushubtiefen gem. ausgelegten Planunterlagen) kommt man nur für den Bereich der Weißenauer Halde auf eine Menge von geschätzten 8.000 m³ Erde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aushub Weißenauer Halde Haus 4: ca. 17 m x 50 m und einer geschätzten Abtragtiefe von 7 m = 6.000 m³ - Aushub DHH 5-12: 12m x 5 m x 4 Einheiten und einer geschätzten Abtragtiefe von 4 m = 1.000 m³ - Restaushub für Straße und Arbeitsraum sowie Zufahrten: ca. 1.000 m³ <p>Bei einer durchschnittlichen Beladung eines 3-Achser LKW (8 m³) und einer Gesamtlast von ca. 13 to bedeutet dies eine durchschnittliche Fahrtenanzahl von ca. 1.000 Fahrten für die Weißenauer Halde. Setzt man für die Beladung eines Lkw durchschnittlich 10 min (Anfahrt, Rangieren, Abfahrt) an, so wären dies im günstigen Falle bei einem 8 h Tag ca. 46 Fahrten/ Tag. Damit wäre die Belastung der Anwohner bei ca. 6-8 Wochen Dauerbelastung nur an Erdtransport zu rechnen. Die Lkw-Schlange in der Weißenauer Halde und der Tettlinger Straße als Pufferstrecke wäre somit unausweichlich.</p> <p>Für die Anlieferung des Bewehrungsstahls für die Bodenplatte, Aufgehenden Wänden und der Deckenplatte (gerechnet mit einem Ansatz von ca. 80 Kg/ m³ Beton Bodenplatte und Deckenplatte und 50-60 kg/ m³ aufgehende Bauteile) kommt man auf eine durchschnittliche Bewehrungsmenge von ca. 160 to -180 to. Setzt man für die Beladung eines LKW durchschnittlich 5 t an, so wären dies im günstigen Falle eine An-/ Abfahrt von ca. 40 St.</p> <p>Für die einzubauende Betonmenge wären dies für die Bodenplatten, aufgehende Bauteile und der Deckenplatte ca. 850-1.000 m³ Bodenplatten sowie ca. 300 m³ aufgehende Wände sowie ca. 800 m³ Zwischendecken. Bei einer durchschnittlichen Anlieferung</p>	<p>am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Sofern Kinder auf der Straße spielen, ist dies nach der Baumaßnahme bzw. an den Wochenenden möglich. Es sind grundsätzlich auch Spielmöglichkeiten auf den privaten Gartengrundstücken vorhanden. Die Einschränkungen während der Bauzeit sind zumutbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>des Betons in 4-Achs Mischer (18,8 to Nutzlast und ca.10 m³ Betonmenge) würden dies ca. 210 -250 Lkw Fahrten in der Zeitdauer der Herstellung (Zeitdauer geschätzten ca. 5 Monate für die wesentlichen Bauteile). Weiter kommen hier Schalungsanlieferungen, Kleinteile, Entwässerungsrohre, Mauersteinlieferungen, Abdichtungen und Dämmungsplatten, etc. die in den ersten 6-8 Monaten auf die Baustelle der Weißenauer Halde kommen werden. Diese sind aus Erfahrung 2x anzusetzen wie die der Rohbaumaßnahmen.</p> <p>Dies würde eine durchschnittliche Belastung von ca. 25 - 30 Fahrten/ Tag auf eine Dauer von der Bauzeit von 24 Monaten im Schnitt bedeuten. Diese sind je nach Lage entweder mit Leer (Belastung ca. 5 to) oder Vollfahrten (Belastung ca. 20 to) zu verzeichnen.</p> <p>Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die übermäßige Belastung der Straße durch Baufahrzeuge - aufgrund des enormen Bauvolumens - die Luftqualität, Staubbelastungen sowie der Lärmemissionen derart stark belasten, dass ein bisheriges Wohnen während der Baumaßnahme nicht mehr gewährleistet werden kann. Auch ein Spielen der Kinder auf der Straße - wie bisher aufgrund der Anliegerstraße möglich - bei einem derartigen Aufkommen nicht mehr möglich sein wird.</p>	
	<p><u>3. Stellplatzberechnung:</u> Bei einer derzeit geplanten Baumasse von 35 Wohneinheiten würde der Stellplatzfaktor 1,8 betragen. Aus den bisherigen Baugenehmigungen der Weißenauer Halde 66, 68 sowie 37 wurde jeweils zur Bewertung ein Stellplatzschlüssel von 2 St/ Einheit herangezogen und festgesetzt. Die nunmehr vorliegenden Unterlagen des Neubaus der Weißenauer</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Halde ergeben, dass für den gesamten Bereich Stellplätze 26 Stück (Weinbergweg), 10 Carports (Wohnungen 5-12) sowie 24 Stellplätze (Weißenauer Halde) geplant sind. Dies ergibt in Summe eine Anzahl von 60 Stellplätze bei einer Wohnungsanzahl von 35 Wohneinheiten geplant. Diese sind noch ohne Besucherparkplätze gerechnet.</p> <p>Geht man von einem Gleichzeitigkeitsfaktor von Besuchern von 5 Stück/ Wochenende aus, wären dies eine Unterdeckung von 11 Stück. Für alle Anwohner wurde bisher argumentiert, dass die Stellplätze immer nachzuweisen sind und noch für Besucher die entsprechenden Möglichkeiten vorzusehen sind. Warum wird dies hier in diesem Falle nicht gefordert?</p>	<p>Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>
	<p><u>4. Belastung der Weißenauer Halde durch Personenverkehr für die Baustelle der Weißenauer Halde:</u></p> <p>Während der Bauphase werden am Anfang nur geringe Arbeiter (Erdbau) benötigt. Ab der Herstellung der Beton- und Bewehrungsarbeiten werden in dieser Phase ca. 30- 50 Personen dauerhaft im Einsatz sein.</p> <p>Für den Ausbau werden - aus Erfahrungswerten diese sich auf ca. 50-80 Personen im Ausbau erhöhen. Bei einer durchschnittlichen Bauzeit von 2 Jahren - so die Angaben des Projektleiters in der Anhörung der Baumaßnahmen-werden die Anwohner mit einer An- und Abfahrt von ca. geschätzten 10- 20 Fahrten zusätzliche jeden Tag von Montag - Samstag in Mitleidenschaft gezogen werden. Weiterhin ist zu erwarten, dass die bisher schon enge Straße durch Baustellenverkehr erheblich zugeparkt und zugestellt werden. Hier ist zwingend ein BE-Plan mit den entsprechen-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der Anregung zur Belastung der Weißenauer Halde durch Personenverkehr für die Baustelle und Staubbelastung wird auf die gleichlautende vorhergehende Abwägung zum Thema Verkehr „Benützung von Straßen und öffentlichen Plätzen zu Bauzwecke“ verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den Vorgaben der Stadt über eine dauerhafte Freihaltung der Anwohnerstraße durch Handwerker, Lieferverkehr oder auch Besichtigungen vorzugeben.</p> <p>5. Emissionsschutz und Staubbelastung während der Bauphase: Aufgrund der erheblichen LKW und Personenaufbelastung während der Anfahrt 6:00- 20:00 Uhr ist von einem erhöhten Aufkommen zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Belastung morgens ca. 20 PKW zwischen 6-7 Uhr - Und abends wieder 20 PKW zwischen 19-20:00 Uhr - Tagsüber ca. 30 Lkw-Fahren über den Tag hinweg <p>Somit kann bei der Baumaßnahme mit einer dauerhaften Lärmbelastung sowie einer Staub- bzw. Dreckbelastung ausgegangen werden. Wie werden hier die Anwohner geschützt?</p>	
	<p><u>6. Sanierungsarbeiten der Weißenauer Halde:</u> Gem. den Aussagen der Behörde im Technischen Rathaus im März 2019 wurde eine Summe von 250 TEUR für die Sanierung der Bauschäden bekannt gegeben. Bei einer Länge der Weißenauer Halde von c. 800 m inkl. anteiligem Neubergweg würde dies ca. 300 EUR/lfm auf den laufenden Meter bzw. 60 EUR/ m² bedeuten (ca. 5 m Breite der Straße).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reparatur von Graniteinfassung (Kleinsteinpflaster in Dränmörtel) 12-15 EUR/lfm - Abfräsen des Belages ohne Entsorgung 15 EUR/m² - Reparatur bzw. Neue Tragschicht herstellen ca. 15 EUR/m² - Bindemittel für Asphaltdeckschicht ca. 1,5 EUR/ m² - Asphaltbinderschicht ca. 20 EUR/m² - Abstreumittel aufbringen ca. 5,50 EUR/ m² - Reinigen der Straße. Aufbringen von Markierungen, etc. 	<p>Wird berücksichtigt. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ca. 2,5 EUR/ m² - Summe ca. 71,5-75 EUR/m² Die o.g. Angaben sind noch ohne Wiederherstellung der Abwasserkanäle bzw. Entsorgung von Material auf der Preisbasis von 2014 gerechnet. Seit 2014 haben sich die Baupreise um ca. 10-15 % erhöht. Damit kann festgehalten werden, dass die Stadt Ravensburg nur partielle Ausbesserungen der Straße eingeplant hat.</p> <p>Die Weißenauer Halde wurde seinerzeit komplett saniert und stellt in Teilbereichen (im Neubergweg) sehr kritische Punkte dar, welche nach der Einschätzung der und der bisherigen engen Situation nicht ohne weiteres zu meistern ist. Weiterhin sind hier nicht berücksichtigt, die geplanten oder schon genehmigten Baumaßnahmen, welche zu den gleichen Zeiträumen stattfinden werden.</p> <p>Alle Anwohner haben schon eine neue Straße inkl. der Kanalisation und Leitungen über die Erschließungsbeiträge bezahlt und haben einen Anspruch auch diese erhalten zu bekommen.</p> <p>Warum muss die Stadt Sanierungskosten zurückstellen, wenn diese im bestehenden Bebauungsplan klar geregelt ist?</p>	
	<p><u>7. Sicherheitskonzept während der Baumaßnahme für die Anwohner:</u> Während der Bauzeit und dem Baustellenverkehr ist die Sicherheit eines Feuerwehr- bzw. eines Rettungswegeeinsatzes für die Anwohner der Weißenauer Halde nicht mehr gewährleistet, zumindest ist ein übergeordnetes Rettungskonzept für die Baustelleneinrichtung nicht aus den ausliegenden Unterlagen erkennbar.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Ein Rettungskonzept für die Baustellenphase betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>8. Begrünung des Areals:</u> Aus dem bisher begrünten Gelände bleiben nach den aktuellen Bebauungsplanunterlagen nur noch eine Summe von zwei großen Bäumen, zehn mittlere Bäume und 5 kleine Bäume übrig. Dies ist in jedem anderen Gebiet - insbesondere aus der bisherigen Bebauung - nach ökologischen und Luftreinigungsgesichtspunkten erheblich zu wenig. Jeder andere Bauherr muss in seinem kleinen Gelände die Baumanzahl nach pflanzen, welche gerodet werden. Wieso wird hier davon abgewichen?</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p> <p>Die Bäume können planbedingt - bis auf 1 Baum- nicht erhalten werden. Demgegenüber werden 4 Bäume durch Festsetzung eines Pflanzgebots mit festem Standort und 26 Bäume ohne festen Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Die 24 erhaltenswerten Bäume werden dadurch ersetzt. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Eine weitergehende Bepflanzung mit Großgrün zwischen den Gebäuden scheidet aus, da aus Klimaschutzgründen die Durchlüftung gewahrt bleiben muss.</p>
	<p><u>9. Spielplatzbereich:</u> In dem gesamten Neubauareal werden Spielplatzflächen zwischen den Häusern 1-2 und 2-3 in Größenordnungen von 20 - 35 m² eingeplant. In den Hausarealen 4, 5-12 sind keine Spielplatzbereiche zu erkennen bzw. auch nicht geplant. Warum werden nicht hier die gleichen Anforderungen wie bei anderen Neubauprojekten gelegt?</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Erschließungsstraße zwischen der unteren und oberen Bebauung ist als Spielstraße im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches ausgebildet. Zusätzlich ist am Ende der Spielstraße im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Spielplatz explizit ausgewiesen. Grundsätzlich stehen damit die gemäß der LBO erforderlichen Spielflächen im Plangebiet zur Verfügung.</p>
