

ANLAGE 4-1

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 24.03.2020:                      Wie in unserem Einspruch vom 10.3.20 bereits mitgeteilt, möchten wir gegen den neuen Bebauungsplan unseren Einspruch wiederholen. Mit der Möglichkeit die Häuser zur Straße hin zu erweitern wird die Struktur des alten Wohngebiets deutlich verändert. Die Häuser in der Urban- und Stauferstraße wurde alle an die nördlichen Grenzen der Grundstücke gebaut, so dass jeder Richtung Südwest ein Maximum an Abstand zum Nachbarn und viel Grün um sich hat. In diesen alten Gärten zusammen mit dem grünen Streifen zur Banneggstraße leben unzählige Vogelarten, Blindschleichen, Fledermäuse, Erdhörnchen und andere Tiere. Langfristig gedacht, kann hier alles zugebaut werden, wenn der Bebauungsplan so kommt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Das derzeitige Baurecht für das Plangebiet sieht entlang der Urban- und Stauferstraße eine Vorgartenzone vor, die möglichst von Bebauung freizuhalten ist. Nun wurde im Laufe der Jahre eine Entwicklung vollzogen bei der stetig von der festgesetzten Vorgartenzone befreit wurde und bauliche Anlagen in dieser für zulässig erklärt wurden. Das deutliche Abrücken mit Nebengebäuden und Garagen von der Straße wäre auf Grund des starken Gefälles den Bauherren nur mit deutlichem Mehraufwand möglich gewesen.                      Eines der beschlossenen Planungsziele zielt darauf ab, dass Festsetzungen zu treffen sind, die die wahrnehmbare Vorgartenzone erhalten. Letztendlich werden die Planungsziele jedoch durch den Bebauungsplan samt Anlagen ausgeformt. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die örtliche Situation untersucht wurde und man zum Schluss kam, dass im Bereich des westlichen Verlaufs der Staufer- und Urbanstraße die Vorgartenzone nicht mehr in Reinform vorhanden ist und man somit keine Festsetzungen treffen kann, die diese wiederherstellen könnte. Dies würde einen deutlichen und in diesem Fall als</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wenn es eine maximale bebaubare Grundfläche gibt (0,3 /0,33) dann sollte es auch eine Regelung geben, wieviel der verbleibenden Gartenfläche mit Platten versiegelt werden darf.</p>	<p>unangemessen angesehenen Eingriff in bestehendes Recht bedeuten. Stattdessen erfolgt im Einklang mit der Bestandssituation die Festsetzung, die die Nutzung der der Straße zugewandten Zone beschränkt und steuert, um ein verbleibendes Mindestmaß an Vorgartenzone zu erhalten und die bauliche Nutzbarkeit zu regeln. Bestehende bauliche Gegebenheiten werden somit planungsrechtlich gefasst und für die Wohnnutzung geöffnet. Es erfolgt keine deutliche Änderung der Struktur des Gebiets, da die städtebauliche Wirkung eines massiven eingeschossigen Baukörpers unabhängig von der darin stattfindenden Nutzung ist. Was Art und Umfang der Baukörper in der Anbauzone belangt orientiert sich das Festsetzungskonzept an dem prägenden, gebauten Bestand.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Neben der GRZ wird im vorliegenden Bebauungsplan auch geregelt, bis zu welchem Faktor diese mit Nebenanlagen oder anderen versiegelnden Anlagen überschritten werden darf. Im vorliegenden Fall heißt das, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Stellungnahme vom 10.03.2020:</u> Wir möchten Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan einlegen. Eine Begründung wird nachgereicht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Abwägungsvorschläge s.o.</p>
2.	<p>Stellungnahme II. vom 26.03.2020: In der Anlage erhalten Sie eine Ergänzung zu unseren bisherigen Einsprüchen:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Bebauungsplan Urbanstraße / Stauferstraße</b></p> <p><b>Präambel – Vorgaben - Ziele</b></p> <p>Nach wie vor besteht für das Plangebiet das Erfordernis die städtebauliche Ordnung zu sichern und zu entwickeln, da der Verwaltung in den letzten Monaten Baugesuche vor- gelegt wurden, die das Erfordernis einer Planung bestätigen.</p> <p>Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets</li> <li>- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen</li> <li>- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Wand- und Gebäudehöhen</li> <li>- Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften mit Regelungen zu Dachform,</li> <li>- Stützmauern und Einfriedungen</li> <li>- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen</li> </ul> <hr/> <p><b>Einsprüche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Differenzierende, ungleiche Behandlung der einzelnen Grundstücke / Gebäude</li> <li>- Höhenfestsetzungen: Wand- und Gebäudehöhe</li> <li>- Baugrenze Anbauzone A (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</li> <li>- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)</li> <li>- Allgemein / Grundsätzlich                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Definition für Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.B. Oberfläche Stellplätze, Grünstreifen</li> </ul> </li> <li>o Keine Einschränkungen bestehender Gebäude / Anlagen, um neue Nutzungsverdichtungen im Anbaubereich A zu ermöglichen.                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Z.B. Forderung 50% Grünstreifen</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Begründungen: s. Anlagen</p> </div>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Das Plangebiet stellt ein Bestandsgebiet dar. Innerhalb dieses Gebiets sind im Wesentlichen fünf räumliche Situationen zu unterscheiden. Je nach Situation wurden daher Festsetzungen gewählt, die der räumlichen Situation entsprechen. Diese Differenzierung entspricht dem Ziel situationsgerecht städtebaulich zu steuern.</p>

**Höhenfestsetzungen – Wand- und Gebäudehöhe**

Die vertikale Ausgestaltung der Gebäude erfolgt über Festsetzungen der höchst- zulässigen Wand- und Gebäudehöhe. Je nach Gebietskategorie wurden die Bemessungspunkte für die Gebäude so gewählt, dass die städtebauliche Ordnung **der örtlichen Topographie entsprechende Raumfigur entsteht bzw. gesichert wird.**

**Höhenfestsetzung : aktuelle Planwerte**

ist NV: Ca. Straßenniveau Straßenmitte in der Mitte des Gebäudes/Geländes  
ist GH = max. GH – ist NV Tatsächliche / berechnete Gebäudehöhe im Bereich WA3

Straße	Grundstück	Plan		Straße ca.			Gebäude
		max. WH	max. GH	ist WH	ist NV	ist max GH	
Urbanstr.	1450a	482	485,5	3,5	478	7,5	
	1450b	483	486,5	3,5	479	7,5	
	1449	483,5	487	3,5	480	7	
	1448	483,5	487	3,5	481	6	
Stauferstr. 42	1445/2	483,5	487	3,5	481	6	
Stauferstr. West/Tal	WA5	3,5	7	3,5	481	7	

**Einspruch**

Die Auswertungen der Planangaben nach absoluten Höhen+ Vergleich zur Höhe der Straße ergeben, dass

- Die örtliche Raumtopographie (Höhe der Gebäude in Gebäudemitte – zu Straßenniveau)
- nicht einheitlich geregelt ist.
- Das freie Grundstück 1450 liegt mit einer Gebäudehöhe von ist max GH von 7,5m (Gebäudemitte – Straßenniveau) über allen anderen talseitigen Gebäuden sowohl im Bereich WA3 als auch im Bereich WA5.
- Die Gebäude / Grundstücke 1448 und 1445/2 liegen mit einer " ist max GH" mit 6,0m deutlich unter allen anderen max. Gebäudehöhen sowohl im Bereich WA3 als auch im Bereich WA5.
- Die Gebäude / Grundstücke 1448 und 1445/2 liegen mit einer " ist max GH" mit 6,0m ca. 1,5 m unter der max.GH des Grundstückes 1450 und unter allen anderen vergleichbaren talseitigen Grundstücke ( auch zu Bereich WA5)

**Lösungsansatz**

**Einheitliche/gleichwertige und damit gerichtsfeste Behandlung aller Grundstücke in WA3 und WA5**

Die max. Gebäudehöhe wird auf das Straßenniveau in Gebäudemitte bezogen und einheitlich festgelegt

- Gleichbehandlung aller talseitigen Grundstücke in der Urbanstraße und Stauferstraße bzw. in den Abschnitten WA3 und WA5) + einheitliches Straßenbild heute und in der Zukunft.
- Insbesondere gleiche Gebäudehöhen im WA3 bezogen auf das Straßenniveau !!!!
- Alle Gebäude in WA3 (und WA5) erhalten gleiche Vorgaben: max. WH = 3,5 m max. GH = 7,0 m
- Oder man wählt für alle Gebäude in WA3 max. GH = 7,5 m
- Oder Anpassung der Gebäudehöhen in ü.N.N auf gleiche relative Höhen z.B: 7m wie im WA 5
- Für das Grundstück 1448 wäre das dann in max GH = 488 ü.N.N.

**Wird berücksichtigt**

Die Höhenfestsetzungen für die Flurstücke Nr. 1448 und Nr. 1445/2 wurde so geändert, dass diese dieselbe Höhe über dem Straßenniveau erreichen können, wie dies bei den restlichen Grundstücken in der Gebietskategorie möglich ist. Diese Änderung wurde im Zuge der Wiederholung der förmlichen Beteiligung aufgrund der CoVid19 Pandemie in den Bebauungsplanentwurf bereits eingearbeitet.


<p><b>Ziele / Vorgaben</b> Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt: <b>Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen</b></p> <p><b>Planung</b> <b>3.2 Baugrenze Anbauzone A (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</b> 1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA3 und WA5) darf in der Anbauzone A die Gesamtlänge von Gebäudeteilen des Hauptgebäudes und Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt <b>höchstens 80% der Länge</b> der straßenseitigen Grundstückslänge betragen. Im Anbaubereich A wird es somit möglich Bauvolumen an der Straßenseite zu realisieren, welches den Gebietscharakter nicht stört. ??????</p> <p>2 Entlang der Urban- und der Stauferstraße wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen darf bis zu einem Grad von maximal 50% versiegelt werden. Dadurch wird dem Planungsziel der Sicherung der wahrnehmbaren Vorgarten- zone Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt jeder Bauherrschaft noch ausreichend Platz für Grundstückszufahrten und Nebenanlagen.</p> <p>3 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten Wege, Stellplätze, Unterhaltungswege und Zufahrten sind offenporig auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Wasserabfluss in die Kanalisation zu drosseln.</p>  <p><b>Stand – aktuell:</b> In den Wohngebieten WA 5 und WA 3 sind aktuell realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Wohngebäude</li> <li>- Die Gesamtlänge der Nebengebäude beträgt überwiegend &lt; 40% der Grundstückslänge</li> <li>- Die Vorgabe von 50% Pflanzstreifen ist bei bestehenden Gebäuden nicht gegeben</li> </ul> <p><b>Einspruch</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine derart massive Bebauung der Anbauzone A vor allem auch durch Gebäudeteile des Hauptgebäudes stellt eine nicht verantwortbare / behutsame Änderung der städtebaulichen Ordnung dar und ist nicht als vertretbare Entwicklung zu betrachten.</li> <li>- Mit einer max. Bebauung von 80% der Anbauzone A sind die Vorgaben der <b>Planungsziele des Erhaltes von wahrnehmbaren Vorgartenzonen</b> nicht zu realisieren.</li> <li>- <b>Gegen Offenporigkeit für bestehende Stellplätze im Verbund mit Gebäudeteilen</b></li> </ul> <p><b>Anforderung</b> Planungsziel von wahrnehmbaren Vorgartenzonen wird erreicht durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Gebäudeteile des Hauptgebäudes in Anbauzone A (Ausnahme bestehende Gebäude)</li> <li>- Maximale Länge von Nebengebäuden z.B. Garagen &lt; 50%</li> <li>- Max. Länge des Pflanzstreifens orientiert sich an aktueller Situation bei bestehenden Gebäuden (auch &lt; 50%)</li> <li>- Bestehende Stellplätze im Verbund mit Teilen des Wohngebäudes müssen nicht offenporig ausgeführt sein</li> </ul>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Das derzeitige Baurecht für das Plangebiet sieht entlang der Urban- und Stauferstraße eine Vorgartenzone vor, die möglichst von Bebauung freizuhalten ist. Nun wurde im Laufe der Jahre eine Entwicklung vollzogen bei der stetig von der festgesetzten Vorgartenzone befreit und bauliche Anlagen in dieser für Zulässig erklärt wurden. Eines der beschlossenen Planungsziele zielt darauf ab, dass Festsetzungen zu treffen sind, die die Vorgartenzone erhalten bzw. diese fördern. Letztendlich werden die Planungsziele jedoch durch den Bebauungsplan samt Anlagen bestimmt. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die örtliche Situation untersucht wurde und man zum Schluss kam, dass im Bereich des westlichen Verlaufs der Staufer- und Urbanstraße die Vorgartenzone nicht mehr vorhanden ist und man somit keine Festsetzungen treffen kann, die diese wiederherstellen könnte. Stattdessen erfolgt im Einklang mit der Bestandssituation die Festsetzung der Anbauzone A, die die Nutzung der der Straße zugewandten Zone beschränkt und steuert, um ein verbleibendes Mindestmaß an Vorgartenzone zu erhalten und die bauliche Nutzbarkeit zu regeln. bestehende bauliche Gegebenheiten werden somit planungsrechtlich gefasst und für die Wohnnutzung geöffnet. Es erfolgt keine deutliche Änderung der Struktur des Gebiets. Des Weiteren sind bereits Garagenanlagen zur Straßenseite hin zugelassen worden. Der Standpunkt der hier vertreten wird, ist der,</p>
--	--

