

ANLAGE 4.2

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

Anmerkung: Die Stellungnahmen in dieser Tabelle sind aus Gründen des Datenschutzes hinsichtlich Namen und Adressen anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Stellungnahme I. vom 19.02.2020: seit einigen Wochen liegt für die Banneggstrasse 33-61 ein Bebauungsplan vor, welcher uns am 15.1.20 von Ihnen sehr anschaulich im Rahmen einer öffentlichen Infoveranstaltung erläutert wurde.</p> <p>Zusätzlich ermöglichte uns Herr Schmid freundlicherweise am 31.1.20 ein persönliches Gespräch, um weitere Details des Bebauungsplanes noch ausführlicher zu erfragen. Hierfür an Sie vor ab noch mal ein ganz herzliches Dankeschön unsererseits.</p> <p>Aus diesen Gesprächen haben wir ihre konzeptionellen Grundgedanken als äusserst positiv zur Kenntnis genommen, insbesondere die von Ihnen auch schriftlich formulierten „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ (Seite 3/4 Teil II: A Begründung) wie folgt:</p> <p>1.Sicherung und Entwicklung des Grünraums um St. Christina.</p> <p>2.Begrenzung der Gebäudelänge zur Sicherung der aufgelockerten Bebauungsstruktur</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

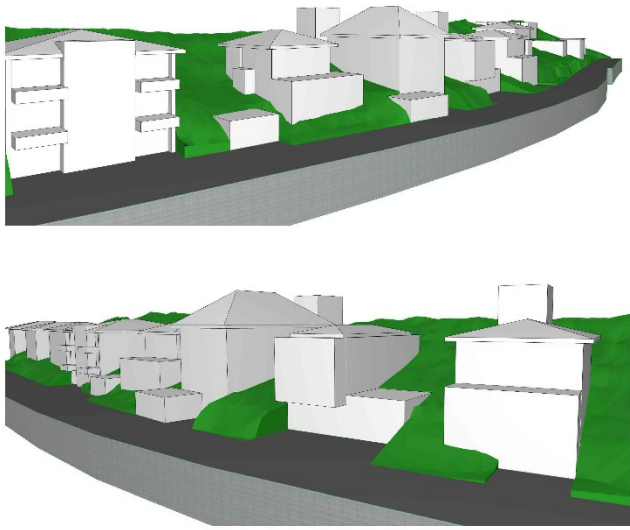
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3.Überprüfung der alten Baufelder zum Erhalt der wahrnehmbaren Vorgartenzone</p> <p>4.Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Sicherung der charakteristischen Gebäudekubaturen</p> <p>5.Fixierung der Gebäudehöhen zur Entwicklung einer der Hangsituation angemessenen Silhouette</p> <p>6.Sicherung des landschaftlichen Charakters des Bannegghangs, insbesondere der im Osten befindlichen Gartenstrukturen und der Gartengrundstücke im südlichen Teilbereich</p> <p>Hiermit würden wir aber sehr gerne unsere großen Bedenken anmelden, dass die von Ihnen angedachten „Ziele und Zwecke“ durch die von Ihnen festgelegten Richtwerte (zB. „Planungsrechtliche Festsetzungen“) unzureichend umgesetzt wurden.</p> <p>Zur anschaulichen Erläuterung unserer Bedenken haben wir auf der Basis ihrer festgelegten Richtwerte (skizziert auf unserer Anlage „Grundlagenermittlung“ zusammengefasst) beispielhaft auf unseren Nachbar- Grundstücken 1667/2 und 1667/1 mögliche Bauobjekte simuliert dargestellt, mit einem Haupt- und Nebengebäude (Anlage „Variante Doppel-/ Einzelgrundstück“). [Anmerkung: Die angehängten Skizzen sind untenstehend angehängt.]</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