	<p><u>10. Sicherheitskonzept für die Feuerwehr und Rettungswageneinsätze während der Bauphasen bzw. am Tage und unter der Berücksichtigung der schon genehmigten Bauvorhaben in der Weißenauer Halde:</u></p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach den bisherigen Ausführungen ist eine Anfahrt im Ernstfall auf die Baumaßnahme wie auch zu den Anliegern der Weißenauer Halde wie auch des Weinbergwegs nach den ersten Anzeichen nicht mehr gewährleistet. Hier sollte für die Bauphase durch den Bauherrn jederzeit die Sicherheit und Andienung durch Feuerwehr und Rettungskräfte zwingend - besonders im Hinblick auf die Ausführungen des Baustellenverkehrs unter Punkt 2 „Auswirkungen aus Anliefer- / Materialtransport für die Weißenauer Halde und den Anwohnern“ – gewährleistet werden. Besonders im Hinblick, dass die Baufreigaben der Bauvorhaben der Weißenauer Halde Nr. 37, 68 und 31 die Situation noch verschärfen werden.</p> <p>Aus den o.g. Punkten und Ausführungen kann festgestellt werden, dass der bestehende Bebauungsplan - auch wenn der nicht mehr dem aktuellen Baurecht oder der möglichen Erwartungshaltung der Stadt Ravensburg bzw. dem Bauträger entspricht- in wesentlichen Teilen erheblich widerspricht und teilweise was die Dachform komplett negiert. Auch werden die Grundlagenermittlung zu dem Bauvorhaben - besonders in Bezug auf das Verkehrsgutachten während der Bauphase als auch im endgültigen Zustand nur rudimentär eingehalten und vorgetragen.</p> <p>Es ergeben sich eine Vielzahl von Fragen und Lücken, welche weder vom Grundstückseigentümer als auch von den genehmigenden Behörden ausreichend beleuchtet und betrachtet wurden. Gleichwohl stellt eine mögliche Genehmigung des Bebauungsplanes ein Startschuss für weitere Grundstückseigentümer der Anliegerstraße Weinbergweg und Weißenauer Halde dar, um ihre Grundstücke in entsprechender Art und Güte zu bebauen. Wie will man hier dann Einhaltung gebieten, wenn das eine Bauvorhaben genehmigt wurde!</p>	<p>Bezüglich der Anregung zum Sicherheitskonzept wird auf die gleichlautende vorhergehende Abwägung zum Thema Verkehr „Benützung von Straßen und öffentlichen Plätzen zu Bauzwecke“ verwiesen.</p> <p>Um den heutigen Anforderungen nach kostengünstigem und energiewirtschaftlich optimiertem Bauen Rechnung zu tragen, wird die Möglichkeit geschaffen, Passivhäuser zu errichten (die günstigste Dachform ist hierbei das Flachdach oder Pultdach). Ziel ist es, mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Flachdächer ermöglichen eine hohe Energieeffizienz (u. a. bei gleichzeitiger Nutzung von Solaranlagen). Zudem entstehen vorliegend ohne zusätzlich aufgesetztes Dach niedrigere Baukörper, so dass auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebiet selbst und gegenüber den Nachbarn verbessert werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 0,7 ha innerhalb eines sehr großen zusammenhängenden Wohngebietes erachtet die Stadt Ravensburg deshalb Flachdächer im Plangebiet für ortsgestalterisch vertretbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Baumaßnahme kann in vielen Bereichen zu einer Aufwertung des Areals dienen, aber nicht mit der Baumasse und den bisher vorgetragenen Baukörpern. Wird ein solcher Bebauungsplan genehmigt, hat dies eine Aussetzung des bestehenden Bebauungsplanes die Folge, da ein jeder sich im Sinne der Nachbarschaftsbebauung auf die entsprechende Baumassenzahl und Art und Güte berufen wird.</p> <p>Somit werden eine Vielzahl von relevanten Einwände gegenüber dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Weiterhin werden die Problempunkte von der genehmigenden Stelle in die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. der Vollziehung des Bebauungsplanes verlagert, sodass die Anregungen und Bedenken nicht mehr zwingend umgesetzt werden müssten. Aus diesem Grunde rege ich an den bestehenden Bebauungsplanentwurf mit den relevanten Anregungen zu überarbeiten und die entsprechenden vorgebrachten Punkte zu würdigen.</p>	
12.	<p>Bürger 12, Stellungnahme vom 02.05.2019: Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen meines Erachtens gravierende Einwände, welche in keiner Weise von Seiten der Stadt Ravensburg bislang berücksichtigt worden sind. Im Einzelnen sind dies:</p> <p><u>Verkehrssituation / Verkehrsgutachten</u> Das von der Stadt veröffentlichte Verkehrsgutachten ist in einigen Punkten sachlich falsch und damit ungeeignet als Entscheidungsbasis für das Bauvorhaben. Es wird z.B. behauptet, dass auf dem Weinbergweg 2 große LKW problemlos aneinander vorbeifahren könnten. Bei einer Straßenbreite von 4,9m ist dies schlichtweg nicht möglich. Im</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>steilsten Bereich des Weinbergweges, einer Sackstraße; befindet sich eine relativ enge 90° Kurve, die bestenfalls von einem LKW durchfahren werden kann. Bei der zu erwartenden Fahrzeugfrequenz, (Sackstraße!) wenn der Aushub abgefahren wird oder wenn betoniert werden soll sind chaotische Zustände unvermeidlich, die zu erheblichen, tagelangen Beeinträchtigungen aller Anwohner des Weinbergweges führen werden.</p> <p>Ich selbst bin [REDACTED] und auch als [REDACTED] tätig und kenne es aus meinem Alltag, dass in solchen Straßen wie bei uns im Weinbergweg, mit einer Baustelle ein Durchkommen mit dem NEF (Notarzteinsatzfahrzeug) vielleicht gerade noch möglich ist, mit dem RTW (Rettungswagen) ist dies definitiv nicht mehr möglich! Ein Rettungseinsatz wird somit während Baustellenphasen unmöglich, da die gesetzlich vorgeschriebene Durchfahrtsbreite von 3,5m schlichtweg nicht darstellbar ist. Somit sollte auch hinterfragt werden, ob die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist für den Rettungseinsatz eingehalten werden kann.</p> <p>Auch von den drei im Verkehrsgutachten angegebenen Wendemöglichkeiten ist nur eine halbwegs realistisch, die beiden anderen erfordern sehr viel Bauaufwand. Pro Wohneinheit sind nur 1,5 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Dies ist vollkommen unrealistisch und Besucher sind nicht mal eingerechnet. Wenn diese im Weinbergweg halten, besteht wie oben erläutert z. B. für Rettungseinsätze eine dauerhafte Beeinträchtigung. Aus gutem Grund herrscht derzeit am Weinbergweg bergab ein absolutes und bergauf ein einfaches Halteverbot, das vor allem im Winter, wenn die Räumdienste fahren müssen, was bei der Steilheit mehrmals täglich erforderlich ist, zwingend notwendig ist. Es gibt im näheren Umfeld keine Parkmöglichkeiten.</p>	<p>3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Eine verantwortungsvolle Stadtplanung setzt voraus, dass solche Belange im Vorfeld geklärt werden müssen, und die Anwohner nicht hinterher mit den Unzulänglichkeiten allein gelassen werden! Das Bauvorhaben muss entweder deutlich reduziert werden, um die oben angeführten Probleme zu vermeiden oder ein entsprechend breiter Parkstreifen längs zum Weinbergweg vor Baubeginn geschaffen werden, um Platz für die LKWs zu haben und anschließend Parkfläche für die neuen Bewohner.</p>	<p>vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neubergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>
	<p><u>Geologie</u> Auch hier ist das Gutachten zu hinterfragen, nicht weil es fehlerhaft wäre, sondern weil es während einer meteorologischen Ausnahmesituation erstellt wurde und somit nicht repräsentativ ist. Der Sommer und Herbst 2018 waren extrem trocken, deshalb hätten die für den Bannegghang typischen und gefährlichen Grundwasserströme gar nicht erkannt werden können. Allerdings hat sich das Gutachten um die spezielle Problematik der Wasserführung gar nicht oder nur am Rande gekümmert. Ich habe mir die Mühe gemacht, dieses Gutachten zu lesen und muss sagen, dass man es auf einen einzigen Satz eindampfen könnte, nämlich dass man halt aufpassen und die nötigen Maßnahmen ergreifen muss, damit nichts passiert.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Ramarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Detaillierte Hinweise, wie die erforderliche Hangsicherung auszuführen sei, fehlen – vielleicht auch weil man die Verantwortung gescheut hat oder weil die spezielle Fachkenntnis fehlt. Allgemein bekannte Maßnahmen wie die Bauausführung nach dem Prinzip der Weißen Wanne hätte man auch ohne Gutachten beachtet, wobei zu überlegen gewesen wäre, ob bei der vorliegenden Grundwasserproblematik nicht die technisch bessere Ausführung einer gelben Wanne sinnvoller wäre. Dass der Bannegg- hang äußerst problematisch ist, zeigen diverse Hangrutschungen in der Vergangenheit sowie die Aussagen eines älteren Gutachtens aus den 50er Jahren zum Molldieter Tunnel. Hier wäre zu erwarten gewesen, dass ein verantwortungsbewusster Planer sehr spezifische Maßnahmen vom Bauträger einfordert, um das Eigentum der Anwohner nicht zu gefährden.</p> <p>Ratsam wäre, dass die Stadt ein Gutachten zur Hangbefestigung in Auftrag gibt, oder aber die vom Bauträger vorgesehenen Maßnahmen durch einen Gutachter bewerten lässt.</p> <p>In meinem Fall sind zudem bei den Abrissarbeiten, welche im Dezember 2018 durchgeführt worden sind, Risse im Haus teils massiv verstärkt worden. Die Weihnachtsbaumkugeln haben gewackelt! Gerne können Sie Videos bekommen. Dies habe ich Herrn Ruchta vom Siedlungswerk gemeldet und eine Beweissicherung eingefordert. Dieser konkrete Fall zeigt, wie wenig Ernst die Sorgen der Bürger genommen werden. Ich persönlich begrüße die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (wobei hier kein bezahlbarer Raum geschaffen wird).</p> <p>Ich bin nicht grundsätzlich gegen das Bauprojekt. Aber wenn schon bei einfachen Abrissarbeiten Schäden entstehen, wie soll das beim Errichten der Wohnungen ausgehen?</p>	<p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hier wird, wie gesagt, bestehendes Eigentum nicht geschützt und auch vorhandene Existenzen auf Spiel gesetzt. Im Falle eines Abrutschens und einer Unbewohnbarkeit meines Hauses, bedeutet das für mich, meine Familie und meine Mietwohnung der finanzielle Ruin. Die Mietwohnung wird übrigens unterhalb des Mietspiegels vermietet. So viel zu verantwortungsvollem Umgang mit Kapital und Wohnraum.</p>	<p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>Stadtplanung</u> Bei dem gesamten Baugebiet handelt es sich bisher um eine durchgehende Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern allesamt mit Giebeldächern in unterschiedlicher Ausführung. Mir selbst wurde noch 2008 eine simple Giebeldrehung untersagt, weil sie nicht ins Bild passe. Nun genehmigt die Stadt 5 geschossige Häuser mit Flachdächern am Weinbergweg, die das städtebauliche Gesamtbild massiv verändern. Das sind Klötze, die 8-11 m über den Grund des Weinbergwegs hinausragen! Ein Unding und hässlich! Dabei beklagt sich die Stadt über zunehmende Luftverschmutzung und pflastert gleichzeitig eine der wenigen Kaltluftschleusen, die noch verblieben sind mit einem derart hohen Riegel zu. Verantwortungsvolle Stadtplanung sieht anders aus und offensichtlich hat man aus den Fehlern in der Federburgstraße nichts gelernt. Begründet wird das alles mit fehlendem bezahlbarem Wohnraum, aber was da geschaffen wird sind Luxuswohnungen mit Dachterrassen-für zahlungskräftige Investoren und das brauchen wir in Ravensburg eher nicht - schon gar nicht zu Lasten des Stadtbilds und der Frischluftzufuhr. Das Schlimme daran ist, dass damit ein Präzedenzfall geschaffen wird, der zukünftigen</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauträgern nahezu alles erlaubt, um möglichst hohe Renditen zu erzielen.</p> <p>Zusammenfassend möchte ich festhalten, dass ich nichts gegen dieses Bauvorhaben an sich habe. Jedoch wird von Seiten der Stadt in unverschämter und fast frecher Weise ein Bauvorhaben „durchgedrückt“, das gegen jeden gesunden Menschenverstand spricht. Sei es, wie beschrieben, von der Verkehrssituation, der Geologie und der Stadtplanung. Zudem steht hier nicht die Schaffung neuen Wohnraumes im Vordergrund. Dies sind alle samt Luxuswohnungen und werden als Immobilieninvestment mit Sicherheit nicht von der Bevölkerung vor Ort erworben. Zudem werden Bauordnungen geändert. Ich selbst habe vor zwei Jahren gebaut und bin erschüttert, wenn man genug Geld und die Verbindungen hat, was alles an Bauordnungsplänen geändert werden kann. Die Politik in der Stadt Ravensburg sollte für ihre Bürger da sein und nicht für die Immobilieninvestoren. Das faden-scheinige Argument man muss (bezahlbaren) Wohnraum schaffen, wird immer wieder als Totschlagargument vorgeschoben. Sie können mir gerne durchschnittliche Berufe nennen, welche sich eine Eigentumswohnung für 4000 bis 7000 Euro pro Quadratmeter leisten können.</p>	<p>Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Die Bebauung gliedert sich in den städtebaulichen Kontext durch folgende Gesichtspunkte ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Sicht- und Belichtungsverhältnissen durch abgetrepte Hangbebauung • Lockere Einzelhausbebauung mit überschaubaren Wohneinheiten • Aufgelockerte Gebäudegrundrisse mit Vor- und Rücksprüngen • Angleichung an Topografie durch terrassierte Einzelhausbebauung • Orientierung der gewählten Bautiefen (ca. 14 - 18 m) an den Bautiefen der Umgebung (i. M. 15 m) • Einfamilienhäuser am Weinbergweg treppen sich gemäß dem Verlauf der Straße ab • Abstandsflächen nach LBO werden eingehalten • Grüne Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind.</p> <p>Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudewechselräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Wesentlich für das Klimagutachten ist – wie auch für alle anderen -, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet werden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter. Die Gutachten zum Bebauungsplan wurden von den angehörten Behörden nicht beanstandet.</p>
