

**Informationsveranstaltung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße"**

**Protokoll zur Informationsveranstaltung am 20.05.2019
von 18:00 - ca. 20:00 Uhr,
im Café Bezner im Mühlenviertel, Holbeinstraße 32, 88212 Ravensburg**

Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg
Tel.-Zentrale (0751) 82-0
www.ravensburg.de

Maria Jäger
Zimmer 3.01
Telefon (0751) 82-765
Telefax (0751) 82-60765
maria.jaeger@ravensburg.de

21.05.2019

Anwesende:

Vertreter der Stadtverwaltung Ravensburg

- Bürgermeister Dirk Bastin
- Christian Herrling, Stadtplanungsamt
- Henning Backsmann, Stadtplanungsamt
- Timo Nordmann, Stadtplanungsamt
- Maria Jäger, Stadtplanungsamt

Vertreter des Vorhabenträgers

- Ingo Traub, H2R
- Joachim Nägele, H2R
- Mike Strobel, Reisch Projektentwicklung
- Michael Wetzel, Reisch Projektentwicklung
- Rebekka Schuhknecht, Reisch Projektentwicklung
- Madlen Knorr, Reisch Projektentwicklung

Vertreter von beauftragten Büros

- Frau Nicole Stehle, Baldauf Architekten und Stadtplaner
- Prof. Jörg Aldinger, Aldinger Architekten
- Jochen Köber, Koeber Landschaftsarchitektur

ca. 60 Besucher/Interessierte

Protokoll:

Bürgermeister Bastin und Herr Herrling, Stadtplanungsamt, führen in das Thema ein. Ziel sei es, zum einen Wohnraum, aber auch kurze Wege innerhalb des Quartiers und zur Innenstadt zu schaffen.

Die Anwesenden werden darum gebeten, sich aktiv im laufenden Verfahren zu beteiligen und bei Bedarf innerhalb der Beteiligungsfrist (07.06.2019) eine Stellungnahme (persönlich, schriftlich oder per E-Mail) abzugeben. Die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes würden auch für weitere Fragen zur Verfügung stehen.

Das Vorhaben wird anhand einer Präsentation veranschaulicht (siehe Anlage):

Herr Herrling erklärt die quartiersübergreifende Erschließung inkl. geplanter Maßnahmen wie die Linksabbiegespur von der Wangener Str. ins Quartier, die Querungshilfe über die Wangener Str., die zwei neuen Bushaltestellen, sowie die Fußgänger- und Radfahrerbrücke.

Herr Traub und Herr Nägele erläutern die Entwicklungsziele sowie den Zeitplan und die geplanten Entwicklungsschritte (Abbruch der bestehenden Bebauung und geplanter Baubeginn).

Herr Aldinger verdeutlicht anhand eines Schwarzplanes wie sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Lediglich die Riegelbebauung an der Wangener Straße könne als "Fremdkörper" angesehen werden. Dieser diene aber auch als Lärmschutz für das Quartier.

Herr Köber veranschaulicht wie das Grün "durch das Quartier fließe", Freiräume sichergestellt werden und viele einheimische Bäume gepflanzt werden sollen. Die Nutzung der Spielfläche auf der grünen Freifläche solle nicht auf Kinder des Quartiers beschränkt sein, die Fläche könne auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden.

Herr Aldinger erläutert wie Begegnungsbereiche das Miteinander und das "Nachbarschafts-Gefühl" stärken sollen. Das Quartier soll oberirdisch nahezu autofrei bleiben. Er stellt die gestalterische Vielfalt im Quartier dar.

Frau Stehle erläutert insbesondere die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens sowie die Bebauungsplanunterlagen und -inhalte.

Herr Nägele beschreibt das Nutzungskonzept des Vorhabens. V. a. die soziale Durchmischung sei den Beteiligten wichtig. In der Riegelbebauung seien Sondernutzungen wie Tagespflege, aber auch eine Quartierszentrale sowie Konzeptwohnen (z. B. betreutes Wohnen) vorgesehen. Die Planung der Kindertagesstätte mit 4 Gruppen stelle v. a. aufgrund der Lage eine besondere Herausforderung dar.

Herr Traub erläutert das Mobilitätskonzept. Durch dieses soll der motorisierte Individualverkehr reduziert werden und andere Mobilitätsformen gefördert werden.

Anschließend haben die Anwesenden die Möglichkeit, sich zu den Planungen zu äußern bzw. Fragen zu stellen.

Folgende Themen wurden angesprochen bzw. diskutiert:

Verkehr/Mobilitätskonzept/ÖPNV/Wegevernetzung:

Der **Verkehrslärm**, v. a. der durch den regen Verkehr auf der **Wangener Straße** entsteht, wird thematisiert. Während das bisherige Fabrikgebäude den Lärm laut eines Besuchers wohl noch zusätzlich durch Schallreflektion verstärkt hätte, solle dies bei der neuen Riegelbebauung durch entsprechende Oberflächenmaterialien verhindert werden. Gutachten sollen die Auswirkungen, auch auf die Umgebung, überprüfen.

