

Sitzungsvorlage DS 2007/319

Stadtplanungsamt
Klaus Aisenbrey
(Stand: 09.07.2007)

Mitwirkung:
Tiefbauamt

zusätzlicher Verteiler:
Büro 365° (Frau Siemensmeyer),
Büro Fakler-Binder (Herrn Binder)
Büro Fassnacht (Herrn Sorg)
Rechts- und Ordnungsamt

Aktenzeichen: 621.41/132

Gemeinderat
öffentlich am 16.07.2007

**Bebauungsplan "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen des Landratsamtes vom 21.06.2007 werden im Sinne Ziffer 3.1.1 der Abwägung berücksichtigt.
2. Die Anregungen des BUND vom 20.06.2007 werden im Sinne Ziffer 3.1.2 der Abwägung nicht berücksichtigt.
3. Die Anregungen von Sonja und Martin Rezbach werden im Sinne Ziffer 3.2.1 der Abwägung geprüft.
4. Die planungsrelevanten Anregungen von Herrn Bernhard Mattes werden im Sinne Ziffer 3.2.2 der Abwägung nicht berücksichtigt.
5. Die planungsrelevanten Anregungen von Frau Eva Dubischar werden im Sinne Ziffer 3.2.3 geprüft.
6. Mit den Grundstücksvergaben sind städtebauliche Verträge über den höchstzulässigen Jahresprimärenergiebedarf von 50 KWh/qm/Jahr abzuschließen.

7. Den redaktionellen Planänderungen gemäß Ziffer 3 wird zugestimmt.
8. Der Gemeinderat beschließt auf Grund § 10 BauGB den Bebauungsplan "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg", bestehend aus dem Lageplan des Planungsbüros Fakler-Binder, M 1:500 und den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 26.02.2007/06.07.2007 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 26.02.2007/06.07.2007.

Hinweis: Originale sind im Sitzungssaal einsehbar.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Am 18.11.2006 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Schwäbischen Zeitung mit Ankündigung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.11.2005 bis 11.12.2005. Da in der Schwäbischen Zeitung versehentlich eine falsche Jahreszahl (2005 statt 2006) veröffentlicht wurde, wurde am 12.12.2006 die öffentliche Bekanntmachung wiederholt mit Ankündigung einer nochmaligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.12.2006 bis 29.12.2006. Dies führte aber nicht zu einem Verfahrensfehler.

Im Rahmen der beiden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 (1) BauGB hat sich die Öffentlichkeit zahlreich informiert und schriftlich geäußert.

Am 22.01.2007 wurde im Technischen Ausschuss der Bebauungsplanentwurf vorberaten und als Grundlage für die Auslegungsfassung beschlossen.

Der Technische Ausschuss hat am 14.03.2007 die Auslegung des Bebauungsplanes "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg" beraten und bei Stimmengleichheit den Auslegungsbeschluss abgelehnt.

Am 07.05.2007 hat der Gemeinderat mehrheitlich den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg" gefasst.

Kurz vor dieser Gemeinderatssitzung wurde ein Schreiben vom 30.04.2007 von Anwohnern des Gebiets "Obere Friedhofstraße" an Herrn Oberbürgermeister Vogler und an die Fraktionen des Gemeinderates gesandt. Dieses Schreiben mit 35 Unterschriften lautete wie folgt:

Da wir über das oben genannte geplante Bauvorhaben bisher nicht ausreichend informiert wurden, wünschen wir eine Informationsveranstaltung, auf der dieses Projekt umfassend vorgestellt wird. Es gab zwar im Dezember 2006 die Möglichkeit, im Stadtplanungsamt eine vorläufige Planung einzusehen, die Pläne waren jedoch sehr ungenau und ließen viele Fragen offen. Der zuständige Sachbearbeiter stand für Nachfragen nicht zur Verfügung.

Es besteht unter anderem ein erheblicher Aufklärungsbedarf, was das Gutachten aus dem Jahr 2004 über die klimatischen Auswirkungen dieses Bauvorhabens angeht. Wir bezweifeln im Übrigen, dass ein bereits drei Jahre altes Gutachten noch den neuesten Erkenntnissen entspricht und als Grundlage für eine aktuelle Entscheidung dienen kann.