13.	<p>Bürger 13, Stellungnahme vom 27.04.2019: Mit großer Sorge sehen wir dem Baubeginn der Weißenauer Halde entgegen. Obwohl wir keine direkten Anlieger sind, möchten wir trotzdem auf einen wichtigen Aspekt hinweisen und uns hier auch rechtliche Schritte vorbehalten. Aus den negativen Erfahrungen mit der Bebauung Weinbergweg 2 möchten wir dringend eine sorgfältige Ausschilderung der Umleitung während der Bauphase anmahnen. Diese muss auch für nicht ortskundige Verkehrsteilnehmer nachvollziehbar und logisch sein. In der Bauphase am Weinbergweg 2 kam es immer wieder zu spontanen Sperrungen sowie unklaren oder fehlenden Umleitungsschildern, sodass eine logische Verkehrsführung leider häufig nicht gegeben war. Dies hatte für meine Arztpraxis erhebliche negative Konsequenzen. Patienten konnten die Umleitung nicht nachvollziehen, konnten dadurch ihre Termine nicht einhalten oder erst gar nicht bis zur Arztpraxis gelangen. Das stellte einen deutlichen organisatorischen Mehraufwand und nicht zuletzt auch eine finanzielle Einbuße dar.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen wurden im Verkehrsgutachten (sh. Anlage zum Bebauungsplan) untersucht: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc. Über die konkret durchzuführenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir möchten Sie daher dringend bitten auch uns „erweiterte“ Anliegen zeitnah über Baubeginn, Verkehrsänderungen und Umleitungsführungen zu informieren. Allfällige Praxisausfallkosten werden ggf. Ihrer Behörde in Rechnung gestellt. In der Hoffnung auf einen möglichst reibungslosen Bauverlauf für uns alle verbleiben wir.</p>	
14.	Bürger 14, Stellungnahme vom 27.04.2019:	
	<p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Weißenauer Halde“ bestehen gravierende Einwände, die einer Umsetzung in der geplanten Weise zwingend widersprechen. Aus unserer Sicht sind das im Detail folgende Aspekte: <u>Rutschgefährdetes Gebiet</u> Vor Erteilung der Genehmigung unserer Geothermiebohrung im März 2018 mussten wir ein sehr teures Gutachten, aufgelegt vom Regierungspräsidium Freiburg, erstellen lassen, da unser Grundstück in einem rutschgefährdeten Gebiet liegt. Uns erschließt sich nicht, wie ein derartiges Bauvorhaben mit viel erheblicherem Einschnitt in den Hang genehmigt werden kann und ein Hangrutsch gemäß den beauftragten Geologen als unwahrscheinlich gilt. Darüber hinaus sehen wir diesen Eingriff mit dem Risiko von Erdbewegungen auf unserem Grundstück durch das Bauvorhaben als Gefahr für unsere Geothermiebohrung und damit für unsere Heizungsanlage. Wir weisen Sie daraufhin, dies bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Ramarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p>
	<p><u>Schwierige Verkehrssituation</u> Wir zweifeln das vorgelegte Verkehrsgutachten an, denn bereits jetzt kommt es regelmäßig zum Verkehrschaos (z.B. durch aktuelle Baustellen, zu wenigen Parkplätzen für Besucher, Getränkelieferanten, Müllabfuhr, etc.). Ein Ausweichen über private Grundstücke ist aus unserer Sicht nicht zumutbar und bereits jetzt kommen zwei normale PKWs - anders als im Gutachten dargestellt - nicht problemlos an allen Stellen aneinander vorbei. Die vorgeschlagene Regelung des Verkehrs mit einer Einbahnstraße hal-</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenaauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ten wir für problematisch. Erstens wurde eine Einbahnstraßenregelung bei der Erschließung sämtlicher Grundstücke - wie auch bei unserem - nicht berücksichtigt und lässt sich nicht mehr ohne enorme Zusatzkosten ändern. Aktuell kann man bei blockierter Straße, z.B. durch einen LKW, einfach umdrehen und auf der anderen Seite rausfahren, was dann aber nicht mehr möglich wäre. Darüber hinaus sehen wir es z.B. für den Fahrradverkehr besonders nachteilig, da dann die Strecke unnötig kompliziert und auch gefährlicher wird, wo es doch eigentlich sehr vorteilhaft für die Innenstadt ist, wenn mehr Leute das Fahrrad dem Auto vorziehen.</p>	<p>3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu- gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren wer- den. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zuläs- sig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur- sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen ent- standen sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Si- cherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Wein- bergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>Äußerst schwierige Parkplatzsituation</u> Bei der Genehmigung unseres Neubaus in Jahr 2017 wurden 2 Stellplätze zusätzlich zu unserer Doppelgarage gefordert. Beim aktuellen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind es nur 1,8 Stellplätze insgesamt. Wir wissen um die bereits schwierige Parkplatzsituation auch ohne das Bauvorhaben und haben daher auf unserem Grundstück mit ausreichenden Stellplätzen (über die Vorgaben hinaus) vorgesorgt, möchten aber nicht, dass diese später als Ausweichstellen/Parkplätze für die Öffentlichkeit dienen. Wir bitten Sie daher, nochmal über die Anzahl der Wohneinheiten und die sinnvolle Anzahl von Parkplätzen nachzudenken, um die bereits angespannte Parkplatzsituation in der Weißenauer Halde nicht noch zu verstärken.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p> <p>Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Dabei werden u. a. auf die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg und auf eine Tiefgarage verzichtet, so dass insgesamt nur 25 Wohneinheiten ausgewiesen werden. Demnach verbessert sich auch die Parkplatzsituation im Plangebiet.</p>
	<p><u>Nicht maßvolle Bebauung und Veränderung des Gebietscharakters</u> Die fünfstöckigen Gebäude entsprechen unserer Meinung nach in keinster Weise der bisherigen Quartiersbebauung und dem</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Charakter in unserem Wohngebiet. Wir halten die Bebauungsdichte des Vorhabens als zu hoch und fordern eine Reduzierung der bebauten Fläche und des Volumens. Unser Wohngebiet ist hauptsächlich geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit einer zweigeschossigen Bauweise von Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die massiv geplante Bebauung kollidiert damit mit der bisherigen prägenden Umgebungskulisse und widerspricht aus unserer Sicht Paragraph § 34 der LBO (Umgebungsbebauung), der bisher für alle Vorhaben in unserem Gebiet galt.</p>	<p>am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Der § 34 BauGB ist vorliegend nicht maßgebend, da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, in dem alle bebauungsplanrelevanten Sachverhalte gegeneinander und untereinander abgewogen werden.</p>
	<p><u>Gefahren während der Bauzeit</u> Wir sehen außerdem die Bauphase als große Belastung für alle Anwohner, denn es gilt Unmengen von Gütern und Baustellenpersonal an- und abzutransportieren und zwar über eine sehr enge Straße, ganz abgesehen vom entstehenden Lärm und/oder Erschütterungen und Staubentwicklungen. Wir möchten in diesem Zusammenhang unbedingt das Sicherheitskonzept für Fußgänger, Kinder und Fahrradfahrer hinterfragen und befürchten, dass im Notfall Feuerwehr und Krankenwagen Schwierigkeiten</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>haben werden, schnell an Ort und Stelle zu sein, wenn die Baustelle den Verkehr lahmlegt. Bereits beim Abriss auf dem Grundstück des neuen Vorhabens konnten wir live miterleben, wie die Straße über mehrere Stunden blockiert war. Außerdem stellen wir uns die Frage, wie wohl die Oberflächenentwässerung während der Bauphase funktionieren kann oder ob wir Überflutungen auf unserm darunter liegenden Grundstück befürchten müssen. Wie durch Herr Bastin bereits erwähnt, gehen wir davon aus, dass sämtliche Schäden an der Straße selbst nicht auf uns umgelegt werden, sondern danach auf Kosten des Bauträgers saniert werden.</p>	<p>3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu- gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren wer- den. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zuläs- sig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur- sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen ent- standen sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Si- cherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Wein- bergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettninger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltemulden auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>
	<p><u>Umweltbedenken</u> In der Vergangenheit wurden Bauanfragen in diesem Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgelehnt mit dem Argument, dass hier besondere Rücksicht auf die Luftversorgung der Stadt gelegt werden muss. Diese Argumentation hat wohl keine Bedeutung mehr und wir fragen uns, was sich seit den damaligen Vorhaben geändert hat, dass sogar ein viel größeres Vorhaben möglich ist.</p> <p>Des Weiteren mussten wir im vorliegenden Bebauungsplan feststellen, dass die Begrünung nur sehr gering umgesetzt wird und</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>viel weniger Bäume gepflanzt werden als bisher im Bestand vorhanden sind. Bedeutet dies konkret, dass das Gebiet nicht mehr als Kaltluftschneise für Ravensburg dient? Wir wissen um die Wohnungsnot vor allem bei sozialschwachen Familien in Ravensburg und möchten uns grundsätzlich nicht gegen das Bauvorhaben aussprechen, wir befürchten jedoch, dass diese Not durch das neue Vorhaben nicht gelindert wird. Leider sind es weniger als 20 Prozent - wie vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum vorgeschrieben - der neu gebauten Wohnfläche, die der genannten Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden. Damit wird es für diese Familien erneut schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu erlangen. Bei einem Stadtspaziergang mussten wir feststellen, dass es durchaus einige Baulücken in der näheren Umgebung gibt, die viel einfacher zu bebauen wären und wir bitten Sie daher, diese Möglichkeiten nochmal zu prüfen. Für Fragen oder einen Ortstermin stehen wir sehr gerne zur Verfügung.</p>	<p>Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind.</p> <p>Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudewischenräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Wesentlich für das Klimagutachten ist – wie auch für andere –, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet wurden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter. Die angehörten Behörden haben die Gutachten nicht beanstandet.</p> <p>Die Bäume können planbedingt - bis auf 1 Baum- nicht erhalten werden. Demgegenüber werden 4 Bäume durch Festsetzung eines Pflanzgebots mit festem Standort und 26 Bäume ohne festen Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Die 24 erhaltenswerten Bäume werden dadurch ersetzt. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Eine weitergehende Bepflanzung mit Großgrün zwischen den Gebäuden scheidet aus, da aus Klimaschutzgründen die Durchlüftung gewahrt bleiben muss.</p>
15.	<p>Bürger 15, Stellungnahme vom 02.05.2019: Als Eigentümer des Einfamilienhauses [REDACTED], möchten wir folgende Einwände zu dem geplanten Bauvorhaben in der Weisenauer Halde Flurgrundstück 591/1, 575/3, 572/2 vorbringen. <u>Besucherparkplätze</u> Es gibt im Bereich der Weißenauer Halde keine öffentlichen Parkplätze. Bei der bestehenden Planung ist absehbar, dass</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fahrzeuge unberechtigt auf Nachbargrundstücken geparkt werden oder entlang der Straße, was zu Verkehrsbehinderungen führt.</p>	<p>In der Weißenauer Halde sollen in Kürze an zwei Stellen zusätzliche Ausweichstellen und/oder Parkplätze geschaffen werden. Für eine Ausweichstelle wurde der Auftrag bereits erteilt. Die 2. Ausweichstelle ist in Planung.</p>