Bürgermeister Bastin bestätigt auch, dass im Zusammenhang mit dem **Lärmaktionsplan** nun auch konkrete Maßnahmen beschlossen und umgesetzt werden müssten. Damit müsse sich der neue Gemeinderat im Herbst auseinandersetzen.

Auch der **ÖPNV** müsse attraktiver werden. Dies sei dann der Fall, wenn dieser u.a. durch **kurze Wege** gut zu erreichen sei. Deshalb sei die weitere Bushaltestelle derzeit nah an dem Quartier eingeplant.

Ein Besucher kritisiert in diesem Zusammenhang auch die überhöhten **Busfahrpreise** (2,20 € für eine Station).

Bürgermeister Bastin bestätigt, dass auch die Preise angepasst werden müssten, um den ÖPNV attraktiver zu machen. Auch könne der lang erhoffte **Molldietetunnel** zu einer Entlastung der Wangener Straße beitragen. Mit den Planungen könne tatsächlich bereits in diesem Jahr begonnen werden. Die entsprechenden Mittel würden im Bundeshaushalt bereitstehen.

Das **Mobilitätskonzept** soll ebenfalls zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs führen.

Auf Nachfrage einer Besucherin welche Maßnahmen ergriffen werden, damit das Mobilitätskonzept und die Angebote daraus auch angenommen werden, erklärt Herr Traub, dass rechtzeitig Aufklärungsarbeit betrieben werden müsse. Das Konzept müsse in der Öffentlichkeit wahrgenommen werden. Dennoch müsse auch ein Mittelmaß gefunden werden. Derzeit plane man mit einem **Stellplatzschlüssel** von ca. 1,6 - 1,7. Die Wohnungen sollen laut Herrn Traub bezahlbar bleiben. Jeder Stellplatz koste rund 35.000 €. Das mache auch das Wohnen teurer.

Bürgermeister Bastin ergänzt, dass im Übrigen eine neue Generation heranwache, mit einem anderen Umweltbewusstsein, die teilweise gar kein Auto benutze oder sogar keinen Führerschein habe.

Er glaubt, dass die Angebote ganz einfach mehr Vorteile gegenüber dem eigenen Auto vorweisen müssten.

Die von Herrn Herrling angesprochene **Fußgänger- und Radwegebrücke** solle ebenfalls zu einer Entlastung führen und auch das Radfahren attraktiver machen.

Bürgermeister Bastin erklärt, dass die Brücke von der Holbeinstraße aus (im Bereich der Holbeinstraße 28) über die Wangener Straße zur Veitsburgstraße geplant sei. Entsprechende Rechte habe sich die Stadt bereits gesichert. Die Wege in die Stadt sollen kurz und sicher sein.

Da sich das Quartier im Sanierungsgebiet befinde könne die Stadt auch entsprechende Fördermittel für die Brücke in Anspruch nehmen.

Trotz einiger Bedenken, sind sich die Beteiligten sicher, dass durch das Mobilitätskonzept und die Angebote daraus der Stellplatzschlüssel entsprechend reduziert und dennoch der Besucherverkehr gut abgewickelt werden könne. Laut Herrn Traub werde derzeit auch geprüft, ob ein Teil der **Besucherstellplätze** in der Tiefgarage sowie ein Teil oberirdisch nachgewiesen werden kann. Ziel sei es von Seiten der Vorhabenträger, den ruhenden Verkehr unterirdisch vorzusehen.

Mit dem letzten Bauabschnitt der Neugestaltung der **Holbeinstraße** solle die bisherige **Einbahnstraßenregelung** verlängert werden und so zu einer Entlastung der Anwohner beitragen. Die "Rinkerstraße" soll dann die Hauptverkehre aus dem Quartier aufnehmen.

Auf Nachfrage eines Besuchers hinsichtlich der Umgestaltung der **Saarlandstraße** erklärt Bürgermeister Bastin, dass die Anwohner dort durch die Umgestaltung entlastet werden sollten. Die Maßnahmen seien aber sicherlich noch nicht ausreichend. Eine Fahrradstraße sei möglich, wenn eine entsprechende Frequenz nachgewiesen werden könne. Mit der jetzigen Umgestaltung sei das Anlegen einer Fahrradstraße bei Bedarf immer noch möglich.