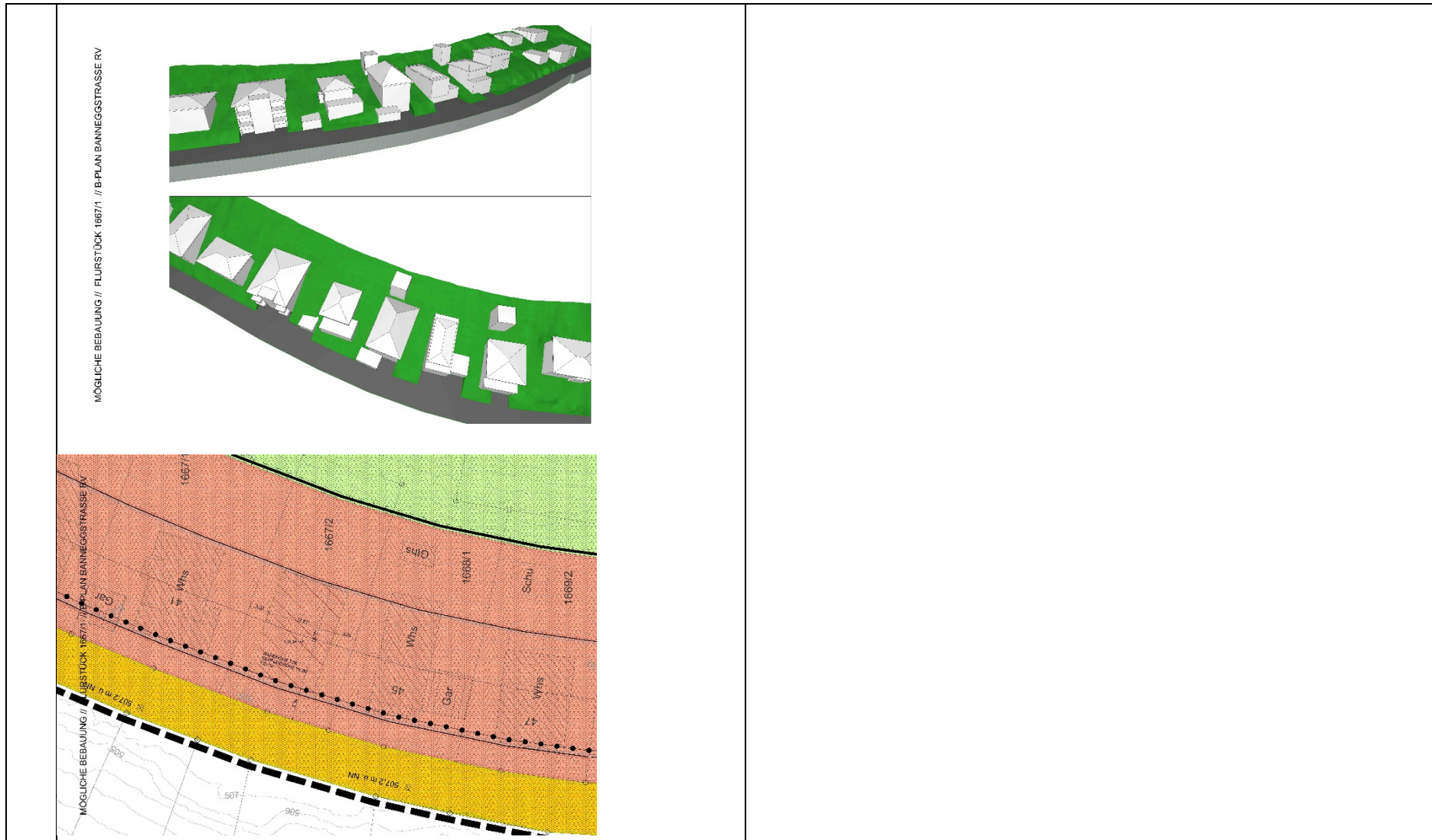
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unschwer ist daraus zu erkennen, welche enormen Kubaturen, sowohl bezogen auf das mögliche Hauptgebäude, aber insbesondere auch auf das mögliche Nebengebäude entstehen können.</p> <p>Und wir haben hierbei sogar auf die maximal auslegbaren Grenzen der baulichen Möglichkeiten in der Darstellung verzichtet. Die Dimensionen der Nebengebäude könnten sicher auch noch weiter vergrößert werden. Ein Verbindungsteg zwischen Haupt- und Nebengebäude wären sicher zusätzlich möglich und erlaubt.</p> <p>Ein exemplarisches Beispiel zur Problematik möglicher Nebengebäude, welche auf der Basis des neuen Bebauungsplans entstehen könnten, haben wir ebenfalls in unseren Anlagen beigefügt (Bauanfrage [REDACTED] 1/2).</p> <p>In unserer simulierten Vorgartenplanung haben wir bisher lediglich eine mögliche Garage dargestellt, hier wären aber sicherlich auch noch zusätzliche abgrenzende Mauer parallel auf der Grenze zur Straße möglich. Eine begrünte Vorgartenzone wäre dadurch hinfällig und aufgehoben.</p> <p>Und natürlich kann man unschwer unsere skizzierte Darstellung möglicher Bauprojekte auch auf alle weiteren Grundstücke des neuen Bebauungsplans multipliziert umsetzen! [Die Darstellungen sind untenstehend angehängt]</p> <p>So umgesetzt lässt sich unschwer erkennen, dass sowohl in der Frontalansicht als auch beim Blick von oben auf das von Ihnen neu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die dargelegten Flächenberechnung stimmen mit den erhobenen Zahlen des Stadtplanungsamtes grundsätzlich überein. Sie geben eine GRZ von 0,35 wieder. Ob die dargestellten Kubaturen diese Zahlen wiedergeben kann an Hand der vorgelegten Stellungnahme nicht überprüft werden.</p> <p>Da sich der Bebauungsplan im Bestand bewegt, ist es das Ziel diesen wiederzugeben und Entwicklungen der einzelnen Grundstücke zuzulassen. Zugleich müssen sämtliche Grundstücke, die in einem Bebauungszusammenhang bestehen rechtlich vergleichbar behandelt werden. Da im Planbereich bereits Kubaturen bestehen, die dem maximalen Festsetzungsrahmen entsprechen, wurde diese für alle entsprechenden Grundstücke als maximaler Rahmen, soweit diese Dichte allgemein den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen steht festgesetzt. Dieser Tatbestand liegt aus Sicht des Stadtplanungsamtes nicht vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