	<p><u>Verkehrsregelung in der Weißenauer Halde</u> Die von der Stadt vorgeschlagene Regelung des Verkehrs mit einer Einbahnstraße halten wir für realitätsfremd. In einige Garagen, Carports, Stellplätze kann aufgrund der beengten Straßeneinführung nur aus einer Richtung eingefahren bzw. eingeparkt werden. Eine Einbahnstraßenregelung würde für die betroffenen Anlieger bedeuten, sie müssen beim Einparken gegen die StVO verstoßen, um die Garagen/Carports/Stellplätze auf ihrem Grundstück zu nutzen. Unsere Sorge gilt auch unserer gesundheitlichen Unversehrtheit. Wir sehen eine Gefährdung für Krankenwagen und Feuerwehr, hier rechtzeitig an Ort und Stelle zu sein.</p> <p><u>Verkehrsgutachten</u> Im Verkehrsgutachten wird darauf hingewiesen, dass ein Ausweichen entgegenkommender Pkw's nur über Privatgrundstücke möglich ist. Das hat bisher funktioniert, wird aber durch die Vielzahl der neuen Mehrfamilienhäuser und damit einem dichteren Verkehr, zu Problemen führen. Ebenso ist im Verkehrsgutachten ermittelt worden, dass das Befahren der Weißenauer Halde mit einem Sattelzug nicht möglich ist. Aktuelle Beispiele bei den aktuellen Bebauungen zeigen, wie problematisch das Fahren mit großen Baufahrzeugen auf der Weißenauer Halde ist. Vor ca. 4 Wochen ist ein Tieflader samt Bagger auf die Abstützwand an der Einfahrt zur Nordseite der Weißenauer Halde gefahren und</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>hat ein stundenlanges Verkehrschaos verursacht. Ob und welcher Schaden an der Wand bzw. Straße entstanden ist, entzieht sich unserer Kenntnis.</p> <p>Außerdem kommt es durch den Baustellenverkehr sowie aufgrund der 1-spurigen Straßenverhältnisse vor, dass wir morgens erst mit 20 minütiger Verzögerung von unseren Stellplätzen starten können und das bei aktuell vergleichsweise kleinen Baumaßnahmen in der Straße.</p> <p>Die geplanten Bauvorhaben mit dem daraus resultierenden Verkehrschaos, halten wir aufgrund der nur 1-spurigen Befahrbarkeit der Weißenauer Halde für unzumutbar.</p>	<p>Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
16.	<p>Bürger 16, Stellungnahme vom 02.05.2019: bezüglich der Bebauung der Grundstücke im Bereich Weißenauer Halde/ Weinbergweg möchten wir Folgendes zu bedenken geben: Die Weißenauer Halde ist zu eng, als dass zwei Pkws aneinander vorbeikommen könnten. Die im Zuge der Straßensanierung gebauten Ausweichbuchten werden bereits jetzt von Bauarbeitern, die vorne in der Straße tätig sind, als Parkplätze benützt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wo parken die weiteren Bauarbeiter? 	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Wie sollen Rettungsfahrzeuge oder Feuerwehr passieren, wenn Baumaschinen/ Kräne oder am Rand parkende Autos die Straße blockieren? • Wie wird die Sicherheit für Fußgänger, spielende Kinder, Fahrradfahrer, Tiere gewährleistet, wenn täglich Schwerlast/Sattelzüge einfahren, obwohl dies laut Verkehrsgutachten gar nicht möglich ist? • Die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen bei den Neubauten ist unzureichend – wo parken zusätzlich vorhandene Autos der Bewohner bzw. deren Besucher? <p>Wir haben miterlebt, als beim Erweiterungsbau des Möbelhauses Rundel der Hang ins Rutschen geraten ist und etliche Schäden an Häusern und Straßen verursacht hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es eine Garantie, dass so etwas nicht wieder passiert? • Bzw. wer haftet für auftretende Schäden? <p>Wir bitten Sie höflichst unsere Einwände zu prüfen.</p>	<p>ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch ge- sehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeu- gen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren wer- den. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zuläs- sig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur- sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen ent- standen sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Si- cherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Wein- bergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p> <p>In der Weißenauer Halde sollen in Kürze an zwei Stellen zusätzliche Ausweichstellen und/oder Parkplätze geschaffen werden. Für eine Ausweichstelle wurde der Auftrag bereits erteilt. Die 2. Ausweichstelle ist in Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann; vgl. geotechnisches Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17.	<p>Bürger 17, Stellungnahme vom 02.05.2019: wir, [REDACTED], bewohnen ein 350 Jahre altes, denkmalgeschütztes Haus in der Tettninger Straße, genau gegenüber der Einmündung Rebsteige, Neubergweg und Weißenauer Halde. Aus drei Straßen mündet hier der Verkehr aus den über uns gelegenen Wohngebieten in die Tettninger Straße ein. Mit Besorgnis erleben wir, daß dieser Verkehr weiter zunehmen soll, was unser Haus, das wir aufwändig saniert haben, belastet. Die drei kleinen Straßen Rebsteige, Neubergweg und Weißenauer Halde dürfen unserer Meinung nach nicht über ein angepasstes und den Gegebenheiten entsprechendes Maß belastet werden.</p> <p>Wir mussten bei der Sanierung unseres Hauses viele Vorschriften (Denkmalschutz, Bestandsschutz, Kubatur, Ästhetik usw.) beachten. So sind wir der Meinung, daß auch im o.g. Fall die folgenden Punkte beachtet werden müssen:</p> <p><u>Verkehrsbelastung:</u> Die Straßenkreuzung vor unserem Haus kann nicht derart überstrapaziert werden, die Wohnqualität unserer vermieteten Wohnung sinkt. Die Erdgeschoßwohnung befindet sich teilweise unter dem Straßenniveau der Tettninger Straße, der Verkehr zieht direkt an den Fenstern vorbei.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>Naturschutz:</u> Der Bauherr bewirbt das Baugebiet mit viel Bestandsgrün, wobei er auf das Grün der Anwohner abzielt und dieses nutzen will, aber sein eigenes Grün, d.h. wertvolle alte Bäume, auf seinem Baugrund zerstört.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Bäume können planbedingt - bis auf 1 Baum- nicht erhalten werden. Demgegenüber werden 4 Bäume durch Festsetzung eines Pflanzgebots mit festem Standort und 26 Bäume ohne festen Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Die 24 erhaltenswerten Bäume werden dadurch ersetzt. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Eine weitergehende Bepflanzung mit Großgrün zwischen den Gebäuden scheidet aus, da aus Klimaschutzgründen die Durchlüftung gewahrt bleiben muss.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Klimaschutz:</u> Das Bauvorhaben beeinträchtigt die Kaltluftschneise, die für die Bewohner im Tal wichtig ist.</p>	<p>Wir nicht berücksichtigt. Um die Auswirkungen der geänderten Bebauung (25 WE) zu bewerten wurde das Klimagutachten von 2018 angepasst (vgl. aktualisiertes Gutachten „Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung der Weißenauer Halde in Ravensburg – Aktuelle Planung Mai 2021“, iMA Richter & Röckle, Freiburg). Schon 2018 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten sind.</p> <p>Durch die aktuelle „abgespeckte“ Planung verbessern sich die klimatischen Bedingungen weiter. Durch die Versiegelung und Bebauung geht ein kleiner Teil an Kaltluftproduktionsfläche verloren. Insgesamt steht aber noch ausreichend Kaltluft für eine abend- und nächtliche Durchlüftung zur Verfügung. Derzeit wird durch den teils dichten und hohen Baumbestand im Plangebiet die bodennahe Strömung beeinträchtigt. Die geplante Bebauung ermöglicht bodennah einen größeren Luftdurchsatz. Auch von der Höhenentwicklung der Gebäude im Vergleich zum Baumbestand ist nicht von einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auszugehen. Die aktuelle Planung sieht den Wegfall von nach Westen ausgerichteten Gebäudeteilen vor allem am Weinbergweg vor und schafft hier mehr Grünfläche als die ehemalige Planung. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Kaltluftabflussverhältnisse und thermischen Verhältnisse weiter reduziert. Um weitere unerwünschte Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden im vorliegenden Gutachten diverse Planungshinweise zur Vermeidung gegeben (z. B. Gebäudewechselräume von dichtem und hohem Bewuchs freihalten, Gebäude nach aktuellem EnEV-Standard oder besser zu errichten,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Belagsflächen/Stellplätze sollten z. B. mit Rasenbausteinen angelegt werden). Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Wesentlich für das Klimagutachten ist, dass alle Belange im Gutachten erfasst und bewertet wurden – eine zusätzliche Abstimmung des Gutachtens im Vorfeld mit Fachbehörden obliegt dem Gutachter.</p>
	<p><u>Ästhetik:</u> Das Bauvorhaben integriert sich nicht in seine Umgebungsbebauung, so wie es die Häuser der anderen Bewohner, auch unseres, auf erfreuliche Weise getan haben. Im Gegenteil will der Bauherr davon profitieren und die lockere Bebauung, die ausreichenden Abstände, die großen Gärten mit ihren wertvollen Bäumen ausnutzen. Er übertreibt maßlos mit hässlichen fünfstöckigen Blocks, ohne jegliches Gespür für Ästhetik. Der Anblick der Weißenauer Halde wäre für lange Zeit verdorben. Darauf kann niemand stolz sein.</p> <p>Wir haben große Einwände. Wir widersprechen dem o.g. Bauvorhaben in seinem geplanten Umfang und verlangen, daß der Bebauungsplan derart überarbeitet wird, daß sich die Häuser harmonisch in die Weißenauer Halde einfügen.</p> <p>Die vorhandenen Gegebenheiten (Steilhang, enge und nur wenige Straßen) müssen respektiert werden. Bausünden gibt es bereits genug.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter.</p>
18.	<p>Bürger 18, Stellungnahme vom 30.04.2019: Folgende Einwände möchten wir gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Weißenauer Halde“ vorbringen: Seit Ende Februar 2019 sind wir Bewohner der [REDACTED] in Weingartshof. Vor dem Hintergrund des Bauvorhabens müssen wir unsere Bedenken äußern. Unsere größte Sorge gilt der Sicherheit unseres 5-jährigen Sohnes und unserer 3-jährigen Tochter, die schon als Fußgänger und Radfahrer am Straßenverkehr teilnehmen. Ohne die Möglichkeit auf einen Gehweg ausweichen zu können, werden unsere Kinder in der Bauphase den von schweren, entgegenkommenden oder überholenden Lkws ausgehenden Gefahren ausgesetzt werden. Die Straße ist auch nicht dafür ausgelegt, nach der Bauphase das Mehr an Straßenbelastung</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Abwicklung der Baustelle darf entsprechend dem noch im Detail abzustimmenden Baumanagement und Sicherheitskonzept zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führen. Verschiedene Maßnahmen wurden im Verkehrsgutachten (sh. Anlage zum Bebauungsplan) untersucht: z. B. Ausweisung eines temporären Gehwegs, reduzierte Geschwindigkeit, Einbahnstraße während der Bauzeit etc. Über die konkret durchzuführenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und - auslastung durch eine nicht unerhebliche Mehrzahl an Bewohnern, aufzufangen. Unsere zweitgrößte Sorge gilt der Standfestigkeit unseres Wohnhauses, vor dem Hintergrund der zweifelhaften Geeignetheit des Baugrundstücks im beabsichtigten Ausmaß. Das nicht einmal 50 Meter entfernte Nachbarhaus hat allein bei den Abrissarbeiten schon Risse gezeigt. Wir stellen an die Gemeinde die Frage, ob die Beschaffung von neuem Wohnraum im Luxus-Segment die Beschädigung von bestehenden Wohnraum rechtfertigt. Darüber hinaus haben wir folgende Einwände: Die Vorgehensweise: - SZ vom 16.03.2016: "Zehn bis zwölf Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser könnten letztlich an Stelle der zum Abbruch vorgesehenen Villa stehen, hieß es, Baubeginn könnte 2017 sein." "40 Wohneinheiten werden es sicher nicht sein", erklärte Bastin. - SZ 17.01.2017: "Nun steht fest: Anstatt 50 sollen 32 neue Wohneinheiten (in voraussichtlich acht Gebäuden) entstehen." Nach Aussage von Herr Bastin, ist man den Anwohnern damit sehr entgegen gekommen! - Stand heute: "Weniger als 32 WE lohnen für den Investor nicht!?!". Kann das ausschlaggebend für die Genehmigung eines solchen Bauvorhabens sein? <u>Erhebliche Abweichung vom Entwurf des Planungsgebiets (Modell Architekturbüro Bächlemeid), zum tatsächlichen Genehmigungsplan (Schaudt Architekten bda).</u> Soll hier der Betrachter bewusst getäuscht werden oder warum wird dieses Modell nach wie vor auf der Homepage der Stadt präsentiert? Immerhin haben die Baukörper hier durchgängig eine Geschosshöhe weniger und vermitteln so den Eindruck, dass die Bebauung doch gar nicht so "schlimm" wird.</p>	<p>deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begeg-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verur-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>sacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Seit der Bürgerversammlung hat sich die Planung weiterentwickelt. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Verkehr im Baugebiet</u> Es gibt keine adäquate Baustellenzufahrt. Der ganze Verkehr zur Erschließung und Bebauung des unteren Teils muss demnach über die einspurige, schmale Weißenauer Halde geführt werden, die nicht einmal über einen Gehweg verfügt! Verkehrssicherheit für Kinder auf dem Weg zur Schule/Kindergarten? Mit der hohen Anzahl von LKW und PKW Fahren ist ein Verkehr zu Fuß oder Fahrrad sicherlich ohne weiteres unter der Woche nicht mehr möglich (Besondere Engstelle der Übergang der Weißenauer Halde zum Weinbergweg bzw. Neubergweg). Ist gewährleistet, dass durch den Bauverkehr keine Schäden/Risse an den Häusern entstehen, wenn ja wer haftet für die Schäden?</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Hinsichtlich der Anregung zum Verkehr wird auf die gleichlautende vorhergehende Abwägung zum Punkt 1 des Bürger 18 verwiesen.</p>