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>dass von massiven Garagenbauwerken dieselbe städtebauliche Wirkung ausgeht, wie dies von Wohnnutzungen ausgehen würde. Die Entwicklungen, die durch die Anbauzone A möglich werden, betreffen den Straßenraum der Staufer- und Urbanstraße. Das dabei 80% der straßenseitigen Grundstückslänge überbaut werden dürfen, stellt das Maximum dar. Die Entwicklung der Gebäude in Richtung des Hanges wird hierbei weniger hoch gewertet, als die Ansicht der Gebäude aus der Fernsicht. Zudem ist die Vorgartenzone in diesem Bereich nichtmehr in Gänze vorhanden, sodass in diesem Bereich keine Festsetzungen getroffen werden können die die Vorgartenzone vollständig erhalten, da diese dem Bestand widersprechen würden.</p>

**Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)**

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung der Gebäude entsprechen der Bestandssituation des Bannegghanges und sichern diesen. Durch eine Toleranz von +/- 5° bleibt der Bauherrn noch ausreichend Spielraum bei Neuentwicklungen ohne den Raumbezug zu verlieren. Zugleich bleibt die harmonische Gestaltung der Gebäude im Gesamtgefüge des Bannegghanges erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist diese Festsetzung nicht anzutreffen, da dort die bestehende Dachlandschaft keine eindeutige Richtung vorgibt.

**WA 3**



**WA 5**



**Einspruch**

Die Begründung bezüglich der Hauptfirstrichtung ist sachlich nicht nachvollziehbar.

Wenn es eine Hauptfirstrichtung am westlichen Teil der Urbanstr. und der Stauferstr. gibt, dann gerade im WA 3

Auch die Garagenanbauten sind alle ähnlich gestaltet – differenzieren nicht.

**Lösungsansatz**

Könnte im Zusammenhang mit Bebauung diskutiert werden

**Kenntnisnahme**

Im bisherigen Baurecht auf dem Grundstück 1450 wurden keine Festsetzungen zur Gebäuderichtung getroffen, aus diesem Grund wird auch im aktuellen Baurecht keine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung formuliert. Der Bauherrn kann diese Freiheit bestehen bleiben, da von ihm in dieser Situation keine wesentlichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Um diese sicher auszuschließen werden konkrete Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung gemacht. Hierdurch können deutlich herausstechende Giebelsichten vermieden werden. Diese Giebelsituationen werden von ihrer Dimension dem Rahmen vorhandener und die Fernwirkung des Hanges auflockernder Querhäuser entsprechen.



13 RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der historischen Altstadt von Ravensburg am Westhang des Bannegg. Die Hanglage ist geprägt vom Zusammenspiel der freien Landschaft und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Grünflächen ziehen sich in die Hangzwischenräume und gliedern so das Quartier. Die Gebäudestrukturen entwickeln sich parallel zu den Straßenverläufen und sorgen so für ein organisches Bild entlang des Hanges. Die Gebäude entwickeln eine Fernwirkung über das Schussental.

In Richtung Tal sind die Gebäude meist eingeschossig im Straßenraum wahrnehmbar, in Richtung des Hanges wirken die Gebäude meist zweigeschossig auf den Straßenraum.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl für alle betroffenen Grundstücke festgesetzt. Je nach Gebietskategorie wird eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt. Hierdurch wird auf die unterschiedlichen Bestandssituationen reagiert, die sich darin unterscheiden, dass Sie entweder in Richtung Tal oder in Richtung Hang erschlossen werden. Durch die Grundflächenzahlfestsetzungen wird der Bestand gesichert und eine Innenentwicklung bleibt bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen Figur gewährleistet. Im Bereich des WA3 erfolgt eine GRZ Festsetzung von 0,33, diese ist etwas höher als im übrigen Planbereich, da hier die Grundstücke mit der geringsten Tiefe, gleichzeitig aber der bewegtesten Topographie vorliegen.



**Einspruch**

- Gegen z. T. nicht gerechtfertigte Differenzierung der Gebiete WA3 und WA5

**Anforderung**

GRZ in WA3 = 0,33 kann grundsätzlich akzeptiert werden.

- Diese Unterscheidung ist auch die einzige relevante Begründung, dass die talseitigen Häuser in WA3 und WA5 unterschieden werden.
- **Alle anderen Werte sollen / müssen identisch sein**

**Kenntnisnahme**

Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.

Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich. Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden grobkörnigen Struktur auszuformen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen.</p> <p>Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges — handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen ist in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden.</p> <p>Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen.</p> <p>Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass sich im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gebäude stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.
3.	<p>Stellungnahme III. vom 25.03.2020:                      In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von xxxxxx in 88214 Ravensburg, xxxxxx in 88214 Ravensburg und xxxxxx in 88214 Ravensburg, an.                      Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Gegenstand unserer diesbezüglichen anwaltlichen Beauftragung ist der im Betreff genannte Bebauungsplan, gegen den seitens unserer Mandanten verschiedene Einwendungen bestehen und wie nachfolgend ausgeführt, hiermit im Einzelnen vorgetragen werden:</p> <hr/> <p>1.                      Zunächst muss ganz allgemein die Vorgehensweise im vorliegenden Fall gerügt werden, nachdem den Angrenzern ein Schreiben der Stadt Ravensburg, datierend vom 02.03.2020 zugegangen ist, um im Rahmen der Angrenzer- bzw. Nachbarbeteiligung innerhalb von 4 Wochen Einwendungen gegen ein bereits eingereichtes Baugesuch vorzubringen. Insoweit ist es eigentlich üblich, dass zunächst ein wirksamer Bebauungsplan vorliegt bzw. ergangen ist und erst hiernach ein Baugesuch mit entsprechender Benachrichtigung der Angrenzer und Nachbarn eingereicht wird. Im vorliegenden Fall verhält es sich jedoch umgekehrt, da der vorgesehene Bebauungsplan noch nicht bestands- bzw. rechtskräftig ist und somit auch</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die allgemeine Einführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Fristen, die ein nachgelagertes Baugenehmigungsverfahren betreffen sind nicht innerhalb des Regelungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB. Eine Angreneranhörung vor Satzungsbeschluss ist möglich, soweit Widersprüche zum Bebauungsplan vor Erteilung der Genehmigung beseitigt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt möglich sind und hiermit auch ausdrücklich vorgebracht werden.</p> <hr/> <p>2. Seit dem 13.05.2017 ermöglicht der neue § 13 b Baugesetzbuch die Ausweisung neuer Wohngebiete im bisherigen Außenbereich im Anschluss an bebaute Ortsteile im vereinfachten Verfahren. Damit entfallen verschiedene Pflichten der Bauleitplanung, etwa die Umweltprüfung, die Eingriffs- / Ausgleichsregelung, die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese Gesetzesvorschrift ist eigentlich eingeführt worden, um möglichst schnell günstigen und viel Wohnraum zu schaffen und nicht um privilegiertes Bauen für Wenige zu fördern. Daher halten wir es im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht für gerechtfertigt, gem. § 13 b Baugesetzbuch zu verfahren. Diesbezüglich erlauben wir uns noch ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt (KBU) und die Kommission „nachhaltiges Bauen“ am Umweltbundesamt den Bundestagsparteien in einem gemeinsamen Positionspapier empfohlen haben, den § 13 b Baugesetzbuch schnell wieder abzuschaffen. Die Nachteile, wie ungesteuerter Flächenverbrauch an den Ortsrändern, statt Entwicklung der Ortskerne, sind gravierend und irreversibel und rechtfertigen die von der Politik gewünschten Vorteile nicht.</p> <hr/>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der nach § 13a BauGB durchgeführt wird und nicht um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b Verfahren). Mit diesem soll bestehendes Baurecht zu angemessener Steuerung der Innenentwicklung zeitgemäß weiterentwickelt werden, was hier auch die grundlegende Planungszielsetzung darstellt. Die vorgetragene Argumentation kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Es steht im vorliegenden Fall fest, dass auf Grund des bisher gültigen Bebauungsplans das jetzige Bauvorhaben sicherlich nicht zulässig wäre, so dass sich der Eindruck aufdrängt, dass der jetzt vorgesehene Bebauungsplan den Vorgaben und Vorstellungen des Bauherrn bezüglich des geplanten Bauvorhabens angepasst wurde bzw. wird.</p> <hr/> <p>4. Es ist nicht verständlich und nachvollziehbar, dass in dem jetzt vorgesehenen Bebauungsplan die Firstausrichtung der Häuser anderweitig erfolgen kann, nachdem der bisherige Bestand bei allen Gebäuden dieselbe Firstausrichtung ausweist und vorschreibt. Dementsprechend hätte eigentlich davon ausgegangen werden müssen, dass auch bei einem neu aufzustellenden Bebauungsplan die Firstausrichtung dieselbe bleibt wie im bisherigen Bestand und auch im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen.</p> <hr/>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde das angesprochene Baugesuch während der Bearbeitung des Bebauungsplanes eingereicht. In diesem Zusammenhang hat der Bauherr die Baugesuchsunterlagen an den Bebauungsplanentwurf anzupassen. Als Teil der Öffentlichkeit steht es Ihm aber frei sich im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im bisherigen Baurecht auf dem Grundstück 1450 wurden keine Festsetzungen zur Gebäuderichtung getroffen, aus diesem Grund wird auch im aktuellen Baurecht keine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung getroffen. Der Bauherrschaft kann diese Freiheit bestehen bleiben, da von Ihr in dieser Situation keine wesentlichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden. Um diese sicher auszuschließen werden konkrete Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung gemacht. Hierdurch können deutlich herausstechende Giebelansichten vermieden werden. Diese Giebelsituationen werden von Ihrer Dimension dem Rahmen vorhandener und die Fernwirkung des Hanges auflockernder Querhäuser entsprechen</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>5. Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich und nachvollziehbar, weshalb nunmehr eine Erhöhung von 10 % bezüglich der überbaubaren Fläche möglich, bzw. erlaubt sein soll bezüglich des Hauptgebäudes. Diese belief sich nämlich ursprünglich auf 0.30 und soll nach den Vorgaben im neuen Bebauungsplan auf nunmehr 0,33 erhöht werden. Dies halten wir im vorliegenden Fall nicht für akzeptabel, zumal es sich bei dem gesamten Baugebiet bekanntlich und wohl unstrittig um ein sehr sensibles Gebiet handelt. Weiter muss eingewandt werden, dass der Eindruck entsteht, dass im vorliegenden Fall mit zweierlei Maß gemessen wird, da die Vorgaben im alten Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 weitaus strengere und restriktivere waren als nach dem jetzt vorgesehenen neuen Bebauungsplan</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar. Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich. Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen. Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <hr/> <p>7. Im Übrigen wird zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich Bezug genommen auf die schriftliche Stellungnahme des Architekten Rothmund vom 05.03.2020. Diese schriftliche Stellungnahme fügen wir dem vorliegenden Schreiben als Anlage bei und nehmen hierauf vollumfänglich Bezug.</p>	<p>entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Anlage ist der Stellungnahme untenstehend angehängt.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Somit wird diese schriftliche Stellungnahme des Architekten Rothmund auch ausdrücklich zum Vortrag im vorliegenden Verfahren bezüglich der vorgebrachten Einwendungen gegen den vorgesehenen Bebauungsplan gemacht.</p> <hr/> <p>8. Im Übrigen bleibt weiterer Sach- und Rechtsvortrag ausdrücklich vorbehalten.</p> <hr/> <p>9. Es wird weiterhin um umfassende Akteneinsicht gebeten; es wird weiterhin auch gebeten, uns den ursprünglichen Bebauungsplan, welcher für das streitgegenständliche Grundstück Urbanstr.12 gegolten hat, zur Einsichtnahme zu übersenden.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Eine Akteneinsicht ist beim Stadtplanungsamt vor Ort zu gewähren nach § 29 Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Ein Versand der Verfahrensakte erfolgt nicht. Dies wurde dem Antragsteller entsprechend schriftlich mitgeteilt.</p>

# Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stellungnahme des Architekten Rothmund vom 05.03.2020 (als Anlage)</p> <p><b>Kurzgutachtliche Stellungnahme</b> Bebauungsplan „TEILBEREICH 4 – STAUFERSTRASSE, URBANSTRASSE“</p> <p>Sehr geehrte Frau [REDACTED] sehr geehrter Herr [REDACTED]</p> <p>wie vereinbart nehmen wir bezüglich des o.g. Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich des darin festgesetzten Masses der baulichen Nutzung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Ausgangslage:</b></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes (BPlanes) grenzt mit dem Grundstück Urbanstr. 12 direkt an Ihr Grundstück Urbanstr. 10.</p> <p>Aktuell wurde bereits ein konkretes Baugesuch für dieses Grundstück eingereicht.</p> <p>Das durch dieses Baugesuch angestrebte Mass der baulichen Nutzung, die Versiegelung von Grund und Boden sowie die verbleibenden Grün- und Vegetationsflächen übersteigen bzw. unterschreiten die Vergleichswerte in der direkten Quartiersumgebung bei Weitem.</p> <p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Im gesamten Bereich des BPlanes ist die Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 begrenzt mit Ausnahme des direkt an Ihr Grundstück grenzenden Teilbereiches WA3 (Urbanstr. 12 bis 18 und Stauferstraße 42) mit einer Festsetzung bezüglich der GRZ auf 0,33. Dies entspricht einer Erhöhung um <b>+10%</b> gegenüber dem restlichen Geltungsbereich des BPlanes. Der BPlan legt bezüglich der GRZ folgende weitere Werte fest:</p> <p><i>In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Mit baulichen Anlagen, durch die das</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Beschreibung der Ausgangslage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.</p> <p>Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.</p> <p>Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p> <p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen.</p> <p>Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.

# Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Staufferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																				
	<p><i>Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.</i></p> <p>Gemäss §19 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) darf die zulässige Grundfläche ... bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im selben Paragraphen wird zudem aufgeführt, dass im Bebauungsplan ... abweichende Bestimmungen getroffen werden können.</p> <p>Ebendies führt im Teilbereich des vorliegenden BPlanes zu einer weitaus grösser ermöglichten Überschreitung der GRZ als im Regelbezugsfall der Baunutzungsverordnung wie in folgender Aufstellung ersichtlich:</p> <table border="1" data-bbox="488 571 1120 989"> <thead> <tr> <th></th> <th>BauNVO</th> <th>BPlan Teilbereich WA3</th> <th>BPlan übrige Teilbereiche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>GRZ</b></td> <td>bis 0,4</td> <td>bis <b>0,33</b> (+10% zu restl. TB)</td> <td>bis 0,3</td> </tr> <tr> <td><b>mögliche Überschreitung</b></td> <td>50% bis max. 0,6</td> <td>50% gem. BauNVO ⇒ <b>0,495</b></td> <td>50% gem. BauNVO ⇒ 0,45</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><u>aber zusätzlich gem. BPlan bis max 0,6</u> <b>bedeutet Überschreitung der GRZ im Vergleich zur BauNVO von bis zu 100%</b></td> </tr> <tr> <td><b>höchstens aber bis</b></td> <td>0,8</td> <td colspan="2">weitere Überschreitungsmöglichkeit mit baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu <b>0,8</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die höhere GRZ im Teilbereich WA3 wird im Textteil zum BPlan wie folgt begründet: <i>Im Bereich des WA3 erfolgt eine GRZ Festsetzung von 0,33. diese ist etwas höher als im übrigen Planbereich, da hier die Grundstücke mit der geringsten Tiefe, gleichzeitig aber der bewegtesten Topographie vorliegen.</i></p> <p>Eine signifikant geringere Grundstückstiefe und bewegtere Topographie kann zumindest in grösseren Teilbereichen des BPlanes insbesondere im Bereich WA1 nicht nachvollzogen werden.</p>		BauNVO	BPlan Teilbereich WA3	BPlan übrige Teilbereiche	<b>GRZ</b>	bis 0,4	bis <b>0,33</b> (+10% zu restl. TB)	bis 0,3	<b>mögliche Überschreitung</b>	50% bis max. 0,6	50% gem. BauNVO ⇒ <b>0,495</b>	50% gem. BauNVO ⇒ 0,45			<u>aber zusätzlich gem. BPlan bis max 0,6</u> <b>bedeutet Überschreitung der GRZ im Vergleich zur BauNVO von bis zu 100%</b>		<b>höchstens aber bis</b>	0,8	weitere Überschreitungsmöglichkeit mit baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu <b>0,8</b>		<p><b>Kenntnisnahme</b> Die vorliegende Planung stellt eine Angebotsplanung dar. Aus dieser Prämisse heraus, ist kein Bauherr verpflichtet die entsprechenden Dichtewerte auch maximal zu erreichen. Es steht daher den jeweiligen Bauherren frei, ob Sie bei einem entsprechenden Bauantrag ihren Rahmen (in diesem Fall die maximale GRZ mit Überschreitungen) für das Haupthaus voll ausnutzen oder ob Sie diese auf Kosten des Haupthauses eher für Nebenanlagen oder Garten nutzen wollen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Bannegghangstraße stammen diese</p>
	BauNVO	BPlan Teilbereich WA3	BPlan übrige Teilbereiche																			
<b>GRZ</b>	bis 0,4	bis <b>0,33</b> (+10% zu restl. TB)	bis 0,3																			
<b>mögliche Überschreitung</b>	50% bis max. 0,6	50% gem. BauNVO ⇒ <b>0,495</b>	50% gem. BauNVO ⇒ 0,45																			
		<u>aber zusätzlich gem. BPlan bis max 0,6</u> <b>bedeutet Überschreitung der GRZ im Vergleich zur BauNVO von bis zu 100%</b>																				
<b>höchstens aber bis</b>	0,8	weitere Überschreitungsmöglichkeit mit baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu <b>0,8</b>																				

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.</p> <p>Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.</p> <p>Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p> <p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen.</p> <p>Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die weiteren Festsetzungen des BPlanes bezüglich des Masses der baulichen Nutzung bedeuten insbesondere bezüglich der Festsetzungen der maximalen Wand- und Gebäudehöhen eine talseitig mögliche Höhenentwicklung zum bestehenden Gelände (beim Baugrundstück Urbanstr. 12) von:</p> <p>Maximale Wandhöhe von: 483 m ü.NN – bezogen auf das vorhandene Gelände (472 m ü.NN) von <b>11,0 m</b></p> <p>⇒ dies bedeutet bei einer üblicherweise zu Grunde gelegten Geschosshöhe von 2,75 <b><u>eine optische 4-Geschossigkeit</u></b> sowie eine</p> <p>Maximale Gebäudehöhe von: 486,5 m ü.NN – bezogen auf das vorhandene Gelände (472 m ü.NN) von <b>14,5 m</b> sowie eine</p> <p>⇒ dies bedeutet bei einer üblicherweise zu Grunde gelegten Geschosshöhe von 2,75 <b><u>eine optisch wahrgenommene über 5-Geschossigkeit</u></b></p>	<p>Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Höhenfestsetzungen für den Teilbereich WA3 wurden so getroffen, dass diese dem Straßenverlauf folgen und verträgliche Entwicklungsspielräume für den Bestand lassen. Des Weiteren ist es so, dass es am gesamten Bannegghang aufgrund der teils extremen Hangneigung bereits Gebäude gibt, die über eine Viergeschossigkeit verfügen. Abhängig von der topographischen Situation kann ein Gebäude talseitig auch weiterhin vier- fünfgeschossig zzgl. Dachraum in Erscheinung treten. Die getroffenen Höhenfestsetzungen geben somit die Vielfalt des Bestandes wider und beschränken die Entwicklungsmöglichkeiten auf ein für die Innenentwicklung verträgliches Maß.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Die möglichen Auswirkungen sind im bereits eingereichten Baugesuch zum Nachbargrundstück Urbanstr. 12 ersichtlich</u> (siehe auch Anlage Ansicht West Urbanstr. 12).</p> <p>Entwässerung: Im Textteil zum BPlan wird unter Punkt 1.8 auf das Hangwasser hingewiesen: <i>Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollen sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen.</i> Durch die o.a. Festsetzungen des BPlanes bezüglich des Masses der baulichen Nutzung wie auch der dadurch ermöglichten (und auch angestrebten – siehe Baugesuch Urbanstr. 12) Versiegelung kann es unseres Erachtens insbesondere für die hangabwärts gelegenen Bereiche zu einer erhöhten Problematik durch abfließendes Hangwasser kommen. Unter Punkt 1.10 wird auch darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers ... wegen der Hanglage nicht möglich ist.</p> <p>Unter Punkt 1.9 Einleitung in den Mischwasserkanal wird auf folgendes hingewiesen: <i>Bei einer Einleitung in einen Mischwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m<sup>3</sup> Stauvolumen für 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche verwendet werden.</i></p> <p>Die im vorliegenden Baugesuch Urbanstr. 12 geplante befestigte Fläche wird mit 495 qm angegeben und führt somit beim vereinfachten Ansatz zu einem Retentionsvolumen von 15 m<sup>3</sup>. Eine Problematik bildet für dieses Bauvorhaben zusätzlich die nicht mögliche Freigefälleentwässerung sowohl von Regenwasser wie auch der übrigen Gebäudeentwässerung. Die gesamte Entwässerung muss offensichtlich über pumpenbetriebene Druckleitungen bergauf zur Urbanstraße hin geführt werden.</p> <p>Der an den BPlan nördlich angrenzende Bereich (ab Ihrem Grundstück Urbanstr. 10) wird vom BPlan „Teilbereich1: Federburgstrasse / Urbanstrasse / Altes Forstamt“ aus dem Jahr 2007 erfasst.</p> <p>Dieser BPlan schränkt sowohl die Bebaubarkeit wie auch das Mass der baulichen Nutzung weitaus deutlicher ein. So ist die Beschränkung bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke bereits optisch durch Baufenster, welche in der Regel grösstenteils direkt auf die Bestandsgebäude gelegt wurden, ersichtlich. Ebenso orientieren sich die Vorgaben bezüglich der Wand- und Gebäudehöhen überwiegend am Bestand und überschreiten in keinem Fall eine Wandhöhe von ca. 8 m und eine Gebäudehöhe von ca. 10-11m.</p> <p><u>Diese Werte werden beim BPlan Teilbereich 4 nun deutlich übertroffen</u> (s.o).</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Inhalte eines Baugesuchs, werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und das Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist, sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich. Die Detailausgestaltung zur Lösung der Hangwasserthematik ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Diese Details sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die vorgebrachten Belange im Bereich des Bebauungsplans "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der genannte Bebauungsplan ist seit Mitte 2007 rechtsverbindlich. Je nach Planzielsetzungen sind dementsprechend andere Festsetzungsalternativen ausgewählt worden, um diese zu erreichen. Es gibt keinen Zwang räumlich aneinandergrenzende Planungen in identischer Weise fortzuführen. Zwischenzeitlich</p>

# Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>haben sich die Anforderungen an städtebaulich steuernde Planungen verändert. Diesen Anforderungen wird das tendenziell zu Gunsten der Bauherrschaft etwas offenere und flexiblere Festsetzungskonzept gerecht.</p>
	<p>Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt. Die Grundflächen gem. §19 (4) BauNVO werden hier nicht berücksichtigt. Eine Überschreitung der GRZ ist durch die recht eng gefassten Baufenster in der Regel auch nicht möglich.</p> <p><b>Ergebnis:</b></p> <p>Der Bebauungsplan „TEILBEREICH 4 – STAUFERSTRASSE, URBANSTRASSE“ ermöglicht sowohl gemessen an den „Regelfestsetzungen“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine deutlich grössere Ausnutzung der Grundstücke bezüglich Grundflächenzahl (GRZ) wie auch in Bezug auf die Höhenentwicklung (in diesem gewachsenen Bestandsgebiet) eine deutliche Überschreitung bezogen auf die Bestandsgebäude.</p> <p>Eine Bewertung wird durch diese kurzgutachtliche Stellungnahme nicht vorgenommen.</p> <p>Bei weiterführenden Fragen stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung.</p> <hr/> <p><u>Ergänzung der Stellungnahme vom 31.03.2020:</u></p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf unser vom 25.03.2020 datierendes Schreiben und weisen zunächst darauf hin, dass wir auch von xxxxxxx in 70569 Stuttgart, mit ihrer anwaltlichen Vertretung beauftragt worden sind; ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit ausdrücklich anwaltlich versichert.</p> <hr/> <p>Bei unserer xxxxxxx handelt es sich um die Miteigentümerin des Hausgrundstücks Federburgstr. 65 in 88214 Ravensburg.</p> <hr/>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Darstellung der Unterschiede der Festsetzungskonzepte wird zur Kenntnis genommen. Ohne Bewertung in der Stellungnahme ist eine über die Begründung im Bebauungsplan hinausgehende Abwägung nicht erforderlich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In der Sache selbst nehmen wir zunächst vollumfänglich Bezug auf unser vom 25.03.2020 datierendes Schreiben, mit welchem wir entsprechende Einwendungen gegen den vorgesehenen Bebauungsplan vorgebracht hatten.</p> <hr/> <p>Ergänzend hierzu nehmen wir des Weiteren vollumfänglich Bezug auf die vom Oktober 2019 datierende artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan "Stauferstrasse/Urbanstrasse" (Ravensburg) des Herrn Wilfried Löderbusch, Dipl.Biologe, Reute 7, 88677 Markdorf. Diese artenschutzrechtliche Beurteilung wurde von der Stadt Ravensburg, Tiefbauamt, in Auftrag gegeben und wir fügen diese vom 14.10.2019 datierende Stellungnahme bzw. Begutachtung diesem Schreiben als Anlage bei und nehmen gleichzeitig hierauf vollumfänglich Bezug. Somit ist diesbezüglich festzustellen und darauf hinzuweisen, dass auch eine Auswertung dieser artenschutzrechtlichen Beurteilung zu dem Ergebnis führen muss, dass -soweit überhaupt nötig und erforderlich- nur bei größtmöglicher Sorgfalt und mit größtmöglichem Augenmaß in das streitgegenständliche Gebiet eingegriffen werden sollte.</p> <hr/> <p>Insoweit erlauben wir uns aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten auszugsweise wie folgt vorzutragen:          ..... "derzeit steht nicht fest, ob und wenn ja, wie in das Gebiet eingegriffen werden soll und welche baulichen Maßnahmen geplant sind. Hinsichtlich der Vögel führen Eingriffe in den Gehölzbestand, vor allem die Entfernung älterer Bäume,</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>          Abwägungsvorschläge s.o. zur Stellungnahme vom 25.03.2020</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>          Da hier lediglich Passagen aus einem Gutachten zitiert werden, ohne eine eigene inhaltliche Stellungnahme zu formulieren, ist keine Abwägung möglich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>potenziell zu Konflikten mit den Zugriffsverboten in § 44 BNatSchG. Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also in der ohnehin nach § 39 vorgegebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) möglich; das gleiche gilt wegen des Vorkommens von Gebäudebrütern... auch für Gebäudeabrisse und Arbeiten an bestehenden Fassaden. Vor der Beseitigung von älteren Bäumen müssen diese auf Höhlen untersucht werden; Bruthöhlen von anspruchsvolleren Arten (Grünspecht ... ) sind durch entsprechende Nachpflanzungen und Nistkästen (in angemessener Anzahl) zu ersetzen. Auch hinsichtlich der Fledermäuse kann die Beseitigung von Gehölzen, vor allem älteren Bäumen und Höhlenbäumen, zu Konflikten mit den Vorgaben von § 44 BNatSchG führen, ebenso Gebäudeabrisse und Eingriffe in Fassaden;                  .... für die stärker strukturgebundenen fliegenden Fledermäuse sind darüber hinaus auch kleinere Bäume und Gebüsche als Bestandteile des Jagdreviers und vor allem der oben beschriebenen Verbindung zwischen Innenstadt und landwirtschaftlichem Umland wesentlich. Um Beeinträchtigungen dieser Fledermausarten zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, keine größeren Eingriffe in die Gehölzbestände, vor allem in die älteren Bäume, vorzunehmen .....</p> <hr/> <p>Dem ist nichts hinzuzufügen; im Übrigen verweisen wir auch bezüglich der weiteren Ausführungen auf das als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Gutachten vom 14.10.2019.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Ergänzung der Stellungnahme vom 26.03.2020:</u></p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von xxxxxx in 88214 Ravensburg und xxxxxxx in 88214 Ravensburg, an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit ausdrücklich anwaltlich versichert.</p> <p>Gegenstand unserer diesbezüglichen anwaltlichen Beauftragung ist das im Betreff genannte Bauvorhaben, gegen welches seitens unserer Mandanten verschiedene Einwendungen bestehen, die im Einzelnen wie folgt vorgetragen werden:</p> <hr/> <p>1. Zunächst ist allgemein festzustellen und darauf hinzuweisen, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, da der Baukörper von vorne herein viel zu massiv ist. Dies ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass der geplante Baukörper eine Wohnfläche von nahezu 600 qm aufweist, wobei darüber hinaus fraglich erscheint, ob die Unterscheidung zwischen Hauptgebäude und Nebengebäuden zutreffend ist, da dem Eindruck nach auch die wohl als Nebengebäude bezeichneten Gebäude eigentlich ein Hauptgebäude darstellen.</p> <hr/>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Dokument werden die Belange betreffend des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Sofern es sich um Einwendungen/Belange betreffend die Angrenzeranhörung innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens handelt, so sind diese innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Eine Abwägung ist in diesem Fall im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Maßgeblich für die Beurteilung des städtebaulich geordneten Einfügens sind die Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese nehmen Bezug auf den umliegenden Bestand und schreiben dessen geordnete Entwicklung im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung fort.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Die Geschossflächenzahl und auch die Grundflächenzahl liegen jeweils weit über dem, was in der bisherigen Umgebung bereits vorhanden ist. Das geplante Bauvorhaben wirkt innerhalb der Umgebungsbebauung deutlich zu massiv und zu wuchtig.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar. Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich. Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen. Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Das geplante Bauvorhaben soll bei der Ausrichtung des Firstes von den bisherigen Vorgaben des alten Bebauungsplanes und insbesondere der bereits vorhandenen Bebauung abweichen, so dass auch aus diesem Grund keine Rede davon sein kann, dass sich das geplante Bauvorhaben in die bisherige Umgebung einfügen soll; vielmehr würde dies bei der tatsächlichen Ausführung einen regelrechten Fremdkörper darstellen.</p>	<p>entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im bisherigen Baurecht auf dem Grundstück 1450 wurden keine Festsetzungen zur Gebäuderichtung getroffen, aus diesem Grund wird auch im aktuellen Baurecht keine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung formuliert. Der Bauherrn kann diese Freiheit bestehen bleiben, da von Ihr in dieser Situation keine wesentlichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden. Um diese sicher auszuschließen werden konkrete Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung gemacht. Hierdurch können deutlich herausstechende Giebelansichten vermieden</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Wie bekannt, ist die Urbantrasse ohnehin bereits relativ schmal und es herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen. Die Parkplatzsituation ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt äußerst beengt und es ist davon auszugehen, dass bei einem derart großen Baukörper mit einer beabsichtigten bzw. geplanten Wohnfläche von nahezu 600 qm weitere Kraftfahrzeuge auf der Straße abgestellt, bzw. geparkt werden, weil die Park- und Abstellmöglichkeiten in der bis jetzt vorgesehenen Doppelgarage nicht ausreichend sind.</p> <p>5. Es ist weiterhin festzustellen und darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Grundstück insgesamt 3 sehr alte Walnussbäume befinden. Für den Fall der Grundstücksbebauung müssten 2 dieser 3 Walnussbäume entfernt und somit gefällt werden. Sowohl aus Umweltschutzgründen als auch aus optischen Gründen sollte der jetzt bestehende Baumbestand jedoch nach Möglichkeit erhalten bleiben.</p> <p>6.</p>	<p>werden. Diese Giebelsituationen werden von Ihrer Dimension dem Rahmen vorhandener und die Fernwirkung des Hanges auflockernder Querhäuser entsprechen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Gemäß anderer bauordnungsrechtlicher Regelungen auf Landes- und Kommunalebene sind die notwendigen privaten Stellplätze auch auf dem privaten Grundstück herzustellen und zu unterhalten. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich. Der Verkehrsraum ist ausreichend leistungsfähig.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Erhalt sämtlicher Bäume würde die Bebauung des Grundstücks unmöglich machen. Grundsätzlich entspricht die geplante Innenentwicklung dem Ziel des flächensparenden Bauens, auch wenn hierfür einige ökologisch hochwertige Gehölze gerodet werden müssen. Es ist für Bäume, welche dem Schutz des Entwurfs der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen entsprechender Ersatz zu pflanzen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es bestehen auch Bedenken aus statischen Gründen, zumal davon auszugehen ist, dass bei einem derart massiven Baukörper die entsprechende Baugrube sehr tief ausgehoben werden muss und sich daher die Frage aufdrängt, ob der Hang dies ohne Weiteres verträgt.