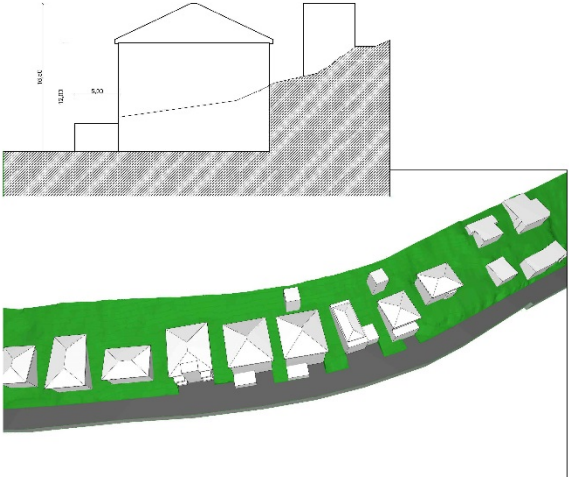
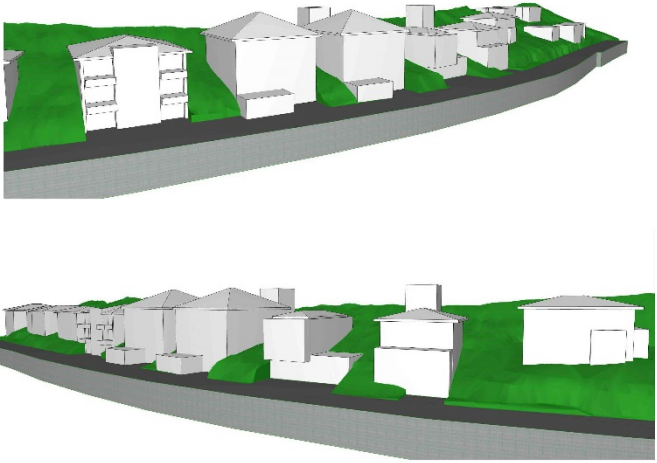
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>beplante Wohngebiet ein völlig neuer Charakter entsteht. Insbesondere die geschützten Grünflächen, die wahrnehmbaren Vorgartenzonen, die aufgelockerte Bebauungsstruktur und die bisher charakteristischen Gebäude- Kubaturen gehen verloren.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Charakter der Bebauung entlang der Banneggstraße wird durch das Zusammenspiel aus der landschaftlich wirksamen hinterliegenden Grünfläche und der entlang der Banneggstraße aufgereihten Bebauung definiert. Dieser Charakter wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche für die hinterliegenden Grundstücksteile und die Festsetzung eines Baubandes entlang Banneggstraße gesichert. Wie bereits geschildert, wird die charakteristische Grünfläche über die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Die Festsetzung wurde so gewählt, dass die stadträumlich wirkenden Grünstrukturen weiterhin gesichert werden. Die Vorgartenzone stellt ein städtebauliches Merkmal der Bebauung am gesamten Veitsburg- und Bannegghang dar. Jedoch ist die Vorgartenzone oftmals schon im Bestand verloren gegangen, sodass eine Festsetzung dieser nicht mehr zu realisieren wäre. Ein weiteres Charakteristikum der Bebauung entlang der Banneggstraße und der gesamten Hangbebauung des Bannegg- und Veitsburghanges stellt die aufgelockerte Bebauungsstruktur dar. Diese wird über die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge entlang der Banneggstraße und durch die Festsetzung von erweiterten seitlichen Grenzabständen gesichert. Die charakteristischen Kubaturen der örtlichen Bebauung werden bestimmt durch das freistehende großzügige hochstehende Stadthaus. Dies wird durch Festsetzungen zu GRZ und GFZ gesichert.</p>


Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dies wird vor allem auch bedingt durch die maximal möglichen Gebäudehöhen und durch die zusätzlichen Nebengebäude, wodurch außerdem die Entwicklung einer der Hangsituation angemessenen Silhouette sich zum Negativen verändern wird.</p> <p>Zusammengefasst ist absehbar, dass auch der landschaftliche Charakter dieses Wohngebiets am Bannegghang, welcher zu sonntäglichen Spaziergängen der Ravensburger Bevölkerung hochfrequentiert genutzt wird , komplett verloren geht.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Bebauung entlang der Banneggstraße wird davon geprägt, dass sich die Gebäude in einer Reihe entlang der Banneggstraße aufreihen und nur in Ausnahmefällen in den Hang hineinwachsen. Diese Vorgabe definiert die vorhandene Bebauungssilhouette und wird im Bebauungsplanentwurf dementsprechend festgesetzt. Eine durchgehende zweite Baureihe entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans und nicht des städtebaulichen Charakters. Ziel ist es daher die einreihige Bebauung entlang der Banneggstraße weiterhin als prägendes Element zu erhalten.</p> <p>Kenntnisnahme Der landschaftliche Charakter des Planbereichs ergibt sich aus dem Zusammenspiel der hinterliegenden Grünstrukturen und der Bebauung entlang der Banneggstraße. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Grünzug in den hinterliegenden Grundstücksteilen als Festsetzung zur privaten Grünfläche gesichert und entlang der Banneggstraße wird bis auf bereits bestehende Ausnahmen die einreihige Bebauung festgesetzt. Des Weiteren ist die Hangseite von Bebauung freizuhalten, da der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan dort Grünfläche festsetzt. Durch diese Situation wird die landschaftlich erlebbare Fernwirkung des Planbereichs weiterhin gesichert, in dem gerade dort keine Bebauung zugelassen wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir bitten daher zwingend, dass der von Ihnen angedachte Bebauungsplan unter diesen Aspekten erneut geprüft wird und wir empfehlen eine Anpassung an die Vorgaben des Bauamtes aus früherer Zeit, nach denen auch wir uns bei unserem Gebäude richten mussten, mit deutlich reduzierten Gebäudekubaturen. Nebengebäude waren derzeit nicht erlaubt.</p> <p>Zumindest sollten die häufig zitierten städtebaulichen Fehler bezogen auf die Federburgstraße durch den neuen Bebauungsplan Banneggstraße nicht wiederholt werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt s.o.</p> <p>Kenntnisnahme Gemäß dem vorherigen Baurecht (Anbauvorschriften für das Bannegg-Gelände aus dem Jahr 1928) darf ein Gebäude mit seiner Traufe nicht höher sein als 7,5m über dem Vorgartenniveau. Inwiefern diese Vorschrift bei der damaligen Bausache zum Tragen kam, ist dem Stadtplanungsamt nicht bekannt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Anbauvorschriften durch neue Regelungen abgelöst.</p> <p>Kenntnisnahme Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde darauf geachtet, dass die Gebäude sich innerhalb der prägenden Baureihe entlang der Banneggstraße entwickeln können. Zudem wurde darauf geachtet, dass die Gebäude entlang der Straße hochstehend angeordnet werden können und nicht in den Hang hinein nach oben wachsen. Dies wurde erreicht indem das Bauband die Bebauung nach hinten, in den Hang begrenzt. In diesem Aspekt unterscheidet sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf vom alten Baurecht, denn im alten Baulinienplan wäre eine Bebauung tiefer in den Hang möglich gewesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Anmerkung: Der aufgeführten Stellungnahmen waren folgenden Bilder angehängt:</i></p> <p>MÖGLICHE BEBAUUNG // FLURSTÜCK 1887/1 // B-PLAN BANNEGGSSTRASSE RV</p> 	