Wir können nicht nachvollziehen, warum dieses Bauprojekt – obwohl es im Technischen Ausschuss abgelehnt wurde – trotz aller Bedenken anscheinend auf Biegen und Brechen durchgesetzt werden soll.

Aus diesen Gründen erwarten wir, dass die Stadt eine öffentliche Veranstaltung anbietet, bei der alle interessierten Bürger eingehend über das geplante Bauvorhaben und dessen klimatische Auswirkungen auf die Stadt Ravensburg informiert werden – und zwar *bevor* im Gemeinderat weit reichende Entscheidungen getroffen werden.

Dieses Schreiben war den Entscheidungsträgern bei der Beschlussfassung im Gemeinderat bekannt.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 12.05.2007 in der Schwäbischen Zeitung lag der Bebauungsplan vom 21.05.2007 bis einschließlich 21.06.2007 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Am 22.05.2007 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung im Großen Sitzungssaal des Rathauses öffentlich unterrichtet und Gelegenheit gegeben Verständnisfragen zu stellen und Stellungnahmen abzugeben. Der Verfasser des Klimagutachtens Prof. Dr. Baumüller, Stuttgart, war bei dieser Veranstaltung zugegen und erläuterte dezidiert die klimatischen Zusammenhänge und die Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg" ausgelöst werden. Ebenfalls zugegen war die Landschaftsplanerin Frau Siemensmeyer vom Büro 365°, Überlingen, die detailliert die landschaftsplanerischen Zusammenhänge erläuterte. Auf das Protokoll dieser Bürgerinformation wird verwiesen (siehe Anlage).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind acht Stellungnahmen eingegangen, wovon zwei einer Abwägung bedürfen. Durch weitere verwaltungsinterne Abstimmungen ergaben sich noch einige redaktionelle Planänderungen.

2. Energieeinsparung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, das im Juli 2004 in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zum Abwägungskriterium der Bauleitplanung gemacht, um damit dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung einer Begrenzung des Jahresprimärenergiebedarfs auf max. 50 kWh/qm/Jahr soll durch diese Energiesparmaßnahme der CO₂-Ausstoß vermindert werden. Der übermäßige Ausstoß von CO₂ führt zu einer klimarelevanten Luftverunreinigung. Diese Vermeidung von Luftverunreinigungen ist gerade im Mittleren Schussental mit seinen häufigen Inversionswetterlagen lokalklimatisch von besonderer Bedeutung. Die Festsetzung ergänzt das Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen.

Gegenüber der Auslegungsfassung wurde der Jahresprimärenergiebedarf in Abstimmung mit der Energieagentur Ravensburg um 10 kWh/qm/Jahr tiefer auf 50 kWh/qm/Jahr festgelegt.

Dieser Wert ist oft noch ohne kontrollierte Wohnungsbelüftung erreichbar, wenn solarthermische Anlagen in das Energiesystem des Hauses integriert werden. Damit wird auch den zu erwartenden gesetzlichen Regelungen Rechnung getragen.

3. Abwägung

3.1 Abwägung der Stellungnahmen von Verbänden und Trägern öffentlicher Belange

3.1.1 Schreiben Landratsamt Ravensburg vom 21.06.2007

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Stellungnahme des Sachbereichs Kommunales Abwasser

Für die abwassertechnische Erschließung des Gebietes ist das Benehmen mit der Wasserbehörde herzustellen. Die notwendigen Planunterlagen sind rechtzeitig vorzulegen.

Seite 9, Punkt 5, Hinweise:

A 138 kann für Retentionsanlagen nicht herangezogen werden.

A 138 enthält Informationen für die Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Begründung und Umweltbericht: Seite 3, Punkt 6.2, Erschließung letzter Abschnitt:

Unklar ist, welche Grundstücke zum "südlichen Bereich" zählen. Diese müssen dargestellt werden und es muss begründet werden, warum diese Grundstücke nicht ins Retentionsbecken entwässern, z. B. Unverhältnismäßigkeit auf Grund der Höhenlage.

Einzelretentions- und Versickerungsbecken muss geändert werden in "Retentionsmulde", da eine Versickerung (Seite 8, Hinweise) durch Lehm und Grundmoräne kaum möglich ist.