	<p><u>Hangwasser</u> Für das Baugebiet gilt: „Untergeschosse bzw. alle erdberührten Gebäudeteile müssen wasserdicht hergestellt werden, am Besten in Form einer sog. "Weißen Wanne"." Wer garantiert, dass die Entwässerung des Grundstücks später nicht doch zum Problem für die darunter/umliegenden Grundstücke wird? Thema Starkregen!!! Was, wenn der Hang doch in Bewegung gerät? Wer kommt für solche unvohersehbaren Folgeschäden dann auf? Bei der Oberflächenentwässerung ist nicht geklärt wie hier dies während der Bauphase gelöst wird. Rückhaltung über Zysternen oder Regenrückhaltebecken? Abwasserentwässerung als solches in der Weißenauer Halde wird signifikant steigen. Nimmt hier der Kanal die Mengen der zusätzlichen Wohneinheiten auf?</p>	<p>Wird berücksichtigt. In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d. R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltemulden auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Keine umgebungsangepasste Bebauung</u> Von der Homepage der Stadt: "Das Planungsgebiet liegt inmitten eines Wohngebiets. Es zeichnet sich durch großzügige Grünstrukturen aus." Das Gebiet ist gänzlich geprägt von 1-2 Familienhäusern mit Satteldächern! Dieses hier vorherrschende Mikroklima wird mit einer solch massiven Bebauung gänzlich zerstört! Die geplanten 3- und 5-stöckigen Wohnklötze sind an dieser Stelle einfach maßlos überdimensioniert und weder umgebungsangepasst noch nachbarschaftsverträglich! Es ist kein Spielplatzbereich für die Wohneinheiten im Plan ausgewiesen, diese sind normalerweise bei Mehrfamilienhäusern gefordert.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Erschließungsstraße zwischen der unteren und oberen Bebauung ist als Spielstraße im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches ausgebildet. Zusätzlich ist am Ende der Spielstraße im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Spielplatz explizit ausgewiesen. Grundsätzlich stehen damit die gemäß der LBO erforderlichen Spielflächen im Plangebiet zur Verfügung.</p>
	<p><u>Parkplatzsituation</u> Bei allen bisherigen Baugenehmigungen wurde ein Faktor von min. 2 Stellplätzen / Wohneinheit gefordert. Hier haben wir ein Faktor von 1,8 ohne zwingende Vorgabe von Besucherstellplätzen, daher ist davon auszugehen, dass es nicht genügend Park- und Stellplätze zur Verfügung stehen werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p>
	<p><u>Anbauten und Balkone</u> Hier wurde eine max. Auskragung von 1,5m festgeschrieben, welche aber in den aktuellen Zeichnungen der Neubauten alle überschritten werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Alle Anbauten und Balkone liegen innerhalb des eng gefassten Baufensters. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.</p>
	<p><u>Baugrubenstatik</u> Thematik vorgespanntes Grundwasser (nicht geklärt) sowie das Moränenkies als erhebliches Baugrundrisiko nicht aufgenommen (siehe Baugrube Möbel Rundel).</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Hinsichtlich der Anregung zum Grundwasser wird auf die gleichlautende vorhergehende Abwägung zum „Hangwasser“ des Bürgers 18 verwiesen. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Rammarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnah-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>men verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p>
	<p><u>Lärm- und Staubschutz</u> Es wird für die Anwohner eine unzumutbare Lärm- und Staubbelastung folgen bei den Baumaßnahmen, von 7:00 - 20:0 Uhr geben von Mo - Sa.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Lärm- und Staubbelastung sind im Rahmen der weitergehenden gesetzlichen Verpflichtungen einzuhalten, wie bei allen anderen Baumaßnahmen auch. Die ggf. durchzuführenden Schutzmaßnahmen werden jedoch in dem Bebauungsplan nachgeschalteten Verfahren behandelt.</p>
	<p><u>Straßensanierung</u> Im Anschluss an die Baumaßnahme werden die Anliegerstraßen dann saniert mit einer Zeitdauer von 3-6 Monaten. Derzeit sind für die Instandhaltung nach Aussage von Herrn Bastin ca. 250 TEUR für die Weißenauer Halde und Weinbergweg) zurückgestellt. => geschätzt 1,5 km Straßenlänge und Breite von 5 m = 7.500 m² Straßenfläche=> 30-35 EUR/ m² Instandhaltung der Straße. Bei einer normalen Instandsetzung der Straßen benötigt man bei den heutigen Preisen mind. ca. 75-80 EUR /m² einer Instandsetzung der Straße (Abtrag, partieller Reparatur des Untergrunds und neue Apshaltschicht) in den aktuellen Zustand.</p> <p><u>Weitere Baumaßnahmen</u> Zusätzlich sind in der Weißenauer Halde Nr. 37, 68 und 31 weitere Baumaßnahmen geplant bzw. schon genehmigt, die zusätzlich zu einer erheblichen Belastung führen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die mögliche Sanierung von Schäden findet außerhalb der Bauleitplanung statt.</p> <p>Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
19.	<p>Bürger 19, Stellungnahme vom 02.05.2019: Zu dem im Betreff benannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Wir sind Eigentümer des in der [REDACTED], 88214 Ravensburg belegenen Grundstücks (Flst. [REDACTED] / Gemarkung Ravensburg). Damit sind auch wir Anlieger des durch die Erschließungsstraßen „Weißenauer Halde“ und „Weinbergweg“ erschlossenen Bauquartiers, da die nördliche Zufahrt aus der Tettninger Str. zur Weißenauer Halde zwingend über den Neubergweg und damit vorbei an unserem Grundstück führt. Mit Stellungnahme vom 21.02.2017 hatten wir zum damaligen Planungsstand bereits eine Stellungnahme abgegeben (Hinweis: sh. Abwägung frühzeitige Beteiligung). An den dort gemachten Anregungen halten wir weiterhin fest und machen sie hiermit inhaltlich zum Gegenstand auch des vorliegenden Schreibens. Obwohl die Anzahl der Wohneinheiten (WE) nach derzeitigem Planungsstand von vormals 50 auf nun 35 WE reduziert werden soll, sind die übrigen Anregungen für nicht durchgreifend erachtet und im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen worden. Vor diesem Hintergrund haften dem Vorhaben aus unserer Sicht nach wie vor erhebliche und abwägungsrelevante Problemlagen an.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Anregung vom 21.02.2017 bezieht sich auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und damit auf einen Planstand, der mittlerweile überholt ist (u. a. waren Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg mit insgesamt 34 Wohneinheiten und eine Tiefgarage geplant). Die damaligen Anregungen bezogen sich auf die zu hohe Bau-dichte, auf die Schaffung von zu vielen Wohneinheiten, auf die Verteilung der Verkehre in einer Tiefgarage, dass oberirdische Stellplätze gänzlich fehlen, es keine Besucherparkplätze gäbe, dass Geologie-Gutachten angezweifelt wurde, die Belastungen der Straßen für nicht ausreichend befunden wurde, ein Beweissicherungsverfahren gefordert wird, die Wiederaufforstung von gerodeten Bäumen gefordert wurde und dass das bisherige Verkehrskonzept nicht geeignet sei. Die vorgebrachten Anregungen wurden teilweise berücksichtigt (z. B. Ausweisung von Besucherparkplätzen, weitere Untersuchung der Belastbarkeit der Straßen, Überarbeitung Verkehrskonzept sowie Festsetzung von Pflanzgeboten). Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Anregungen wird auf die Abwägung und Beschlussfassung der Stadt Ravensburg zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen. Auf die neu vorgebrachten und bisher nicht berücksichtigten Sachverhalte wird wie folgt eingegangen:</p>
	<p><u>1. Verkehrs- und Erschließungssituation</u> Nach dem Planentwurf sollen 15 WE über die „Weißenauer Halde“ erschlossen werden, weitere 19 WE über den „Weinbergweg“. Bedenken der Anlieger wegen einer Erhöhung der Verkehrsfrequenz aufgrund der Wohnbebauung wurden zurückgewiesen, da die Anzahl der geplanten Wohneinheiten reduziert</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschlie-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werde. Auch handle es sich bei dem Verkehr zumeist um sog. gerichtete Verkehre, die kaum Begegnungsverkehr auslösen würden. Eine im Auftrag des Siedlungswerks als Vorhabenträger erstellte Stellungnahme der BrennerPlan GmbH aus 2016 setzt sich (ausschließlich) mit der Problematik des erwarteten Baustellenverkehrs während der Bauphase auseinander. Danach seien Engstellen im Bereich der „Weißenauer Halde“ gegeben. An mindestens einer Engstelle sei die Befahrung mit einem Lkw kaum möglich, nämlich im nördlichen Abschnitt der Weißenauer Halde bei der Einmündung zum/vom Neubergweg. Tatsächlich kann Schwerlastverkehr diese Stelle gar nicht oder nur unter vielfachem, zeitaufwändigem (zwischen einer halben Stunde bis zu zweistündigem) Rangieren passieren, sofern die Fahrzeuge mit separat lenkbaren Hinterachsen ausgestattet und bedienbar sind. Dieses Szenario konnten wir bereits mehrfach aus Anlass des derzeitigen Neubauvorhabens eines Einfamilienhauses in der Weißenauer Halde 68 beobachten. Ein Beispiel zeigen die zwei nachfolgenden Bilder (Hinweis: im Originalschreiben vorhanden) Bereits das ursprüngliche Verkehrsgutachten ging davon aus, dass ein Begegnungsverkehr von zwei Pkw nicht risikolos möglich ist und in der Situation eine Pkw-Lkw-Begegnung ausgeschlossen ist. Für die Bauphase empfehlen die Auftragsgutachter deshalb eine Einbahnstraßenregelung.</p> <p>Da nicht absehbar ist, wie lange sich die Bauphase hinziehen würde, zeigt sich sowohl für die zu erwartende Verkehrssituation in der Bauphase als auch für die anschließende Erschließungssituation, dass die "Weißenauer Halde" in ihrem aktuellen Ausbauzustand unterdimensioniert und nicht geeignet ist, Begegnungs- bzw. Schwerlastverkehre aufzunehmen. Diese Situation wird sich</p>	<p>ßung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>durch die erheblich zunehmenden Verkehrsfrequenzen dramatisch verschlechtern und tangiert die betroffenen Anlieger unzumutbar und inakzeptabel in ihrem grundrechtlich geschützten Anspruch auf angemessenen Anliegergebrauch (Art. 14 GG). Zudem ist derzeit nicht bekannt, für welche Belastung die Weißenauer Halde ausgelegt ist. Dies wurde seitens des Stadtplanungsamtes in der Bürgerinformationsveranstaltung am 27.03.2019 auch eingeräumt und eine diesbezügliche Prüfung zugesagt. Ausweislich des Bildes 2 (im Originalschreiben) stellt dieser Umstand eine für unser Eigentum gravierende Gefährdungslage dar. Da die Straße unmittelbar an unserem Gebäude vorbeiführt, kann eine unzureichende Lastendimensionierung der Weißenauer Halde verheerende Auswirkungen auf die Bausubstanz haben. Aus diesem Grund haben wir auch ein Beweissicherungsverfahren angeregt, hierzu aber bislang keinerlei Rückmeldung von Ihnen erhalten. Vor diesem Hintergrund erscheint die bisherige Abwägung (Stand 12.03.2019) der Stadt fehlerhaft, wenn es heißt:</p> <p>"Die zeitliche und räumliche Verteilung der Neuverkehre wird jedoch den Charakter der Bestandsstraße ("Wohnstraße") nicht verändern. Die meisten Verkehre sind „gerichtete Verkehre“ (morgens zur Arbeit und abends zurück nach Hause) und führen kaum zu Begegnungsverkehr. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens kann auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Um das Passieren von Lkw zu erleichtern bzw. das Parken zu regeln, können bei Bedarf durch verkehrsbegleitende Maßnahmen (z. B. Halteverbot, Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches) Verbesserungen außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden."</p>	<p>Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Damit werden die Tatsachen und die damit einhergehenden Problemlagen verkürzt und bagatellisiert, wenn nicht gar vollkommen ausgeblendet. Auch wird der Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit in Bezug auf Fußgängerverkehr (Verzicht auf Gehwege) unzureichend gewichtet. Die Annahme der Stadt im Rahmen der Abwägung, nach der im Straßenraum kaum geparkt werde, stellt eine ebenso fehlende wie ungesicherte Bewertung dar. Stattdessen wird „bei Bedarf“ auf mögliche verkehrsbegleitende Maßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens verwiesen. Dies stellt unseres Erachtens einen Verstoß gegen das planungsrechtliche Problembewältigungsgebot vor, indem die Problemlage auf potentielle straßenverkehrsrechtliche Regelungen verlagert werden soll, die bislang jedoch noch nicht einmal benannt wurden (Abwägungsdefizit).</p>	<p>aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>2. Gebietscharakter</u> Die vorstehend geschilderte Problemlage und die daraus für unser Eigentum resultierende Gefährdung hat ihre Ursache in der nach der derzeitigen Planung vorgesehenen Bebauung, die nach wie vor als zu verdichtet und in Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung als maßstabsverschiebend anzusehen ist. Dies gilt insbesondere für die geplanten drei großvolumigen Baukörper mit insgesamt 19 Wohneinheiten und de facto 5 Geschossen, die als überdimensionierte, massive Baukörper eine entsprechend negative Vorbildwirkung für potentielle Folgebebauungen ausstrahlen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In der Ortschaftsratssitzung vom 22.11.2017 wurde dem Antrag des Siedlungswerks zugestimmt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hierzu wurde vorgestellt, dass über die Weißenauer Halde 13 bis 14 WE erreichbar sein sollen und über den Weinbergweg 18 Wohneinheiten. Das sind 31 - 32 WE. Obwohl in der AUT-Sitzung am 13.03.2019 eine Begrenzung auf 33 WE zugesichert wurde, stehen nunmehr in den ausgelegten Unterlagen 34 WE. Wir halten dies für eine zu hohe Anzahl an Wohneinheiten. Der Vorhabenträger agiert vorliegend mit unterschiedlichen Zahlen von WE was den Eindruck erweckt, dass der Versuch besteht die Zahl der WE zu erhöhen. Im Bebauungsplan muss die Anzahl der WE als Obergrenze festgelegt werden. Die bis zu 5-stöckigen Gebäude entsprechen in keiner Weise der bisherigen Quartiersbebauung. Wir halten die Bebauungsdichte des Bauvorhabens als wesentlich zu massiv. Das Wohngebiet ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximal 2-geschossigen Bauweise. Die massive geplante Bebauung kollidiert damit mit der bisherigen prägenden Umgebungskulisse. Deutlich wird dies auch dadurch, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan viele Dinge erlaubt, die bisher nicht genehmigungsfähig waren, wie z. B. Dachneigung und Dachgestaltung, Firsthöhenvorgabe, Anbauten und Balkone, Dachterrassen und Baukörperverhältnisse. Durch diese atypische Bebauung nimmt die Gebietsqualität erheblich ab. Wir halten dies für einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot und den Gebietsprägungserhaltungsanspruch. Es ist zu erwarten, dass die geplante Bebauung eine Auswirkung für die umliegenden Quartiere hat. Fraglich ist, warum die Stadt hier keine umgreifende Überplanung vorgenommen hat. Es ist</p>	<p>Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p> <p>Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden. Die Grünfläche mit Baumbestand wird durch die Nachverdichtung beeinträchtigt, jedoch nimmt die bauliche Konzeption dahingehend Rücksicht, dass die Bebauung in aufgelockerter Einzelhausbauweise mit größeren Zwischenräumen - die wieder begrünt/bepflanzt werden - erfolgt.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter. Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>damit zweifelhaft, ob das zu Grunde liegende beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB für die notwendige Quartiersentwicklung überhaupt ein geeignetes Verfahren darstellt.</p>	
	<p><u>3. Geologie</u> Das Regierungspräsidium Freiburg als zu beteiligender Träger öffentlicher Belange hat unter dem 26.01.2016 die geologischen Verhältnisse problematisiert und angeregt, Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen. Nach unserem Kenntnisstand wurde eine geologische Untersuchung zwar von Seiten des Vorhabenträgers veranlasst (Stellungnahme des geoteam/Argenbühl vom 27.11.2017). Diese Untersuchung, die sich auf wenige Probebohrungen beschränkt, weist aus unserer Sicht allerdings nicht die notwendige Untersuchungstiefe für eine abschließende geologische Bewertung der problematischen Hang- und Grundverhältnisse auf. Dies erstaunt, da in näherer und nächster Umgebung Problemfälle bezüglich der Untergrundverhältnisse amtsbekannt sind. Aufgrund der Bauarbeiten des unterhalb unseres Grundstücks gelegenen Rundel-Areals musste z. B. ein Gebäude im Neubergweg aufgrund der eingetretenen Schäden abgerissen werden. Vor diesem Hintergrund vermissen wir vorliegend eine detaillierte Auseinandersetzung der Stadt mit dem Gutachten. Stattdessen wird dieses unkritisch übernommen. Im Ergebnis kann damit von einer ausreichenden Abwägung der Risikolage nicht gesprochen werden. Der Verweis darauf, dem Vorhabenträger möglicherweise im Rahmen des Durchführungsvertrages eine (außergerichtliche) Beweissicherungsmaßnahme (mit welchem Umfang/Inhalt?) aufzuerlegen, ist aus unserer Sicht</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Das Gutachten geoteam/Argenbühl vom 27.11.2017 wurde mittlerweile an die geänderte Vorhabenplanung angepasst (Ergänzung vom 11.11.2019).</p> <p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Rammarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnliche“ Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>unzureichend und stellt eine unzulässige Verlagerung zu bewältigender Problemstellungen eines Planungsverfahrens auf die nachfolgende Realisierungsphase dar.</p>	<p>geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017 statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<p><u>4. Fazit</u> Insgesamt lassen die genannten tatsächlichen Gegebenheiten und ihre Behandlung und Gewichtung im bisherigen Planungsprozess für uns wesentliche Anforderungen an eine rechtmäßige</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die vorgebrachten Einwände hinsichtlich eines Abwägungsdefizits mit unzureichender Gewichtung im Planungsprozess werden zurückgewiesen nachdem sich der Plangeber mit allen vorgebrachten Anregungen in den v. g. Abwägungen befasst hat.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauleitplanung unberücksichtigt, wonach insbesondere „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind“ (§ 1 Abs. 7 BauGB). Aus alledem ergibt sich, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf nicht rechtskonform ist. Er leidet unter einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Insgesamt unterliegt der Planentwurf damit erheblichen Bedenken, weshalb angeregt wird, diesen unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen zu überarbeiten.</p> <p>Aufgrund der geschilderten Risikolage für unser Grundstück bitten wir darum, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, auf seine Kosten für unser Grundstück ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.</p>	<p>Das Vorhaben wurde u. a. aufgrund der privaten Anregungen nochmals verkleinert und die Planung angepasst.</p>
20.	<p>Bürger 20, Stellungnahme vom 02.05.2019: Als Eigentümerin des Grundstücks Weißenauer Halde [REDACTED] in Weingartshof äußere ich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan "Wohnen an der Weißenauer Halde" Unter Verwendung der von einem Nachbarn zusammengefassten Aufstellung, die ich nachstehend in Kopie einfüge und auf die ich mich in vollem Umfang beziehe, fasse ich die Beanstandungen zusammen und ergänze noch wie folgt: Die Weißenauer Halde ist nicht in der Lage, zusätzliche Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Selbst das vom Siedlungswerk vorgelegte Gutachten zeigt die Probleme auf, die sich aus dem geringen Querschnitt des Sträßchens ergeben: (vgl. Seiten 1 und 8) Die Belastung durch den Schwerverkehr, insbesondere während der Bauphase, sind nicht angesprochen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 gebietstypisch festgelegt, mit gewissen Überschreitungsmöglichkeiten in Anlehnung an die BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt, lediglich die max. Gebäudehöhe, es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch die Zulässigkeit des Flachdachs sollen die Gestaltungsmöglichkeiten erweitert werden, um auch zeitgemäße und energieeffiziente Haus- und Dachformen zuzulassen. Die Firsthöhenvorgabe ist entsprechend der aktuellen Vorhabenplanung entsprechend reduziert worden, u. a. sind die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg zu Einfamilienhäusern reduziert worden. Alle Anbauten und Balkone befinden sich innerhalb der eng gefassten Baufenster. Überschreitungsmöglichkeiten bestehen gemäß dem Bebauungsplan nicht. Eine Dachterrassennutzung auf den Dächern</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dies gilt insbesondere für die erheblichen Druckbelastungen, deren Auswirkungen auf den in der Straße liegenden Kanal keine Erwähnung finden.</p> <p>In der Anlage zum Verkehrsgutachten (S.7) wird nur die Parksituation erwähnt. ("die Anwohner parken dort, wo Parken möglich ist")</p> <p>Im Straßenraum gibt es praktisch keinen öffentlichen Parkraum. Einen öffentlichen Ausweichraum gibt es nur an zwei Stellen, wobei die Halteverbote häufig nicht beachtet werden. Die Auffassung, es bestünden Ausweichmöglichkeiten über die privaten Garagenvorplätze dürfte rechtlich keine Grundlage haben. Dies zeigt sich auch daran, dass durch den Schwerlastverkehr mit starken Schäden zu rechnen ist.</p> <p>Die Verkehrssituation kann auch nicht durch eine Einbahnstraße gelöst werden. Die Steigung mit Kurve am Nordaufstieg verbietet sowohl eine Süd-Nord als auch eine Nord-Süd Führung. Im Winter besteht die Gefahr des "Hängenbleibens" bergauf und abwärts die Gefahr des Abrutschens in den Zaun am Neubergweg. Das ganze Jahr über besteht die Beeinträchtigung durch sperrende Lieferfahrzeuge. Bei einer Einbahnstraße müsste dies "ausgesessen" werden, weil man nicht mehr, wie bisher umdrehen und zum anderen Ende hinausfahren könnte.</p> <p>Gegen eine Einbahnstraßenverfügung wäre rechtlich vorzugehen.