MÖGLICHE BEBAUUNG // FLURSTÜCK 1667/1+2 // B-PLAN BANNEGGSTRASSE RV	
MÖGLICHE BEBAUUNG // FLURSTÜCK 1667/1+2 // B-PLAN BANNEGGSTRASSE RV	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		

	<p>GRZ 0,35 GFZ 1,2</p> <p>Max. Gebäudelänge 15m FD // SD // WD 30-50° // MD 30-70°</p> <p>Bei einem Abstand von 4m zur Banneggstrasse: Wandhöhe max. 11,0m Gebäudehöhe max. 15,5m</p> <p>Bei einem Abstand von 5m zur Banneggstrasse: Wandhöhe max. 12,0m Gebäudehöhe max. 16,5m</p> <p>Seitl. Grenzabstand für <u>Hauptgebäude</u> 3m Unterbauungen werden nicht mitgerechnet</p> <p>Max. Höhe von Nebenanlagen max. 16,50 über Strassenniveau (Punkt 2.2 im Textteil)</p>	
--	--	--

1667/2	
Gesamtfläche	679,40
Bebaubare Fläche	599,18
Grünfläche (nicht bebaubar)	80,22
Baugrenzen	248,70
Nebenflächen	350,48
max. bebaubare Grundfläche GRZ 0,35	209,71
max. Geschossfläche GFZ 1,2	719,02
1667/1	
Gesamtfläche	1507,33
Bebaubare Fläche	869,99
Grünfläche (nicht bebaubar)	637,34
Baugrenzen	427,31
Nebenflächen	442,68
max. bebaubare Grundfläche GRZ 0,35	304,50
max. Geschossfläche GFZ 1,2	1043,99
1667/1+2	
Gesamtfläche	2186,73
Bebaubare Fläche	1469,17
Grünfläche (nicht bebaubar)	717,56
Baugrenzen	676,01
Nebenflächen	793,16
max. bebaubare Grundfläche GRZ 0,35	514,21
max. Geschossfläche GFZ 1,2	1763,00