</p> <hr/> <p>7. Ausweislich der Vorgaben im vorgesehenen neuen Bebauungsplan darf die maximale Gebäudelänge 22,00 m betragen. Nach dem jetzt vorgesehenen Baugesuch beträgt diese aber 26,22 m; es handelt sich insoweit um eine wesentliche Überschreitung, die nicht akzeptiert werden kann, zumal eine Gebäudelänge von 22,00 m ohnehin bereits sehr erheblich ist.</p> <hr/> <p>8. Die Abstandsfläche des geplanten Bauvorhabens beträgt nach Norden (zum Grundstück xxxxxx hin) lediglich 2,20 m. Als Mindestabstand ist im vorgesehenen Bebauungsplan aber ein solcher von 2,50 m vorgesehen, wobei schon bereits ein solcher</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Ein Bebauungsplan kann keine konkreten Maßnahmen festsetzen, die sicherstellen, dass es zu keinerlei Hangbewegungen kommt. Um trotzdem sicherzugehen, dass mögliche Auswirkungen auf die Hangsituation im Baugenehmigungsverfahren untersucht werden, wurde der Hinweis 1.5 in den Bebauungsplan aufgenommen, der empfiehlt, dass Bauherren eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung vor dem eigentlichen Eingriff durchzuführen. Anhaltspunkte, die eine auf Bebauungsplanebene gerechtfertigte weitergehende Einschränkung der Bebaubarkeit vorschreiben, werden nicht gesehen, da es sich um ein weitgehend bebauten Bestandsgebiet handelt.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Gebäudebreite des Hauptgebäudes festgesetzt. Dieser Wert wird die Grundlage für den Beurteilungsrahmen bilden. Zudem ist in angrenzenden Bebauungsplänen dieses Maß bereits festgesetzt worden und der vorliegende Bebauungsplanentwurf führt diese Planidee konsequent, da weiter zeitgemäß fort</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes als erweitert festgesetzt. In Richtung Norden sind mindestens 3m und in Richtung Süden</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Abstand hiesiger Auffassung nach zu gering ist. Daher ist eine weitere Unterschreitung dieses Mindestabstands keinesfalls hinnehmbar und akzeptabel.</p> <hr/> <p>9. Auch die Höhe des geplanten Bauvorhabens ist zu beanstanden, zumal hierdurch eine erhebliche Beschattung der anderen Grundstücke zu befürchten ist.</p> <hr/> <p>10. Weiterhin sind wir der Auffassung, dass das geplante Bauvorhaben auch nicht dem allgemein üblichen nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot entspricht.</p>	<p>mindestens 4m einzuhalten. Dieser Wert wird die Grundlage für den Beurteilungsrahmen bilden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Bei der Festsetzung der Höhenfestsetzungen wurde zur Beurteilung der Bestand herangezogen und entsprechend diesem die Bemessungsgrundlage für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe gewählt. Gewisse Spielräume sind bei diesen Festsetzungen durchaus gewollt, um Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen. Gerade bei der Bemessung der Wandhöhe/Gebäudehöhe über dem Gelände ergeben sich hierzu zusätzliche Möglichkeiten mit dem bestehenden Gelände zu agieren und somit die Charakteristika der Bebauung im Teilbereich weiterhin zu sichern. Eine Festsetzung der Wand-/Gebäudehöhe über dem Meeresspiegel würde hingegen dazu führen, dass keinerlei Auseinandersetzung von neuen Baukörpern mit dem bestehenden Gelände erfolgen würde. Es käme zu Gebäuden, die dem Charakter der Bebauung entlang der Stauferstraße und der Urbanstraße widersprüchen. Die nach Landesrecht einzuhaltenden Abstände gelten weiter. Unzulässige erhebliche Beschattungen werden hierdurch sicher ausgeschlossen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Dokument werden die Belange betreffend des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Sofern es sich um</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Insgesamt fügt sich das geplante Bauvorhaben somit nicht in die bisherige Bebauung und die bisherige Umgebung ein.</p> <hr/> <p>11. Es bestehen auch Bedenken hinsichtlich der vorhandenen bzw. der nicht vorhandenen Grünflächen. Diese sind hiesiger Auffassung nach gerade in diesem sehr sensiblen Baugebiet dringend erforderlich. Nach den jetzigen Vorgaben soll nahezu das gesamte Grundstück mit Baukörpern versiegelt werden, so dass für Grünflächen kein ausreichender Platz verbleibt.</p> <hr/> <p>12. Wir halten es auch für verfrüht und nicht angemessen, dass der Bauherr bereits zum jetzigen Zeitpunkt Banner auf dem streitgegenständlichen Grundstück mit der Aufschrift: "Hier entsteht Design" aufgestellt hat. Diese Vorgehensweise halten wir in Anbetracht dessen, dass jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt weder der neue Bebauungsplan vorliegt noch die erforderliche Baugenehmigung erteilt wurde, für sehr unsensibel und nicht gerade nachbarfreundlich.</p> <hr/>	<p>Einwendungen/Belange betreffend die Angrenzeranhörung innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens handelt, so sind diese innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Eine Abwägung ist in diesem Fall im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Bebauungsplan trifft Vorgaben bezüglich der maximal möglich versiegelbaren Fläche. Bei der Prüfung eines Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches sind diese Vorgaben einzuhalten. Die getroffenen Festsetzungen sollen das Gefüge aus den quer zum Hang verlaufenden Baubändern und den Grünbändern, die die Hangstruktur gliedern erhalten und sichern. Zudem soll so die Stadtansicht bestehen bleiben.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Auf den Zeitpunkt der Aufstellung von Bautafeln hat die Stadt keinen Einfluss. Zudem ist dieser Punkt für das vorliegende Bauleitplanverfahren ohne Belang.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>13. Im Übrigen wird vollumfänglich Bezug genommen auf die als Anlage beigefügte vom 05.03.2020 datierende kurzgutachterliche Stellungnahme von Herrn Architekt Rothmund; zur Vermeidung von Wiederholungen werden die hierin vorgetragene Ausführungen vollumfänglich auch zum Vortrag hinsichtlich der bestehenden Einwendungen gegen das beabsichtigte Bauvorhaben gemacht; die kurzgutachterliche Stellungnahme des Architekten Rothmund vom 05.03.2020 fügen wir diesem Schreiben als Anlage bei (s. o.).</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die kurzgutachterliche Stellungnahme samt Abwägungsvorschläge findet sich angehängt an diese Stellungnahme vom 25.03.2020.</p>
	<p>14. Es wird weiterhin um Akteneinsicht gebeten; darüber hinaus wird auch gebeten, uns eine Fotokopie des alten Bebauungsplans zu übersenden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Eine Akteneinsicht ist beim Stadtplanungsamt vor Ort zu gewähren nach § 29 Landesverwaltungsverfahrensgesetz. Ein Versand der Verfahrensakte erfolgt nicht. Dies wurde dem Antragsteller entsprechend schriftlich mitgeteilt.</p>
	<p>15. Weiterer Sach- und Rechtsvortrag sowie die Erhebung weiterer Einwendungen bleibt zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p><u>Ergänzung der Stellungnahme vom 31.03.2020:</u> In vorbezeichneter Angelegenheit kommen wir zurück auf unser vom 26.03.2020 datierendes Schreiben und teilen bezugnehmend hierauf zunächst mit, dass wir auch von xxxxxxxx in 88214 Ravensburg und xxxxxxxx in 70569 Stuttgart,</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>jeweils mit ihrer anwaltlichen Vertretung beauftragt wurden; ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird insoweit ausdrücklich anwaltlich versichert.</p> <hr/> <p>Bei unseren beiden vorgenannten weiteren Mandantinnen handelt es sich um die Miteigentümerinnen des Hausgrundstücks Federburgstr. 65 in 88214 Ravensburg.</p> <hr/> <p>In der Sache selbst nehmen wir zunächst vollumfänglich Bezug auf die Ausführungen in unserem vom 26.03.2020 datierenden Schreiben und tragen ergänzend hierzu wie folgt weiter vor:</p> <hr/> <p>Wir übersenden als weitere Anlage die vom 14.10.2019 datierende artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Stauforstrasse/Urbanstrasse“ (Ravensburg) des Herrn Wilfried Löderbusch, Dipl.-Biologe, Reute 7, 88677 Markdorf. Diese artenschutzrechtliche Beurteilung führt letztlich zu dem Ergebnis, dass in das bestehende Gebiet nach Möglichkeit überhaupt nicht, bzw. allenfalls äußerst moderat und sorgsam eingegriffen werden sollte. Wir erlauben uns insoweit aus dieser</p> <hr/> <p>artenschutzrechtlichen Beurteilung wörtlich wie folgt zu zitieren: "... Die vorliegende Untersuchung gibt einen Überblick über die vorhandenen und zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Arten. Derzeit steht nicht fest, ob und wenn ja, wie in das Gebiet eingegriffen werden soll und welche baulichen Maßnahmen geplant sind.</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 26.03.2020 sind in der vorliegenden Abwägungstabelle weiter oben abgedruckt.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Da hier lediglich Passagen aus einem Gutachten zitiert werden, ohne eine eigene inhaltliche Stellungnahme zu formulieren, ist keine Abwägung möglich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinsichtlich der Vögel führen Eingriffe in den Gehölzbestand, vor allem die Entfernung älterer Bäume, potenziell zu Konflikten mit den Zugriffsverboten in § 44 BNatSchG.</p> <p>Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also in der ohnehin nach § 39 vorgegebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) möglich; das gleiche gilt wegen des Vorkommens von Gebäudebrütern (insbesondere der Vorwarnlistenarten Mauersegler, Grauschnäpper und Haussperling, sowie auch Hausrotschwanz, Bachstelze) auch für Gebäudeabriss und Arbeiten an bestehenden Fassaden. Vor der Beseitigung von älteren Bäumen müssen diese auf Höhlen untersucht werden; Bruthöhlen von anspruchsvolleren Arten (Grünspecht, Grauschnäpper, Feldsperling, Kleinspecht) sind durch entsprechende Nachpflanzungen und Nistkästen (in angemessener Anzahl) zu ersetzen. Auch hinsichtlich der Fledermäuse kann die Beseitigung von Gehölzen, vor allem älteren Bäumen und Höhlenbäumen, zu Konflikten mit den Vorgaben von § 44 BNatSchG führen, ebenso Gebäudeabriss und Eingriffe in Fassaden; dies gilt auch für das kleine marode Gebäude auf Fist. 1450. Für die stärker strukturgebundenen fliegenden Fledermäuse sind darüber hinaus auch kleinere Bäume und Gebüsche als Bestandteile des Jagdreviers und vor allem der oben beschriebenen Verbindung zwischen Innenstadt und landwirtschaftlichem Umland wesentlich. Um Beeinträchtigungen dieser Fledermausarten zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, keine größeren Eingriffe in die Gehölzbestände, vor allem in die älteren Bäume, vorzunehmen.</p>	