</p>	<p>der Gebäude im oberen Weinbergweg ist nicht zulässig. Die Baukubatur fügt sich in die umgebende Bebauung ein z. B. was Länge und Breite anbelangt. Besucherstellplätze sind entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, die gemäß LBO erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Gemäß dem geotechnischen Gutachten geoteam A2/Argenbühl sowie weiterer gutachterlicher Feststellungen kann das Niederschlagswasser/Hangwasser so abgeführt werden, dass Dritte keinen Schaden nehmen. Durch die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltegräben, die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind, können die Niederschlagsmengen grundsätzlich aufgenommen werden. Das Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt, von wo es aus über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Es sind gemäß Gutachten nur geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zu erwarten. Technische Lösungsmöglichkeiten werden im Bebauungsplan aufgezeigt. Weitere Regelungen sind den nachfolgenden Berechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Hinsichtlich der befürchteten Verkehrsbelastung wird auf die nachfolgende Abwägung zum Thema Schwerverkehr während der Bauphase sowie Ausweichmöglichkeiten in den Bestandsstraßen und zur allgemeinen Verkehrssituation verwiesen. Ggf. Lärm- und Staubschutzmaßnahmen sind im Rahmen der allg. Vorschriften bei den Baumaßnahmen zu ergreifen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Wiederbegrünung der Flächen wird darauf hingewiesen, dass 24 erhaltenswerte Bäume durch 24 neue Bäume ersetzt werden. Die Wohnstraße bei der Bebauung an der Weißenauer Halde ist als Spielbereich konzipiert und kann als verkehrsberuhigter Bereich angesehen werden,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Grundstücksfläche: derzeit mit der Flächenbilanz des Auslegungsbeschlusses von 89 % angegeben, in der aktuellen Randbebauung liegt der Schlüssel im Regelfalle zwischen 40 % bis max. 50 % • Vollgeschossigkeit: Es wurde im aktuellen Bauleitplan eine max. Obergrenze von 2 Vollgeschossen vorgegeben. In der Regel sind in den Neubauten alle 3-4 Vollgeschosse – auch aufgrund der Flachdachsituation – dargestellt. • Dachneigung und Dachgestaltung: hier wurden bisher in dem gesamten Gebiet eine Dachneigung von ca. 20-25 Grad als Satteldach vorgegeben und als zwingend einzuhalten. => Neu Flachdach in allen Gebäuden • Firsthöhenvorgabe von Oberkante Bestandsgebäude bis zur Firsthöhe: hier wurden bisher eine Angabe gemacht, die aber von der jetzigen Neubauten (bis zu 12 m) erheblich davon abweicht. • Anbauten und Balkone: hier wurde eine max. Auskrägung von 1,5m festgeschrieben, welche aber in den aktuellen Zeichnungen der Neubauten alle überschritten werden. • Dachterrassen sind alle bisher untersagt aufgrund der Satteldachgestaltung => neu erhebliche Dachterrassengestaltung in den oberen Etagen des Weinbergweges • Baukörperverhältnisse: hier wurde bisher ein Längenverhältnis zwischen Länge / Breite von 3/2 festgeschrieben. Diese werden hier alle nicht eingehalten. • Stellplatzberechnung: bei allen bisherigen Baugenehmigungen wurde ein Faktor von min. 2 Stellplätzen / Wohneinheit gefordert. Hier haben wir ein Faktor von 1,8 ohne zwingende Vorgabe von Besucherstellplätzen • Oberflächenentwässerung: nicht geklärt wie hier dies während der Bauphase gelöst wird. Rückhaltung über Zysternen oder Regenrückhaltebecken? • Abwasserentwässerung als solches in der Weissenauer Halde. Nimmt hier der Kanal die Mengen auf? • Baugrubenstatik: Thematisch vorgespärntes Grundwasser (nicht geklärt) sowie das Moränenkies als erhebliches Baugrundrisiko nicht aufgenommen (siehe Baugrube Möbel Runde!). • Baubelastung (nur für die Weissenauer Halde berechnet): <ul style="list-style-type: none"> ◦ Baustellenverkehr für die Bauarbeiter und Monteure ca. 50 Personen geschätzt und somit ca. 20 Fahrten mit PKW morgens und abends ◦ Derzeit werden über die aktuellen Planunterlagen ca. 8.000 m³ Erde abgefahren => ca. 46 Fahrten an LKW / Tag ◦ ca. 200 To Stahl angeliefert und verbaut ◦ ca. 1.000 m³ Beton verbaut => ca. 250 LKW Fahrten ◦ bedeutet für die Aushub und Rohbauphase ca. 25-30 Fahrten LKW / Tag auf eine Zeitdauer von geschätzten 8-10 Monaten • Lärm- und Staubschutz (Lärm kann bei Baumaßnahmen von 7:00 – 20:0 Uhr gehen von Mo – Sa. 1 • Begrünung der Anlage: aus den bisherigen Grünanlagen ist nicht sehr viel übrig geblieben. Eher maginale 5-10 Bäume die in ca. 10 Jahren so groß sein werden. Das bisherige Grünkonzept sieht eher aus, als dass man kleine Bäume in der Höhe von ca. 5 m nachpflanzt. • Spielplatzbereich: in jedem kleinen 2-4 Familienhaus wird eine Spielfläche von ca. 20 m² gefordert. Hier sind keine Flächen ausgewiesen bzw. erkenntlich. Warum wird hier nicht die Vergleichbarkeit aus anderen Baumaßnahmen herangezogen? Wenn schon ein Neubau, dann sollte auch eine Kinderspielfläche geschaffen werden und dem Bauträger als zwingende Verpflichtung auferlegt werden. • Straßensanierung: Im Anschluss an die Baumaßnahme werden die Anliegerstrassen dann saniert mit einer Zeitdauer von 3-6 Monaten. Derzeit sind für die Instandhaltung nach Aussage von Herrn Bastin ca. 250 TEUR für die Weissenauer Halde und Weinbergweg zurückgestellt. => geschätzt 1,5 km Straßenslänge und Breite von 5 m = 7.500 m² Straßensfläche => 30-35 EUR / m² Instandhaltung der Strasse. Bei einer normalen Instandsetzung der Straßen benötigt man bei den heutigen Preisen mind. ca. 75-80 EUR / m² einer Instandsetzung der Strasse (Abtrag, partieller Reparatur des Untergrunds und neue Asphaltsschicht) in den aktuellen Zustand. => es wird nur Flickwerk dann gemacht. • Gehweg oder Fahrradverkehr: mit der hohen Anzahl von LKW und PKW Fahrten ist ein Verkehr zu Fuß oder Fahrrad sicherlich ohne weiteres unter der Woche nicht mehr möglich (Besondere Engstelle der Übergang der Weissenauer Halde zum Weinbergweg bzw. Neubergweg). • Sicherheitskonzept für die Feuerwehr und Rettungswageneinsätze: nicht mehr gegeben, da die Strasse durch die Baumaschinen voll sind. • Weitere Baumaßnahmen in der Weissenauer Halde von Nr.37, 68 und 31 geplant bzw. genehmigt. 	<p>wo Spielen grundsätzlich aufgrund der geringen Belastung im Straßenraum möglich ist. Zudem wird am Ende der Spielstraße ein Spielplatz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen. Bezüglich der vorgebrachten Anregung zur Straßensanierung, zum Geh- und Fahrradverkehr sowie zum Sicherheitskonzept für die Feuerwehr wird auf die nachfolgende Abwägung zum Thema Schwerverkehr während der Bauphase sowie der allgemeinen Verkehrssituation verwiesen:</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p> <p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p> <p>Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p> <p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
21.	<p>Bürger 21, Stellungnahme vom 29.04.2019: Gegen den am 25.03.2019 ausgelegten Bebauungsplan erheben wir folgende Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Punkt 1.4 "Hangwasser durch Starkregenereignisse" wird vom Bauträger aufgeführt, dass es aufgrund der Hanglage bei Starkregen „zu wild abfließendem Hangwasser" kommen kann. Die privaten Grundstückseigentümer werden von dem Bauträger aufgefordert, für einen privaten Objektschutz zu sorgen. Im Punkt 7.7 (Entwässerung/Niederschlagwasserbehandlung) fordert der Bauträger, dass das anfallende Niederschlagswasser „im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten ist mit Hilfe einer Retentionszisterne und einem Retentionsdach". Eine Vorflut für die Einleitung des Regenwassers ist vom Bauträger nicht vorgesehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Bauträger aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Die Planung eines erheblich verdichteten Baugebietes mit zwei großen Tiefgaragen hat eine großflächige Versiegelung zur Folge, die das Risiko eines nicht kontrollierbaren Hangwassers drastisch erhöht. Es gibt keine Pläne zu den Regenwasserführungen dieses Hanges. Wo soll das Stauwasser hin, welches sich an den Stauwänden bildet? 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>In den im Rahmen der geotechnischen Erkundung durchgeführten Aufschlüssen wurden keine Schichtwasserzutritte festgestellt. Es dürften sich somit im Laufe der Baumaßnahmen keine Schichtwasserzutritte bzw. wenn überhaupt, geringste Aufkommen an Hang- und Schichtwasser zeigen. Es existiert eine Entwässerungsleitung vom Baugrundstück nach Westen. Eine Verlängerung der Bestandsleitung von der Weißenauer Halde bis zum Höllbach in der Tettnanger Straße wäre aus technischer Sicht möglich. Sollte Hang- und/oder Schichtwasser in den Baugruben angetroffen werden, wird dies nur temporär während der Bauarbeiten abgeleitet. Dem Hang wird also nicht aktiv Wasser entzogen. Nach dem Verfüllen der Baugruben ist der ursprüngliche Zustand wieder soweit hergestellt, dass das Hang- und Schichtwasser im Untergrund abfließen kann, wie bisher auch. Durch die Arbeitsraumverfüllung an den Gebäuden wird eine gewisse Umläufigkeit für bestehende Schichtwassersysteme geschaffen.</p> <p>Das Niederschlagswasser/Hangwasser (Oberflächenwasser) wird so abgeführt, dass Dritte keinen Schaden nehmen können. Bei Starkregen ist die Versickerungsleistung unversiegelter Böden i. d.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es kann nicht sein, dass wir als Anwohner die zu erwartenden Folgen finanziell zu tragen haben. Wir erwarten, dass der Bauträger die Wasserführungen prüft und entsprechende Vorkehrungen trifft, um Schäden an unserem Haus durch abfließendes Hangwasser zu verhindern.</p> <p>Zudem befürchten wir, dass der bestehende Abwasserkanal, der an unserem Haus entlang hangabwärts führt, die anfallenden Wassermengen z.B. bei Starkregen nicht aufnehmen kann und dieses Wasser in unserem Haus nach oben drückt.</p>	<p>R. gering, weshalb der größte Teil des Niederschlags oberflächlich abfließt. Durch die geplante Bebauung werden diese Abflüsse deutlich reduziert, weil das Oberflächenwasser kontrolliert entwässert wird. Es tritt dadurch weniger Oberflächenwasser auf als vor der Baumaßnahme. Die talseitige Bestandsbebauung wird entlastet. Die Anlage von Entwässerungs-Rückhaltemulden auf den Grundstücken selbst ist grundsätzlich möglich und auch im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zur Bemessung der Mulden muss ein separates Gutachten erstellt werden damit diese die entsprechenden Niederschlagsmengen gefahrlos aufnehmen und abführen können. Dies ist jedoch dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet. Anzumerken ist hierzu, dass der Baugrund aufgrund seiner Durchlässigkeit (Kf-Wert) in Verbindung mit der Hanglage für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet ist, weshalb auch keine Versickerungsanlagen geplant sind. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem Rückstauvolumen zugeführt von wo aus es über eine Drossel dem öffentlichen Kanal zugeleitet wird. Einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften durch Versickerung wird damit entgegengetreten.</p> <p>Die Einleitmengen sind geprüft und von der Stadt vorgegeben sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der Abbrucharbeiten, die das Siedlungswerk vornehmen ließ, sind in unserem Haus Schäden in Form von mehreren Rissen im Mauerwerk entstanden. Die Abbrucharbeiten waren mit erheblichen Erschütterungen unseres Hauses verbunden. Es wurde ein Beweissicherungsgutachten über unser Haus erstellt. 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind keine Ramm- oder Vibrations-/Ramarbeiten erforderlich. Die geplanten Baumaßnahmen verursachen keine Erschütterungen die über das „gewöhnli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In diesem Gutachten rät der Gutachter Herr Fast, dass die ausführende Baufirma unbedingt einen erschütterungsarmen Verbau und Aushub umsetzen soll. Wir wenden ein, dass es sich hier lediglich um einen Rat handelt und wir nicht sicher sein können, dass ein erschütterungsarmer Verbau erfolgt. Wir fordern, dass im Bebauungsplan ein erschütterungsarmer Aushub und Verbau garantiert wird. Die katastrophalen Folgen des Hangrutsches in der Weißenauer Halde durch den Bau der Rundel Tiefgarage haben mehrere Anwohner zu spüren bekommen. An vielen Häusern entstanden Schäden. Ein Haus war nicht mehr bewohnbar und musste abgerissen werden. Das jetzige Plangebiet befindet sich an einer besonders geologisch sensiblen Stelle mit einer Hangneigung von teilweise mehr als 30%. Bei dieser Bebauung mit Erstellung von großen Tiefgaragen sind massive Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch die Änderung des Reliefs und diesen Einschnitten wird es zu Hanginstabilitäten und Hangrutschungen kommen, die auch vom geologischen Gutachter Geoteam Argenbühl nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>„Maß an Einwirkungen eines normalen Baubetriebs hinaus gehen. Dynamische Verdichtungsarbeiten sind lediglich beim Verfüllen der Arbeitsräume und beim Einbau von Tragschichten im Bereich von Verkehrswegen erforderlich. Solche Arbeiten können z. B. durch Erschütterungsmessungen im Bereich der umliegenden Bebauung begleitet werden. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.“</p> <p>Hinsichtlich der Hangrutschgefahr ist festzustellen, dass die geplanten Baugruben/Einschnitte ins Gelände nach dem Stand der Technik gesichert werden. Die geänderte Vorhabenplanung sieht keine Tiefgarage mehr vor, so dass es sich um „normale“ Verbau-Maßnahmen handelt. Nach Errichten der Bauwerke werden die Arbeitsräume kraftschlüssig verfüllt, so dass es zu keinen Bewegungen im angeschnittenen bzw. abgefangenen Erdreich kommen kann. Dem geotechnischen Gutachten Geoteam vom 27. November 2017 einschließlich der Ergänzung des Gutachtens vom 11. November 2019 wurde eine Vielzahl von Erkundungen zugrunde gelegt, z. B. drei Kernbohrungen, sieben Schürfe, diverse Rammsondierungen. Damit wurde je nach Tiefenlage der geplanten Bebauung bzw. der Lage am Hang der anstehende Baugrund bis mindestens 10 m unter die geplanten Gründungssohlen erkundet. Durch die Wahl der Untersuchungspunkte werden alle Bereiche des Grundstücks abgedeckt. Die erwähnten „Problemfälle“ mit Hangrutschen sind bekanntermaßen auf fehlende Erkenntnisse der örtlichen Geologie und auf Maßnahmen zurückzuführen, für die erst gar keine geotechnischen Erkundungen durchgeführt wurden. Die Feldarbeiten zur geotechnischen Erkundung fanden im Zeitraum Juni 2017 – August 2017</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>statt. Die meteorologischen Verhältnisse waren im Jahr der Untersuchungen (2017) typisch für die Region, insofern sind die gewonnenen Erkenntnisse am Standort als repräsentativ zu betrachten. Der Gefahr von Hangrutschen bzw. einer mangelnden Untersuchungstiefe von Gutachten wird damit entgegengetreten.</p> <p>Die Regelungen über einen erschütterungsarmen Aushub und Verbau stellen keinen Regelungsinhalt in einem Bebauungsplan dar, werden jedoch im Rahmen der bautechnischen Richtlinien/Normen eingehalten.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Wir halten die geplante Bebauung für völlig unangemessen und überdimensioniert. Dies entspricht nicht der quartiersüblichen Bebauung. Die Wohnblöcke dominieren sowohl von Westen als auch von Norden betrachtet das ganze Viertel. Die Gebiets- und Wohnqualität nimmt ab und ein Wertverlust unseres Grundstückes ist zu erwarten. Dies ist ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot. 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit/Behörden beziehen sich auf den Planstand Bebauungsplan-Entwurf vom 05.02.2019, der eine dichtere Bebauung (u. a. Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg) mit insgesamt 34 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage vorsah. Aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus, aber auch aufgrund der zum Entwurf vorgebrachten Einwände der Öffentlichkeit/Behörden wurde die Vorhabenplanung mittlerweile überarbeitet. Der Vorhabenträger hat sich entschieden, dass es wirtschaftlicher ist, bestimmte Risiken (z. B. Tiefgarage) nicht einzugehen und unter dem Aspekt einer maßvollen baulichen Dichte eine planerisch sinnvolle Alternative gewählt. Neu entstehen jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Garagendeck und 7 zwei-dreigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten (WE). Auf eine Tiefgarage und die Mehrfamilienhäuser am Weinbergweg wird verzichtet. Die geänderte Vorhabenplanung fließt in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - 2. Entwurf ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Von einer Bebauung von ausschließlich Ein-/Zweifamilienhäusern wird abgesehen, weil der Standort auch für eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geeignet ist und noch ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche besteht. Flächen im Außenbereich können dadurch geschont werden.</p> <p>Die Einzelhausbebauung greift die typische Hangbebauung der Umgebung auf und entwickelt sie im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung weiter.</p>
	<p>• Es ist während der Bauphase mit einem starken Verkehrsaufkommen über einen sehr langen Zeitraum zu rechnen. Die Weißenauer Halde ist nur einspurig zu befahren, es muss jetzt schon neben den wenigen Ausweichflächen meist auf private Flächen ausgewichen werden.</p> <p>Nach den aktuellen Planunterlagen müssen ca. 8000m³ Erde abgefahren werden, es werden ca. 200 Tonnen Stahl und ca. 1000 m³ Beton verbaut, was bis zum Abschluss der Rohbauphase zu 25 - 30 Fahrten LKW /Tag auf eine geschätzte Dauer von 8 -10 Monate führen könnte. Neben dem aufkommenden Lärm und Staub rechnen wir mit massiven Verkehrsbehinderungen in der Weißenauer Halde.</p> <p>Wir als Fußgänger und Radfahrer fühlen uns gefährdet. Zudem würden Feuerwehr- und Rettungseinsätze sowie Versorgungsfahrten von Anlieferern behindert oder temporär sogar unmöglich gemacht. Der ganze Baustellenverkehr (An- und Abfahrten - selbst bei einer Einbahnstraßenregelung) wird an unserem Haus mit der Hausnr. ■■■ vorbeiführen, da diese Zufahrt zur Baustelle ein Stichstraßen-Abschnitt bildet.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der geänderten Vorhabenplanung entsteht durch die Reduzierung der weniger geplanten Wohneinheiten (25 WE) auch deutlich weniger zusätzliches Verkehrsaufkommen. Die aktualisierte Verkehrserzeugung (vgl. Verkehrsgutachten zur Erschließung einer geplanten Wohnbebauung in Ravensburg – Aktualisierung, BrennerPlan Oktober 2019) zeigt, dass zur verkehrlichen Spitzenstunde (zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr) im nördlichen und südlichen Abschnitt der Weißenauer Halde jeweils nur noch mit ca. 4 zusätzlichen Pkw-Fahrten und im Weinbergweg mit zusätzlich 3 Pkw-Fahrten zu rechnen ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzuschätzen und führt zu keiner Verschärfung der bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist festzustellen, dass im Weinbergweg ein Gehweg vorhanden ist. Die Weißenauer Halde ist eine kleine Wohnstraße mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen, welche durch das neue zusätzliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es muss sichergestellt werden, dass sich an dieser Auffahrt der Baustellenverkehr nicht staut und ein Ausfahren aus unserem Carport jederzeit möglich ist. Wir befürchten berufliche Nachteile, wenn Termine durch den Stau von Baustellenfahrzeugen nicht eingehalten werden können. Zudem gibt es durch schwer beladene Lastwagen, die im Abstand von 3 Metern vor unserem Haus vorbeifahren, Erschütterungen und starke Drücke hangabwärts. Wer kann sicherstellen, dass es deshalb zu keinen Schäden an unserem Haus kommt? Jetzt schon sind, verursacht die durch Abbrucharbeiten, die Asphaltkanten an den Regeneinlaufschächten auf der Straße abgesenkt und mit Rissen versehen. (Fotos können geliefert werden.)</p>	<p>Verkehrsaufkommen im Charakter keine Veränderung erfährt. Die Weißenauer Halde ist zudem als Tempo 30-Zone ausgewiesen, so dass der Radverkehr grundsätzlich im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt werden kann. Auf die Anlage separater Gehwege kann bei einer Belastung von bis zu 50 Kfz in der Spitzenstunde verzichtet werden. Der Wert wird in der Weißenauer Halde bei Weitem nicht erreicht. Über das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit liegen auf Bauleitplanebene keine näheren Informationen vor. Ein Einbahnsystem während der Bauzeit wäre denkbar, um den Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw oder einem Lkw und einem Pkw in der Weißenauer Halde zu vermeiden. Die mögliche Einbahnstraßenregelung in der Weißenauer Halde während der Bauzeit wäre eine sinnvolle Möglichkeit, dem Begegnungsverkehr von größeren Baufahrzeugen und evtl. Gefahrensituationen für Fußgänger entgegenzuwirken. Die Handhabung des Baustellenverkehrs wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet. Im Weinbergweg können zwei Lkw bei langsamer Fahrt mit einem evtl. leichten Ausweichen auf den Gehweg aneinander vorbeifahren. Die Aussage, dass im Weinbergweg zwei Lkw problemlos aneinander vorbeifahren können, bezieht sich auf den Straßenraum gesamt (Fahrbahn + Gehweg) und nicht allein auf die Fahrbahn.</p> <p>Die späteren Bauarbeiter kommen mit Baufahrzeugen und parken auf dem Baugelände selbst. Die Engstelle Weißenauer Halde/Neu-bergweg wird im Verkehrsgutachten mit bewertet und unkritisch gesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Schwerlastverträglichkeit des Weinbergweges wurde in einem separaten Gutachten nachgewiesen. Bei der Weißenauer Halde handelt es sich um eine relativ neue Straße, bei der von einer Schwerlastverträglichkeit ausgegangen werden kann (Wohnweg nach Bauklasse V RStO 01). Für die Weißenauer Halde gibt es keine Tonagebeschränkung. Prinzipiell kann Sie von allen Fahrzeugen im Rahmen eines gewöhnlichen Wohngebietes befahren werden. Die Verkehrslasten der Bauklasse V (Wohngebiete) sowie temporäre Schwerlastbelastungen sind auch für die Kanäle zulässig. Die Straße ist jedoch nicht für häufigen und dauerhaften Schwerlastverkehr geeignet. Wenn aufgrund der Baumaßnahmen Schäden an der Straße oder an Bauwerken, die der Sicherung der Straße dienen (z.B. Stützmauern) auftreten sollten, gilt das Verursacherprinzip. Sofern Schäden aufgrund der Baumaßnahmen entstanden sind, werden diese auf Kosten des Vorhabenträger durch die Stadt instandgesetzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aktuellen Straßenzustände, einschließlich der Bauwerke, die der Sicherung der Straße dienen, in der Weißenauer Halde und im Weinbergweg im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger zu dokumentieren. Entsprechende Regelungen zum Beweissicherungsverfahren und zum Straßenzustand werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Baustellenverkehrskonzept für einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellenabwicklung erarbeiten. Dieses wird jedoch im Baugenehmigungsverfahren behandelt und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Das in den Anregungen der Bürger vorgebrachte und geforderte Beweissicherungsverfahren wird für alle angrenzenden Straßenzüge mit dem Vorhabenträger vereinbart und ist dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltet.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt in der Weißenauer Halde keine ausgewiesenen Parkplätze, deshalb ist jetzt schon die Parksituation prekär. Ohne die zwingende Vorgabe einer ausreichenden Zahl von Besucherstellplätzen im Bebauungsplan werden wir auch nach der Bauphase massive Behinderungen in der Weißenauer Halde haben. 	<p>Wird berücksichtigt. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst zur Verfügung gestellt werden. Genaueres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Vorgaben der Stadt Ravensburg werden eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden 5 Besucherstellplätze bereitgestellt. Diese setzen sich aus 2 Besucherstellplätzen und 1 Carsharing-Stellplatz (ersetzt 3 Besucherstellplätze) zusammen.</p> <p>In der Weißenauer Halde sollen in Kürze an zwei Stellen zusätzliche Ausweichstellen und/oder Parkplätze geschaffen werden. Für eine Ausweichstelle wurde der Auftrag bereits erteilt. Die 2. Ausweichstelle ist in Planung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Wir befürchten während der Bauphase gravierende Störungen, was Lebensqualität und Sicherheit angehen. Der Baubetrieb kann von Mo bis Sa von 7- 20 Uhr erfolgen. 	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Wir haben das Bedürfnis, uns nach der Arbeit zu erholen und uns ohne Lärm, Bodenerschütterungen und Staub im Garten aufzuhalten. Wie kann das sichergestellt werden, zumal mit einer Bauzeit von 2 bis 3 Jahren zu rechnen ist?</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird auf die vorgenannte Abwägung zu den Anregungen des Bürgers 21 verwiesen.</p>