Bei Kf-Werten bis zu $\geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s könnte auch ein Mulden-Rigolelement zur Ausführung kommen.

Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen, die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz

Die Abarbeitung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die vorgeschlagenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung sind umfassend und ausreichend.

Nach fachlicher Darstellung durch das Landschaftsarchitekturbüro 365° freiraum + umwelt, Frau Siemensmeyer, besteht ein leichter Überschuss an Kompensationsflächen; die Maßnahmen K4 und K6 können deshalb im Ökokonto der Stadt Ravensburg eingestellt werden (siehe Seite 5, Begründung mit Umweltbericht unter Fazit – in Satz 2 müsste anstelle von 0,71 ha 0,81 ha stehen; dies sollte noch korrigiert werden; siehe auch Seite 34, Umweltbericht). Die Kompensationsmaßnahme K5 (Anlage flacher Wiesenmulden zur Retention) kann aus unserer Sicht als Ausgleich angerechnet werden, wenn die Flächen extensiv bewirtschaftet und aus Verkehrssicherheitsgründen nicht eingezäunt werden müssen.

Die Maßnahmen K4 + K6 müssen durch die Stadt Ravensburg, Grünordnungsamt für das Ökokonto bewertet und die Bewertung im Anschluss mit dem Umweltamt, Fachgruppe Ökologie im Hause abgestimmt werden.

Zusätzlich bedarf die geplante Öffnung der Verdolung des Quellgrabens (K6) außerhalb des Plangebietes der vorherigen Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Im Zusammenhang mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen für das Wasserrechtsverfahren kann auch die rechnerische Bewertung der beiden Maßnahmen K4 + K6 für das Ökokonto durch die Stadt Ravensburg erfolgen.

Stellungnahme Sachbereich Gewässer

Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird im Rahmen eines modifizierten Entwässerungssystems in ein Retentionsfilterbecken am nördlichen Rand des Plangebietes eingeleitet. Die Notentlastung und die Drosselwassermengen werden über den "Quellgraben" in den Locherholzbach abgeschlagen.

Ein Nachweis, dass der Locherholzbach die einzuleitenden Wassermengen gefahrlos aufnehmen und ableiten kann, wurde bisher im Bebauungsplanverfahren noch nicht geführt.

Im Unterlauf verläuft der Locherholzbach durch bebaute Ortslage. Vom Grundsatz dürfen die zusätzlichen Regenwassereinleitungsmengen aus dem Baugebiet nicht zu einer Verschlechterung der jetzigen Abflusssituation des Locherholzbaches, insbesondere im Hochwasserfall (Bemessungshochwasser HQ 100) führen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher noch eine überschlägige Überprüfung der möglichen Auswirkungen der Einleitungsmengen vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und Notentlastungsmengen) aufzuzeigen.

Öffnung des Quellgrabens

Die Kompensationsmaßnahmen K4 und K6 werden aus der Sicht des SB Gewässer begrüßt. Die geplante Öffnung der Verdolung des Quellgrabens außerhalb des Plangebietes bedarf der vorherigen Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hierzu sind dem Landratsamt/Umweltamt entsprechende Planunterlagen vorzulegen. Der erforderliche Umfang der Planunterlagen kann mit dem Umweltamt, SB Gewässer abgestimmt werden.

Hochwasservorsorge

Entsprechend vorliegender hydraulischer Untersuchungen im Zuge der Gewerbeschulen wurde festgestellt, dass unmittelbar vor Beginn der Ortslage bei der Einmündung des Locherholzbaches und des Eckerschen Tobelbaches beim Eintritt vom offenen Graben in die Verrohrung eine Problemstelle besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass hier bei größeren Regenereignissen ein Überstau bis über die Oberfläche der Straße stattfindet. Durch Austausch der Rohrhaltungen oder Neugestaltung eines entsprechend geöffneten Bachlaufes kann hier die derzeit bestehende Hochwassergefahr entschärft werden.