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse wurden im Gebiet nicht gefunden;</p> <hr/> <p>Vorkommen der ebenfalls streng geschützten Haselmaus sind nicht auszuschließen, aber, solange nicht Gehölze eingegriffen werden, nicht betroffen .... "</p> <hr/> <p>Dem ist nichts hinzuzufügen, wobei es im Übrigen bei allen weiteren unsererseits bereits vorgebrachten Einwendungen vollumfänglich verbleibt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Da hier lediglich Passagen aus einem Gutachten zitiert werden, ohne eine eigene inhaltliche Stellungnahme zu formulieren, ist keine Abwägung möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
4.	<p>Stellungnahme IV. vom 30.03.2020: Für Ihre Vorstellung des obengenannten Entwurfs beim Informationsabend am 05.03.2020 möchten wir uns herzlich bedanken. Fristgerecht bringen wir nachfolgend unsere Einwendungen und Anregungen zum Bauleitplanverfahren schriftlich vor und bitten um Berücksichtigung der nachfolgend genannten Punkte:</p> <hr/> <p><b>Zu Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen: Punkt 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe</b> Anregung: Es wird angeregt, die Möglichkeit zum Betreiben von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung auch auf die Dachflächen von Nebengebäuden auszuweiten. Die Bestandsgebäude insbesondere auf der Ostseite/Hangseite der Stauferstraße eignen sich aufgrund der Kleinteiligkeit der Dächer nicht für die</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Solaranlagen sind ohnehin auf den Dachflächen von Nebenanlagen zulässig. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf formuliert diesbezüglich keine Einschränkungen für Nebengebäude.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Solarenergienutzung. Demgegenüber sind die meist in den Hang geschobenen Nebengebäude/Garagen auf ihren Flachdachanteilen besonders gut zur Aufstellung von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung geeignet. Mit der nun im Textteil formulierten Regelung kommen nur Neubauten in den Genuß der Nutzung von Sonnenenergie obwohl die Bestandsgebäude auf ihren Nebengebäuden umfangreich Potential dafür bieten. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Eigentümer bei Verbleib der bestehenden Gebäude ohne Not benachteiligt werden sollen. Zu Zeiten der erhofften Klimawende bedeutet dies eine vertane Option. Gegebenenfalls wäre auch lediglich eine Regelung und Ergänzung zugunsten von Bestandsgebäuden/ Nebengebäuden im bisherigen Bestand ausreichend.</p> <hr/> <p><b>Anregung:</b> Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die höchstzulässigen Wandhöhen und höchstzulässigen Gebäudehöhen über Bezüge/Höhendifferenzen zum vorhandenen Gelände definiert. Bei den zugehörigen Liegenschaften wurden die ursprünglich vorhandenen Geländeabwicklungen in den vergangenen 80 Jahren teilweise massiv überformt. Insoweit die aktuellen Geländeabwicklungen bei der Beurteilung künftiger Bauvorhaben als vorhandenes Gelände angesehen werden, ist eine sehr diffuse und uneinheitliche Entwicklung der erkennbaren oberirdischen Gebäudeteile und Dächer zu erwarten. Die gegenwärtige Geländeabwicklung in den zur vorgesehenen Beurteilung relevanten Bereichen kann derzeit unbeeinträchtigt verändert</p>	<hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Bei der Festsetzung der Höhenfestsetzungen in den Teilbereichen WA1 und WA2 wurde zur Beurteilung der Bestand herangezogen und entsprechend diesem die Bemessungsgrundlage für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe gewählt. Gewisse Spielräume sind bei diesen Festsetzungen durchaus gewollt, um Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen. Gerade bei der Bemessung der Wandhöhe/Gebäudehöhe über dem Gelände ergeben sich hierzu zusätzliche Möglichkeiten mit dem bestehenden Gelände zu agieren und somit die Charakteristika der Bebauung im Teilbereich weiterhin zu sichern. Die Raumwirkung des Teilbereichs WA1 und WA2 ergibt sich aus der perlenkettenförmigen Aneinanderreihung der Baukörper entlang der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden. Insoweit ist die Ausgangshöhe für eine künftige Bebauung im WA 1 und WA 2 in großen Spielräumen veränderbar und läßt spekulativen Ansätzen bei einer künftigen Bebauung Tür und Tor offen. In der Anbauzone B/ WA 1 wären dann ohne weiteres umfangreiche mehrgeschossige Anbauten möglich, welche den erwünschten Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes konterkarieren. Um hier Spekulationen zu unterbinden regen wir an, die Wandhöhe und die Gebäudehöhe von WA 1 und WA 2 mit Angabe der Meereshöhe vergleichbar mit WA 3 festzusetzen.</p> <hr/> <p><b>Punkt 6 "Grünfläche" in Verbindung mit Punkt 7.9 "Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes"</b>  <b>Einwendung:</b>                  Bei der Fläche handelt es sich nach belegbarer fachkompetenter Einschätzung nicht um einen naturnahen Gehölzbestand. Aus diesem Grund fehlt es der Festsetzung bereits an der korrekten Grundlage. Die betroffenen hangseitigen Grundstücksanteile im Osten der Bestandsgebäude wurden seit dem Bestehen der</p>	<p>Stauferstraße/Urbanstraße. Dabei haben die Gebäude immer einen gewissen Abstand zum Straßenbaukörper und überragen diesen deutlich. Hierbei ist das Ziel der vorliegenden Planung die bestehende Raumwirkung zu sichern. Durch das Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen z.B. zur GRZ/GFZ wird die Baumasse der einzelnen Baukörper beschränkt, um das städtebauliche Zielbild weiterhin zu sichern. Gleichzeitig werden durch Anbauzonen Möglichkeiten für zeitgemäße Entwicklungen in Richtung Westen ermöglicht. Die Höhenfestsetzung im WA1 und im WA2 erfolgt aus dem Grund über dem natürlichen Gelände, um die raumwirksame Topographie zu erhalten und mehr Spielraum bei der Ausgestaltung der absoluten Höhe zu erhalten. Eine Festsetzung der Wand-/Gebäudehöhe über dem Meeresspiegel würde hingegen dazu führen, dass keinerlei Auseinandersetzung von neuen Baukörpern mit dem bestehenden Gelände geschehen würde. Es würde zu Gebäuden kommen, die dem Charakter der Bebauung entlang der Stauferstraße und der Urbanstraße nicht entsprechen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Zielsetzungen im Bereich der Flächen zum Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes zielen darauf ab, dass die vorhandenen Strukturen von prägenden Grünstrukturen, insbesondere Großbäumen erhalten bleiben. Neben dieser Festsetzung greift die örtliche Bauvorschrift zur gärtnerischen Nutzung der nichtbebauten Grundstücksfläche. Beide Regelungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauung, also seit ca. 85 Jahren gärtnerisch angelegt und unterhalten.</p> <hr/> <p>Dies entspricht nicht zuletzt auch der neu formulierten örtlichen Bauvorschrift unter Teil C 'Örtliche Bauvorschriften' Abschnitt 2 'Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen' Absatz 1 .1 . Der in der Plandarstellung umgrenzte Bereich zum vermeintlichen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthält gegenwärtig geschnittene Hecken aus fremdländischen und heimischen Baumarten, sowie Nutz- und Ziergartengrundstücke, die keinesfalls und nachweislich nicht einem naturnahen Gehölzbestand entsprechen, sondern einer gärtnerisch angelegten Mischung aus fremdländischen und heimischen Gehölzarten entspricht. Insoweit fehlt zweifelsfrei auch der Schutzzweck für die Festsetzung, die deshalb bei einer Normenkontrolle zu beanstanden wäre. Bis zum heutigen Tag werden diese Gartenflächen als private Obst-, Beeren- und Gemüseanbauflächen zur Selbstversorgung genutzt. Gerade in der gegenwärtigen Situation mit einer nie dagewesenen Belastung aller Bürger durch eine Viruserkrankung sollte die Stadtverwaltung die Möglichkeiten einer Selbstversorgung nicht ohne Not einschränken. Auch die im Anschluss östlich des</p>	<p>ergänzen sich und schließen einander nicht aus. Ein Baum ist genauso eine gärtnerische Nutzung wie dies ein Blumenbeet ist. Naturnah ist dabei nicht mit dem Begriff der Ursprünglichkeit zu verwechseln. Dieser Begriff charakterisiert lediglich die bestehenden, vielfältigen und hochwertigen Strukturen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Naturnahe Gehölzflächen im Siedlungsbereich können durchaus einen anderen Charakter als im Außenbereich haben. Die Festsetzung Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände ziel darauf ab in diesem Bereich die charakteristischen Großgehölze zu erhalten und zu entwickeln. Eine naturnahe Unterhaltung schließt die ziergärtnerischen Nutzungen nicht aus.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Geltungsbereichs liegenden hangseitigen Kleingartengrundstücke sind gärtnerisch angelegt, werden gärtnerisch teilweise genutzt und sind teilweise verwildert. Naturnahe Gehölzbestände sind auch dort nicht zu finden, sondern eine Mischung aus gärtnerisch eingebrachten heimischen und fremdländischen Gehölzen. Es drängt sich der Verdacht auf, dass mit dieser ersehnten, aber fehlerhaften Festsetzung theoretische Alibiökologie betrieben werden soll. Die damit verbundenen Einschränkungen der bisherigen Nutzung als Selbstversorgergärten ist nicht hinnehmbar. Das unter 6. formulierte drastische Verbot der Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub ließe die bisherige gärtnerische Nutzung als Selbstversorgergärten nicht mehr zu.</p> <hr/> <p>Im Rahmen der Einwendung fordern wir Sie zum Verzicht auf die fehlerhafte Formulierung der Festsetzung unter Punkt 6. "Grünfläche" und Punkt 7.9 "Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes" sowie ersatzloser Streichung der ungeeigneten Planzeichen/ Plandarstellung auf. Eindeutiger und sinnvoller wäre es wohl eher statt den vorgenannten Festsetzungen für den östlichen Gartenstreifen eine Gartenzone einzurichten. Dies würde auch der bisherigen Nutzung und dem im Textteil formulierten Wunsch die Grundstücke auch weiterhin gärtnerisch anlegen und unterhalten zu lassen, entsprechen.</p> <hr/>	<hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Die festgesetzte private Grünfläche ermöglicht es nachwievor die östlichen Grundstücksteile gärtnerisch zu nutzen. Es soll in diesem Zusammenhang der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben um die charakteristisch Hangansicht aus Bauband, gefolgt von Grünband weiterhin erlebbar zu halten.</p> <hr/>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Punkt 7.1 "Pflanzstreifen an der Stauferstraße und der Urbanstraße"</b>  <b>Einwendung:</b>                      Im Begründungsteil des Bebauungsplanentwurfs sind als Ziele der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets und der Erhalt der wahrnehmbaren Vorgartenzonen formuliert. Bei Umsetzung der unter Punkt 7.1 formulierten Festsetzung entsteht stattdessen ein Pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern, der weder die bisher wahrnehmbaren Vorgartenzonen wahrnehmbar verbleiben lässt, noch die bisher erkennbare städtebauliche Eigenart des Gebiets erkennbar verbleiben lässt. Die Begrünung der Vorgärten mit einem ökologischen Alibi-pflanzstreifen aus heimischen Sträuchern entspricht in seiner Wirkung bauleitplanerischen Gedanken aus den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts und kann von der Stadtverwaltung nicht ernsthaft verfolgt werden. Um sich dies bewusst zu machen, genügt ein Blick auf die derzeitige Situation mit mehr oder weniger blühenden Vorgartenzonen aus niedrigen Pflanzen. Im Vergleich dazu sind die geforderten heimischen Sträucher in einer Qualität von 2 xv. mit 100-150 cm Höhe zu betrachten wie folgt:                      Heimische Sträucher dieser Pflanzqualität erreichen in kurzer Zeit Wuchshöhen und Wuchsbreiten von mehreren Metern in Verbindung mit der Störung des Straßenraums und der Ansichten der Gartengrundstücke/ wahrnehmbaren Vorgartenzonen. Die für den Pflanzstreifen zu erwartenden Wuchshöhen und -breiten wichtiger und für Natur- und Landschaft wertvoller heimischer Sträucher sind:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Pflanzenauswahl obliegt den Eigentümern. Die Palette heimischer Sträucher bietet durchaus auch schnittverträgliche Arten, die z.B. als lebende Einfriedung entwickelt werden können wie z.B. Hainbuche, Liguster, Eibe u.a.</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																											
	<table border="0" data-bbox="286 323 1093 635"> <tr> <td></td> <td>Wuchshöhe</td> <td>Wuchsbreite</td> </tr> <tr> <td>Blut-Hartriegel</td> <td>5 Meter</td> <td>6 Meter</td> </tr> <tr> <td>Haselnuss</td> <td>10 Meter</td> <td>7 Meter</td> </tr> <tr> <td>Heckenkirsche</td> <td>3 Meter</td> <td>3 Meter</td> </tr> <tr> <td>Kornelkirsche</td> <td>7 Meter</td> <td>7 Meter</td> </tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td> <td>6 Meter</td> <td>5 Meter</td> </tr> <tr> <td>Rainweide/ Liguster</td> <td>6 Meter</td> <td>6 Meter</td> </tr> <tr> <td>Schlehe</td> <td>5 Meter</td> <td>10 Meter</td> </tr> <tr> <td>Schwarzer Holunder</td> <td>7 Meter</td> <td>5 Meter</td> </tr> </table> <p data-bbox="286 639 1133 1123">Abgesehen davon, dass es sehr wohl überlegt sein will, ob man diese teilweise giftigen, teilweise stark ausläufertreibenden Gehölze aus der heimischen Natur im Bereich der Straßenansicht der Gebäude in ihrer Größe und Eigenart sehen möchte und die Straßenoberflächen durch die Ausläuferbildung beeinträchtigt haben möchte, ist zu erwarten, dass die Sträucher aufgrund ihrer Wuchskraft regelmäßig massiv zurückgeschnitten werden müssen. Dies führt wiederum jeglichen naturschutzfachlichen Effekt ad absurdum. Der Vortrag hierzu in Teil II A der Begründung, dass durch den Pflanzstreifen entlang der Stauferstraße und Urbanstraße dem Planungsziel der Sicherung der wahrnehmbaren Vorgartenzone Rechnung getragen wird, ist eine fachliche Fehleinschätzung und kann bei örtlicher Inaugenscheinnahme zweifelsfrei widerlegt werden.</p> <hr data-bbox="286 1177 1133 1181"/> <p data-bbox="286 1198 1133 1297">Nachdem der festgesetzte Streifen aus heimischen Sträuchern nur durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden darf, ist zu erwarten, dass bauliche Anlagen in Form von Garagen und</p>		Wuchshöhe	Wuchsbreite	Blut-Hartriegel	5 Meter	6 Meter	Haselnuss	10 Meter	7 Meter	Heckenkirsche	3 Meter	3 Meter	Kornelkirsche	7 Meter	7 Meter	Pfaffenhütchen	6 Meter	5 Meter	Rainweide/ Liguster	6 Meter	6 Meter	Schlehe	5 Meter	10 Meter	Schwarzer Holunder	7 Meter	5 Meter	<p data-bbox="1160 1198 2040 1297"><b>Wird berücksichtigt</b> Die Festsetzung des Pflanzstreifens entlang Staufer- und Urbanstraße wird geändert. Es werden Änderungen dahingehend</p>
	Wuchshöhe	Wuchsbreite																											
Blut-Hartriegel	5 Meter	6 Meter																											
Haselnuss	10 Meter	7 Meter																											
Heckenkirsche	3 Meter	3 Meter																											
Kornelkirsche	7 Meter	7 Meter																											
Pfaffenhütchen	6 Meter	5 Meter																											
Rainweide/ Liguster	6 Meter	6 Meter																											
Schlehe	5 Meter	10 Meter																											
Schwarzer Holunder	7 Meter	5 Meter																											