Öffnung des Triebwerkskanals/ Stadtbachs

Auf Nachfrage einer Besucherin erklärt Herr Köber, dass eine **Freilegung des Baches** ursprünglich angedacht war, aber aufgrund seiner Lage im Gelände und durch technischen Voraussetzungen nun doch dagegen sprechen würden. Der Triebwerkskanal liege sehr tief, sodass ein Freilegen nur durch Pumpen möglich wäre.

Energieversorgung/Heizung

Herr Traub erklärt auf Nachfrage eines Besuchers, dass die Planungen hinsichtlich der Energieversorgung noch am Anfang seien. Es werde wahrscheinlich eine **Quartierszentrale**, ggf. als Blockheizkraftwerk geben.

Hanglage

Ein Besucher wies auf die **besondere Hanglage**, die Bodenbeschaffenheit und das teilweise starke Gefälle hin. Dies sollte der Vorhabenträger bei seiner Kalkulation berücksichtigen.

Herr Nägele versichert, dass die Bodenverhältnisse bereits untersucht wurden und auch im weiteren Verfahren näher geprüft werden würden.

Gemeinschaftseinrichtungen, Angebote für alle

Auf Anregung einer Besucherin, **Gemeinschaftseinrichtungen** anzubieten, bestätigt Bürgermeister Bastin, dass es sicherlich sinnvoll sei, bestimmte Funktionen aus den Wohnungen herauszunehmen und an zentraler Stelle anzubieten, z. B. gemeinsame Waschräume mit gemeinsamer Waschmaschine. Leider sei es häufig so, dass die Ideen von den Bewohnern nicht verstanden und die Angebote dann auch nicht genutzt würden.

Auf die Frage nach **Begegnungsräumen** und möglichen **Gastronomieangeboten** erklärt Herr Traub, dass ein **Quartierstreff** im vorderen Gebäude angedacht sei. Das Angebot solle aber keine Konkurrenz zum bestehenden Café Bezner im Mühlenviertel darstellen. Daher müssten die Möglichkeiten genauer geprüft werden. Es solle auch keine Nahversorgung mit großer

Verkaufsfläche geben, da dies wiederum zu mehr Straßenverkehr führen würde.

Teilweise sei man aber sicherlich auf ehrenamtliche Tätigkeiten angewiesen, um gewisse Angebote schaffen zu können.

Eine Besucherin ist der Ansicht, dass v.a. auch **Aufenthaltsräume/Angebote für junge Leute** geschaffen werden müssten, ggf. ein Bolzplatz o. ä. Das Gebiet müsste erlebbar gemacht werden.

Bürgermeister Bastin versichert, dass er im regen Austausch mit dem Ersten Bürgermeister, Herrn Blümcke sei. Potentiale seien da. Jedoch sei es schwierig, da die Zielgruppen oftmals eben gerade nicht die Angebote nutzen würden, die für sie geschaffen werden.

Wohnungsvermarktung, geplante Eigentümerstruktur/Mietangebote

Herr Traub erläutert, dass es sowohl **Eigentums- als auch Mietwohnungen** geben würde.

Es sei angedacht, dass im Bereich des Konzeptwohnens ein komplettes Mietobjekt nicht auf mehrere Eigentümer aufgeteilt werde und ggf. sogar bei der H2R als Eigentum verbleibt und diese selbst vermieten werde.

Auch die Firma Rinker möchte sich im Quartier engagieren und beabsichtigt 2 Gebäude im Eigentum zu haben und zu vermieten.

Bürgermeister Bastin bestätigt, dass theoretisch auch die Stadt Ravensburg selbst Wohnungen erwerben könnte. Diese Option bestehe. Die Stadt schaffe derzeit die notwendigen Voraussetzungen hierfür durch Bildung eines Eigenbetriebs Städtische Wohnungen. Darüber müsse der neue Gemeinderat im Herbst entscheiden.

Herr Nägele erläutert, dass ggf. Anfang 2020 der Satzungsbeschluss gefasst werden könnte, anschließend mit dem Bau begonnen und erste Bauabschnitte bereits 2022 fertiggestellt werden könnten.

Man beginne im vorderen Bereich (Wangener Straße) und arbeite sich quasi im Uhrzeigersinn durch das Quartier.

Diejenigen, die Interesse an einem der Miet-/Kaufobjekte haben, könnten sich bereits jetzt beim Vorhabenträger, z. B. bei Herrn Traub oder Frau Schnuhknecht, melden.

Weiteres Vorgehen

Bürgermeister Bastin bittet die Besucher nochmals darum, die Chance zu nutzen, die Planunterlagen im Technischen Rathaus (oder online) einzusehen und ihre Anregungen und Anliegen vorzutragen.

Das Protokoll inkl. Präsentation soll zeitnah auf der städtischen Homepage eingestellt werden.

Bei Fragen könne man gerne auf die Stadt oder den Vorhabenträger zugehen.

gez.

Maria Jäger