Sensibilität des Tobelbereiches des Locherholzbaches

Um Sohlerosionen im sensiblen Tobelbereich vorzubeugen wurde in Vorgesprächen mit dem für die abwassertechnische Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro Fassnacht bereits abgestimmt, den Retentionsraum und die Drosselwassermenge entsprechend zu erhöhen. Dadurch können Extremregen wirkungsvoller im Retentionsfilterbecken zurückgehalten und die Notentlastung später aktiviert werden.

Abwägung

Die vorgeschlagenen Änderungen sind überwiegend redaktioneller Art und werden bei der Satzungsfassung in Text und Plan berücksichtigt.

- Die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz wird eingeleitet. In diesem Zusammenhang ist der Nachweis zu führen, dass der Locherholzbach die einzuleitenden Wassermengen gefahrlos aufnehmen und ableiten kann.
- Die südlichen Grundstücke im Gebiet WR 3 (Bestand) und WR 4 (geplant) können nicht in das Retentionsbecken entwässert werden, weil dadurch ein zusätzlicher Leitungsbau von ca. 200 m erforderlich wäre. Diese Leitungslänge und der dadurch entstehende Kostenaufwand wäre unverhältnismäßig. Nach Auffassung der Fachingenieure ist die Ausführung von dezentralen privaten Mulden – Rigolenelementen die richtige Lösung; auch bei geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten erfolgt in der Rigole eine zeitverzögerte Versickerung.

- Das nördlich gelegene Retentionsbecken hat eine Wassertiefe von max. 30 cm und wird nicht eingezäunt.
- Die Empfehlung hinsichtlich der Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser wird aufgenommen.

Ergebnis

Die planungsrelevanten Änderungen werden berücksichtigt. Das Wasserrechtsverfahren wird durchgeführt. Der Nachweis für die gefahrlose Aufnahme der einzuleitenden Wassermengen in den Locherholzbach wird erbracht.

3.1.2 Schreiben BUND vom 20.06.2007

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Sie haben den BUND mit Schreiben vom 16.05.2007 um eine Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Gerne kommen wir dieser Bitte nach.

Die vorgesehene Bebauung ist laut Umweltbericht (S. 26) mit erheblichen Eingriffen ins Landschaftsbild, den Bodenhaushalt, das Stadtklima und in einen Streuobstbestand verbunden. Wir sehen Parallelen zur Bebauung oberhalb der Kiesgrube in der Schlierer Straße (Kohlenbrunnen).

Die großen Herausforderungen im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind die Reduzierung des bislang ungebremsen Flächenverbrauchs und der effiziente Umgang mit Energie. Beidem wird die vorgesehene Bebauung nicht gerecht.

Es gibt im Schussental Möglichkeiten, 14 komfortable Häuser flächen- und Energie sparer an weniger problematischen Standorten unterzubringen.

Wir können der geplanten Bebauung deshalb nicht zustimmen.

Abwägung

Die fachplanerische und insbesondere landschaftsplanerische Abwägung zur Entwicklung des Baugebietes "Obere Friedhofstraße/Kohlenberg" hat in einem umfangreichen und komplexen Planungsprozess der Fortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens in den Jahren 1990 – 1993 stattgefunden und wurde in den Gremien nach zahlreichen Beratungen so beschlossen. Dieser Flächennutzungsplan wurde vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt und ist seit 01.04.1995 rechtswirksam.

Im seinerzeitigen Schreiben des BUND vom 05.10.1993 wurde die Darstellung "Kohlenberg" nicht kritisch kommentiert bzw. nicht erwähnt.

Das Herauslösen und die kritische Betrachtung einer einzelnen Darstellung im Flächennutzungsplan ist immer problematisch, weil dabei der fachplanerische Gesamtzusammenhang und die Plausibilität der einmal beschlossenen Gesamtabwägung aller Darstellungen außer Acht bleibt.

Die Untersuchungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und zu den klimatischen Auswirkungen wurden durchgeführt. Die Verträglichkeit der Wohngebietsplanung wurde im Grünordnungsplan dargelegt. Die klimatischen Auswirkungen wurden durch ein Gutachten bewertet.

Ergebnis

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

3.2 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern

3.2.1 Schreiben Sonja und Martin Rezbach, Am Hexenkessel 2/3, 88212 Ravensburg vom 29.05.2007

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Vielen Dank für die informative Veranstaltung am 22.05.2007.

Zur Verkehrsführung der Baustellenfahrzeuge hätten wir folgende Stellungnahme abzugeben:

- Sperrung obere Friedhofstraße zwischen Haus Mattes und Anwesen Selinka
- Baustellenzufahrt über Albertshofen

Damit wird verhindert, dass der Baustellenverkehr über die Friedhofstraße abgewickelt wird. Diese Straße ist viel zu steil und zu eng für große LKW, auch ist sie vermutlich nicht für diese Tonnagen ausgelegt und müsste danach saniert werden. Unsere Hauptsorge gilt aber den zahlreichen Kindern, die im Bereich zwischen Friedhof und Kohlenberg wohnen.

Die Straße von Albertshofen ist zwar auch relativ schmal, hat aber keine Steigungen und muss sowieso die LKWs zu den drei neuen Gebäuden dort verkraften können.

Falls nur die Pfofen zwischen Friedhofstraße und der Straße von Albertshofen entfernt werden, führt dies unweigerlich zu starkem Schleichverkehr der aus Richtung Schlier Kommenden.

Einziger Nachteil an dieser Lösung ist, dass drei Anwohner in der oberen Friedhofstraße einen weiteren Weg in die Stadt haben. Aus unserer Sicht ist dies für eine begrenzte Zeit vertretbar.

Bitte nehmen Sie diese Stellungnahme in das laufende Verfahren auf.

Abwägung

Im Rahmen der Abwicklung der Erschließungsarbeiten und der Bautätigkeiten ist durch das Tiefbauamt und das Rechts- und Ordnungsamt zu entscheiden, ob die vorgeschlagene zeitweise Führung der Schwerverkehre über Albertshofen zweckdienlich ist. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen müssen dann getroffen werden.

Ergebnis

Eine Entscheidung über die Führung der Schwerverkehre wird im Rahmen der Erschließung und der Hochbautätigkeiten getroffen.

3.2.2 Schreiben Bernhard Mattes, Friedhofstraße 47, 88212 Ravensburg vom 21.06.2007 mit Verweis auf das Schreiben vom 09.01.2007

Schreiben vom 09.01.2007

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Sie gestatten, dass ich mit diesem Schreiben nochmals auf den Bebauungsplan "Kohlenberg" zurückkomme und Ihnen den folgenden Vorschlag unterbreite.

Im Einzelnen ist für mich die endgültige Erschließung aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. So ist die Verkehrsanbindung der geplanten Wohneinheiten gegenüber des Anwesens Selinka an der Albertshofer Straße für mich nicht erkennbar. Nahe liegender Weise würde sich hier eine Erschließung über den bereits bestehenden Feldweg an der Ostseite der Baufenster anbieten, welcher aus dem geplanten Baugebiet in den südlichen Teil der Albertshofer Straße zur Schlierer Straße führt. In der Folge ließe sich dieser Weg, der die östliche Seite des Anwesens Bauknecht bereits tangiert, so als Sackgasse in den größeren Bebauungsteil einführen.

Ein Vorteil wäre, dass nicht noch mehr Verkehrsaufkommen in der Friedhofstraße geschaffen würde, was schon jetzt durch die einseitige Beparkung nicht nur im Winter zu gefährlichen Situationen führt. Des Weiteren wäre eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unter Umständen in der Weise überlegenswert, dass die Bushaltestelle Schlierer Straße an die Einzweigung Schlierer Straße/ Albertshofen platziert werden könnte.

Ich hoffe, dass der hier gemachte Vorschlag für Sie soweit plausibel ist und stehe Ihnen gerne bei gewünschter Nachfrage zur Verfügung.

Schreiben vom 21.06.2007

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Gegen den beabsichtigten Bebauungsplan möchte ich fristgerecht Einspruch erheben. Ich verweise auf mein entsprechendes Schreiben vom 09.01.2007. (Vergeblich warte ich bis heute auf die in Ihrem Schreiben vom 11.01.2007 angekündigte Ergebnismitteilung.)

Gegen die beabsichtigte Bebauung möchte ich neben den bekannten Punkten Folgendes hinzuzufügen einwenden:

Es lässt nicht auf ein unabhängiges Ergebnis schließen, wenn die Stadt, wie in der Zwischenzeit bekannt, sämtliche Umweltgutachten, wie auch im vorliegenden Fall, von derselben Adresse bearbeiten lässt.

Des Weiteren ist für mich erstaunlich, dass Bauinteressenten schon seit über einem Jahr definitiv behaupten einen Bauplatz in dem vorgesehenen Gebiet zu haben, obwohl das Prozedere um den Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen ist. Oder fand eine Vergabe schon vor Abschluss statt?

Auch die Interpretation des Ergebnisses im Technischen Ausschuss, wo eine Stimmengleichheit nicht als solche akzeptiert wurde und im Nachhinein durch die höhere Behörde korrigiert wurde, wirkt nicht vertrauensfördernd.

Ich darf hierzu Ihre Stellungnahme erbitten.

Abwägung

Die Erschließung des Wohngebietes über eine östlich des Anwesens Bauknecht verlaufende Straße scheidet aus Gründen des Bodenschutzes und der Unverhältnismäßigkeit der dafür erforderlichen Aufwendungen aus.

Eine Erschließung über den Haldenweg im Bereich der Häuser Nr. 34 – 40 scheidet aus wegen

- Umwegigkeit
- Führung durch die freie Landschaft ohne Erschließungsfunktion
- Steilheit des Straßenstichs
- Wirtschaftlichkeit

Die klimatischen Auswirkungen wurden durch ein Gutachten untersucht. Das Wohngebiet wurde in seiner jetzt vorgesehenen Ausformung als vertretbar bewertet.

Die Stadt arbeitet mit qualifizierten und landesweit anerkannten Fachingenieuren und Gutachtern in Umwelt- und Klimafragen zusammen.

Ergebnis

Die Anregungen zur Erschließung können nicht berücksichtigt werden. Die anderen Anregungen sind hinsichtlich des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

3.2.3 Schreiben Eva Dubischar, Friedhofstraße 51, 88212 Ravensburg vom 21.06.2007

Es wird wie folgt Stellung bezogen:

Hiermit erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen Ihren Plan einer Bebauung der oberen Friedhofstraße in Ravensburg und begründe dies wie folgt:

- Erbitte ich die Prüfung der Wichtigkeit der großen Grünfläche für die Sauerstoffversorgung der Bürger Ravensburgs durch einen unabhängigen Gutachter
- Gibt es meines Erachtens genügend "hochpreisige" Grundstücke, die zum Verkauf stehen (siehe Grundstücke im Krankenhausgarten des Elisabethenkrankenhauses)
- Wenn schon städtische Grundstücke abgegeben werden, dann bitte an Familien nach sozialen Gesichtspunkten, nämlich Familien, die sich auf dem normalen hochpreisigen Immobilienmarkt keine Grundstücke leisten können
- die Zufahrt kann keinesfalls über die sehr enge Friedhofstraße und den Wendehammer erfolgen; wie schon an anderer Stelle ausgeführt, ist dieser Wendehammer die einzige gerade Straßenfläche auf der Kinder Dreirad- und Fahrradfahren lernen können; wo sie Ball spielen und vieles mehr; im Sommer tummeln sich da Scharen von zum Teil auch kleinen Kindern; nicht umsonst haben Sie dieses Straßenstück zur Spielstraße erklärt! Sicherlich können Sie sich vorstellen, was passiert, wenn diese Kinder sich z. B. zwischen Baustellenfahrzeugen bewegen müssen. Sinnvolle Zufahrtalternativen wären Schlierer Straße oder Haldenweg

- Als Weiteres würde mich doch sehr interessieren wie die Vergabepraxis dieser Grundstücke abläuft bzw. wohl schon abgelaufen ist oder wie können Sie sich das erklären, dass schon seit über einem Jahr (also lange **bevor** die Genehmigung im Gemeinderat stattfand) sich Menschen auf den zu bebauenden Grundstücken aufhalten und deutlich sagen: "Die Stadt hat uns ein Grundstück versprochen."!

Abwägung

Der Sauerstoffgehalt der Luft beträgt konstant ca. 21 %. Der Verlust der für die Bebauung vorgesehenen Grün- und Ackerfläche hat keinen Einfluss auf den Sauerstoffgehalt der Luft. In Betracht zu ziehen waren die möglichen Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss. Diese Auswirkungen wurden vom Klimagutachter als verträglich bewertet, weil alle wesentlichen Empfehlungen des Klimagutachtens bei der Planung berücksichtigt wurden. Insbesondere wurde auf eine großzügige Durchgrünung geachtet, so dass ca. 70 % des Gebietes als Grünflächen verbleiben.

Durch die vorgesehene Wohngebietsabrundung mit 11 Einfamilienhäusern steigt das Verkehrsaufkommen nur unerheblich.

Mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird der bestehende verkehrsberuhigte Bereich ergänzt. Damit ist der bestehende Straßen- und Benutzungscharakter auch weiterhin gewährleistet. Für die Zeit der Bauabwicklung ist zu prüfen, ob ein Teil des Baustellen-Schwerverkehrs in Richtung Schlierer Straße abgewickelt werden kann.

Die Erschließung des Wohngebietes über eine östlich des Anwesens Bauknecht verlaufende Straße scheidet aus Gründen des Bodenschutzes und der Unverhältnismäßigkeit der dafür erforderlichen Aufwendungen aus.

Eine Erschließung über den Haldenweg im Bereich der Häuser Nr. 34 – 40 scheidet aus wegen

- Umwegigkeit
- Führung durch die freie Landschaft ohne Erschließungsfunktion
- Steilheit des Straßenstichs
- Wirtschaftlichkeit

Ergebnis

Eine Entscheidung über die Führung der Schwerverkehre wird im Rahmen der Erschließung und der Hochbauaktivitäten getroffen. Die Anregungen zur zukünftigen Erschließung und zum Klimaschutz können im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Die übrigen aufgeführten Punkte sind hinsichtlich des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

4. Redaktionelle Änderungen

Durch Hinweise von Trägern öffentlicher Belange und durch weitere verwaltungsinterne Abstimmungen ergaben sich im Wesentlichen folgende redaktionelle Änderungen

im Plan

- Erhöhung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) im Gebiet WR 1 um 10 cm (Anpassung an Straßengradienten)
- Festsetzung der Bäume im Straßenraum als Verkehrsgrün
- eindeutige Kennzeichnung der Ausgleichsflächen mit TTT-Linien im Abgleich mit dem Grünordnungsplan hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen K 1 – K 6
- Aufteilung der südlich gelegenen Grundstücke Albertshofen 12 und die geplanten Gebäude 12 – 14 (bisher WR 3) in die Gebiete WR 3 und WR 4 aus zuordnungssystematischen Gründen
- Kennzeichnung der Flächen, wo gemäß Grünordnungsplan Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind
- Präzisierung der Biotopabgrenzung im nordöstlichen Bereich

in den Textlichen Festsetzungen

- Ergänzung einer Festsetzung zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers (siehe bebauungsplanrechtliche Festsetzungen Ziffer 11.7)
- Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getrennt für öffentliche Verkehrsflächen und Baugrundstücke ohne Bestandsgrundstück Albertshofen 12 (siehe bebauungsplanrechtliche Festsetzungen Ziffer 11.8)
- Ergänzung von Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe bebauungsplanrechtliche Festsetzungen Ziffer 11.9 – 11.13)
- Reduzierung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs von 60 kWh/qm/Jahr auf 50 kWh/qm/Jahr (siehe bebauungsplanrechtliche Festsetzungen Ziffer 11.13)

in den Hinweisen

- Streichung der bisherigen Ziffer 8 zu den grundbuchrechtlich gesicherten Quellrechten
- neu: Regelung der Rückstausicherung und Ausführung privater Retentionsmulden im Gebiet WR 3 und WR 4 (Hinweise Ziffer 5)
- neu: Empfehlungen zum Gewässerschutz (Hinweise Ziffer 8)
- neu: Tabelle Zuordnung Kompensationsmaßnahmen (Hinweise Ziffer 9)

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf des Büros Fakler-Binder vom 26.02.2007/06.07.2007, DIN A3 farbig
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 26.02.2007/06.07.2007
- Anlage 3: Protokoll zur Bürgerinformation am 22.05.2007
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 5: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 26.02.2007/06.07.2007 für die Fraktionen