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Tiefgaragen um die Breite des Streifens künftig in Richtung Hang rücken müssten. Die bei baulichen Tätigkeiten im Bereich dieses Endmoränehangs seit jeher bekannten Schwierigkeiten zur Hangabstützung werden durch dann zu erwartende, wesentlich tiefer in den Hang eingreifende Baugruben ohne Not verkompliziert. Deutlich erhöhte Baukosten und gegebenenfalls umfangreiche Schäden durch die Bautätigkeit im Bestand sind zu erwarten. Die genannten Schäden bei Bestandsgebäuden sind keinesfalls fiktive Behauptungen, sondern bei den Bautätigkeiten der letzten Jahre innerhalb dieses Hangs regelmäßig traurige und existenzbedrohende Realität.</p> <p>Im Rahmen der Einwendung fordern wir Sie zum Verzicht auf diese absurde und fachlich nicht nachvollziehbare Festsetzung in Verbindung mit den zugehörigen Planzeichen auf.</p> <p>Wir möchten Sie höflichst um eine sorgfältige Berücksichtigung unserer Anregungen und Einwendungen bitten.</p> <hr/> <p><u>Weiteres Schreiben vom 30.03.2020:</u> Ergänzend zu den beiliegenden Ausführungen erlauben wir uns, Sie persönlich zu der beim Informationsabend am 05.03.2020 von Herrn Elwert vorgetragene Parkraumsituation anzusprechen.</p> <p>Auf die von Herrn Elwert äußerst negativ beschriebene Parkierungssituation in der Stauferstraße hin, hatten Sie sich mit der Bemerkung 'Parkraumbewirtschaftung' geäußert.</p>	<p>vorgenommen, die es zukünftig ermöglichen Nebenanlagen, wie z.B. Garagen oder Carports innerhalb des Pflanzstreifens bis zu einer maximalen Breite von 50% der straßenseitigen Grundstückslänge zu errichten. Der Bestand wird durch diese Änderung besser abgebildet und eine Flexibilisierung der Nutzung erreicht, ohne die Qualität der Vorgartenzone vollständig aufzugeben.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Fragen der Parkraumbewirtschaftung oder des Parkens im öffentlichen Raum und Nachbarstreitigkeiten können in einem Bebauungsplanverfahren nicht abschließend behandelt werden. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig und bieten auch für den ruhenden Verkehr, der auf den privaten Grundstücken nicht vollständig abgebildet werden kann</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unabhängig davon, dass diese Einzelmeinung hoffentlich nicht Eingang in die gegenwärtige Bauleitplanung erhält, wäre eine Parkraumbewirtschaftung für die Bewohner und die Besucher der Stauferstraße fatal. Das am 05.03.2020 vorgetragene Horrorszenario zur derzeitigen Parkierung entspricht in keinsten Weise den tatsächlichen Gegebenheiten. Im Gegenteil ist es der gesamten Nachbarschaft bekannt, dass die Eigentümer der Liegenschaften Stauferstraße 37 und 40 stets jeden Parkierungswilligen davonscheuchen, sowie dieser auch nur ansatzweise Anstalten macht, im öffentlichen Straßenraum vor seiner jeweiligen Liegenschaft zu parkieren. Das dabei am 05.03.2020 von Herrn Elwert vorgetragene Problem mit parkenden Studenten ist für die Stauferstraße frei erfunden. Alleine im Zeitraum seit Jahresanfang 2020 gab es einen einzigen Studenten, der hier versucht hat, zu parkieren. Dieser ist wiederum Mieter einer Studentenwohnung im Gebäude Stauferstraße 50 und wurde mit seinem PKW trotzdem regelmäßig vor den Gebäuden 40 und 37 verscheucht. Unter der Voraussetzung des bisherigen nachbarlichen Einvernehmens der weiteren Nachbarn hat die Parkierung bis zum heutigen Tag hervorragend funktioniert, was täglich zu beobachten ist.</p> <hr/> <p>Wir sind überaus besorgt darüber, dass hier möglicherweise Einzelinteressen gegenüber dem Interesse aller ansässigen Bürger den Vorzug erhalten. Diese unsere Sorge wurde im vergangenen Sommer zusätzlich verstärkt, nachdem wir feststellen mußten, dass Sie sich zusammen mit Herrn</p>	<p>ausreichend Spielraum. Die nicht näher bestimmte Festsetzung als "öffentliche Verkehrsfläche" lässt ausreichende Spielräume zur nachgelagerten verkehrspolizeilichen Einordnung. Eine Verschärfung der Parkraumsituation im öffentlichen Raum durch individuelles Fehlverhalten kann der Bebauungsplan nicht abschließend lösen. Mit dieser Planung können lediglich angemessene Verkehrsflächen vorgehalten werden.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es liegt in der Natur der Sache, dass auch Einzelgespräche mit der betroffenen Öffentlichkeit möglich sein müssen. Diese stehen einer wie von Ihnen geforderten seriösen Bearbeitung des Verfahrens nicht im Wege. Soweit unter einem "neutralen" Verfahren eine</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Elwert im Vieraugengespräch auf der Stauferstraße über unsere Liegenschaft unterhalten haben. Nicht zuletzt deshalb sind unsere Bedenken, dass der künftige Bebauungsplan Einzelinteressen den Vorzug gibt, umfangreich. Wir möchten Sie höflichst bitten, diesen Bedenken keinen weiteren Raum zu lassen und bitten um ein neutrales und seriöses Verfahren.</p>	<p>Verfahren zur Verfolgung städtischer Ziele verstanden wird, wird auch dieses zugesichert.</p>
	<p>Stellungnahme V. vom 01.04.2020: Bei der Bebauung der Stauferstraße handelt es sich beidseitig großteils um eigentümbewohnte Einfamilienhäuser, teilweise in 3. Generation, mit größeren Gartengrundstücken. Dies prägt auch den besonderen Charakter dieses Wohngebietes (siehe Luftaufnahme im Anhang). In den 7 Gebäuden östlich der Stauferstraße gibt es derzeit insgesamt 10 Wohnungen. Durch die Festsetzungen des vorgestellten Bebauungsplans würden allein in diesem Bereich mehr als 5-mal so viele Wohnungen, nämlich ca. 55 Stück, entstehen können. In der Stauferstraße West wären es ca. 40 statt 17 Wohneinheiten, in der Urbanstraße ca. 20 statt 3, sodass insgesamt ca. 115 statt 30 Wohnungen möglich wären. Die Staufer- und Urbanstraße sind jedoch aufgrund ihrer Querschnitte und ihrer Anlage als Sackgassen ohne Wendemöglichkeit in der Aufnahme zusätzlichen Verkehrs begrenzt, welcher durch große Wohngebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen zusätzlich entstehen würde. Die oben genannte Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten sprengt allein durch den zusätzlichen Verkehr den Rahmen einer verträglichen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Im bisherigen Baurecht wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Begrenzung der Wohnungszahl vorschreiben. Insofern werden die alten Regelungen lediglich in neues Baurecht überführt und angepasst. Sofern eine Bauherrschaft plant eine große Anzahl Wohnungen zu realisieren, ist im dazugehörigen Baugenehmigungsverfahren der Stellplatznachweis auf privatem Grundstück zu erbringen. Im Übrigen sind die bestehenden Verkehrsflächen ausreichend leistungsfähig und können den mit den durch zusätzliche Wohnungen verbundenen Verkehr aufnehmen.</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nachverdichtung bei Weitem. Parkplätze im Straßenraum - insbesondere für Besucher - wären bei weitem nicht ausreichend. Daher sollte die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnungsanzahl deutlich reduziert werden.</p> <hr/> <p>Mit der durch den Bebauungsplan erhöhten Zahl an möglichen Wohneinheiten steigt darüber hinaus ähnlich dramatisch der Bedarf an Park- und Abstellplätzen, der östlich der Stauferstraße (hangaufwärts) nur durch weiträumige, tief in den Hang hineinführende Tiefgaragen gedeckt werden könnte. Dies bedeutet, dass die für eine Unterbauung zulässige GFZ von 0,8 nicht nur eine Ausnahme wäre, sondern die Regel werden würde. Auch wenn derartige Tiefgaragen oberflächlich begrünt werden müssen, stellen diese einen Eingriff in den Boden dar und damit auch in den Grundwasserhaushalt.</p> <hr/> <p>Das Pendant auf der westlichen Seite der Stauferstraße (hangabwärts) wären wohl größere Parkdecks.</p> <hr/> <p>Der vorliegende Bebauungsplan erlaubt auch Läden und Gaststätten. Dies würde die Verkehrssituation zweifellos zusätzlich belasten und zusätzlichen Parkraum erfordern. Insbesondere Ortsfremde, die aufgrund derartiger Nutzungen die</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, vor der Durchführung einer Baumaßnahme eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Innerhalb dieser muss nach gutachterlicher Einschätzung auch mit dem Belang wasserführender Schichten umgegangen werden. Es bleibt aber nochmals zu unterstreichen, dass das bestehende Baurecht keine maximale Anzahl der Wohnungen festsetzt und der aktuelle Bebauungsplan daher keine Erhöhung darstellt.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es erscheint zutreffend, dass hangabwärts kaum Tiefgaragen umgesetzt werden, da diese überwiegend nur über einen Aufzug erreicht werden könnten. Zusammenhängende größere Parkdecks sind auf Grund der allgemein kleinteiligen Strukturen nicht zu erwarten.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Auch im Bestand liegt teilweise eine kleinstrukturierte Durchmischung vor. Im Rahmen dieser Angebotsplanung soll langfristig die Möglichkeit offengehalten werden dem Gebiet dienende Einrichtungen zuzulassen. Durch deren engen</p>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>langen Strecken, insbesondere im südlichen Teil der Stauferstraße (einspurige Privatstraße nicht geringer Länge ohne Ausweichstellen) rückwärts wieder zurückfahren müssen, können eine Gefahr für aus den Garagen ausparkende und am Straßenrand stehende Fahrzeuge sein. Derart publikumsintensive und verkehrserzeugende Nutzungen sind für dieses Wohngebiet schlicht nicht verkraftbar und sollten daher nicht zugelassen werden.</p> <hr/> <p>Westlich von Staufer- und Urbanstraße reichen Teile von vorhandenen Gebäuden bis fast an den Gehweg heran. Dies sind jedoch ausschließlich Garagen oder Dielen und Windfänge der Gebäude – keine Wohnräume. Sie sind als eingeschossige Gebäudeteile meist vom Dach des Hauptgebäudes überdeckt und so gut in dieses integriert. Wohnräume direkt an der Straße gibt es in diesem Teil des Gebietes nicht. Durch den Bebauungsplan soll es nun ermöglicht werden, auch Wohnräume direkt entlang des Gehwegs zu bauen. Neben der Tatsache, dass solche Bauart im Gebiet nicht zu finden ist, ist darüberhinaus die Qualität der Wohnräume direkt am Gehweg für die Bewohner mindestens fragwürdig, und sicher konfliktrichtig. Daher sollten in der Anbauzone A nur eingeschossige Garagen und Nebenräume zugelassen werden.</p> <hr/> <p>Die östlich von Staufer- und Urbanstraße hangaufwärts liegenden Grundstücke bilden mit ihren Garagen und den wegen der Steilheit des Hangs sehr hohen Gartenmauern direkt entlang des Gehwegs eine klare geschlossene Linie. Der dort laut</p>	<p>räumlichen Bezug mit dem Quartier sind die beschriebenen Verkehrsprobleme nicht zu erwarten.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Die hier angesprochene Anbauzone A im Bereich des WA 3 und WA 5 ermöglicht es eingeschossige Baukörper mit einem gutnutzbaren Dachbereich zu nutzen. Dementsprechend, stellt die Anbauzone A ein Angebot dar, welches aufgrund der bewegten Topographie und der vorhandenen Vorprägung mit Garagen und Nebenanlagen geschaffen wurde. Der Grund für die Festsetzung der Erweiterungsmöglichkeit im Westen statt diese in den Osten zu setzen, liegt darin, dass somit weitere Flexibilität für Baukörper am Straßenbaukörper gegeben wird. Zudem wird dem Belang der Fernwirkung der Baureihe entlang der Stauferstraße im Vergleich zur Wahrnehmung der Baukörper aus der Nähe höher bewertet. Da das Stadtbild in dieser Halbhöhenlage maßgeblich von der Fernwirkung bestimmt wird.</p> <hr/> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Die Festsetzung betreffend den Pflanzstreifen wird geändert. Die Änderung betrifft den Punkt 7.1 im Bebauungsplanentwurf vom 16.12.2019. Es erfolgt eine Anpassung dieser Festsetzung im</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauungsplan festgelegte Pflanzstreifen (siehe 7.1) darf laut Plan nur für Zugänge und Zufahrten - nicht jedoch für Garagen, Tiefgaragen und Abstellräume unterbrochen werden. Eigentümer, die (z.B. zur Entlastung des Straßenraums) zusätzliche Garagen auf ihrem Grundstück errichten wollen, könnten dies aufgrund des steilen Geländes allerdings nur unter erheblichen baulichen Aufwendungen und unter Verlust wertvoller Gartenfläche deutlich zurückversetzt vom Gehweg tun. Für die so zurückversetzte Garage käme die erforderliche Zufahrt als versiegelte Fläche durch den Pflanzstreifen hindurch noch dazu.</p> <hr/> <p>Aufgrund des steilen Hangs könnte stattdessen eine direkt am Gehweg errichtete Garage mit begrünem Dach als Erweiterung des Gartens dienen, würde weniger versiegelte Fläche benötigen und das geschlossene Bild des Hangs erhalten.</p> <hr/> <p>Erreichbar ist auch dies nur mit einer Reduzierung der möglichen Wohneinheiten.</p>	<p>Bebauungsplan auf den neuen Punkt 7.1 "Pflanzstreifen entlang der Urbanstraße" und den neuen Punkt 7.2 "Pflanzstreifen an der Staufer- und Urbanstraße". Der Unterschied besteht darin, dass beim Punkt 7.2. "Pflanzstreifen an der Staufer- und Urbanstraße" nun auch Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf einer Breite von maximal 50% der straßenseitigen Grundstückslänge zulässig wären. Im neuen Punkt 7.1 "Pflanzstreifen entlang der Urbanstraße" darf dieser nur für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen unterbrochen werden. Ebenfalls wird für den Bereich des WA1 und WA2 die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen in den Pflanzstreifen an der Straße erweitert.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> s.o.; Durch die Änderung der Festsetzung zum Pflanzstreifen und der Fläche für Nebenanlagen wird es möglich Garagen oder ähnliches direkt an die Straße zu bauen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Dichte hauptsächlich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festsetzung einer Wand- und Gebäudehöhe bestimmt. Durch diese Regelungen wird es möglich sein, dass Baukörper entstehen, die sich in den Gebietscharakter einfügen. Insgesamt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Laut Bebauungsplan sind in den privaten Grünflächen u.a. Nebenanlagen aller Art nicht zulässig (6.). Der private Garten muss aber für eine dem Garten entsprechenden Nutzung und Unterhaltung desselben auch benutzbar sein. Dazu gehören naturgemäß u.a. Wege, Treppen, Freisitze, Terrassen und Abstellräume für Gartengeräte. Daher sollten Anlagen, die der Gartennutzung und -gestaltung dienen, in der privaten Grünfläche zulässig sein. Den o.a. Ausführungen folgend machen wir zusammenfassend folgende Anregungen:</p> <hr/> <p>- Die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude sollte auf maximal 4 begrenzt werden.</p> <hr/> <p>- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollten nicht zugelassen werden.</p> <hr/>	<p>wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes nicht vordringlich von der Wohnungsanzahl bestimmt wird, sondern von seiner Wirkung im Raum. Diese Wirkung wird bestimmt durch die Maßgaben städtebaulicher Kennwerte wie z.B. Grundfläche und Wand- und Gebäudehöhe. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer maximalen Wohnungsanzahl verzichtet, zumal bereits im Bestand Gebäude vorhanden sind, die über mehr als nur 2 Wohnungen verfügen.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> Deutlich untergeordnete Treppen und Wege zur Erschließung des Gartens sind in der privaten Grünfläche zulässig. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Wohnbaufläche zu errichten.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> s.o.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> s.o.</p> <hr/>

## Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>- In der Anbauzone A westlich der Staufer- und Urbanstraße sollten nur eingeschossige Garagen oder Nebenräume, jedoch keine Wohnräume zugelassen werden.</p> <hr/> <p>- Im Bereich des Pflanzstreifens östlich von Staufer- und Urbanstraße sollten Abstellräume, Garagen und Tiefgaragen begrenzter Länge und mit begrüntem Dach bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen.</p> <hr/> <p>- Anlagen, die der Gartennutzung dienen, sollten in den privaten Grünflächen zugelassen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> s.o.</p> <hr/> <p><b>Wird berücksichtigt</b> s.o.</p> <hr/> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> s.o.</p>
	<p>Stellungnahme VI. vom 01.04.2020: ich möchte Ihnen hiermit meine Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf „Teilbereich 4 - Stauferstraße, Urbanstraße" vom 16.12.2019 übermitteln. Aus meiner Sicht verharmlost der Begründungsteil die gravierenden Auswirkungen der durch das neu geschaffene Baurecht möglichen Bebauung und stellt etliche Sachverhalte falsch dar. Insbesondere möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <hr/> <p><b>zu Kapitel Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Artenschutz</b> 1. Wie detailliert dargelegt wird, gehört der Bannegghang, dessen Teil das B-Plan-Gebiet ist, zu den strukturell wertvollsten Flächen des Ravensburger Stadtgebietes, mit einer sehr hohen Bedeutung für den Artenschutz, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, darunter streng geschützte Arten. Durch die Festsetzung von Privaten Grünflächen und Pflanzbindungen ist</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die pauschal formulierte Einleitung wird zur Kenntnis genommen</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die privaten Grünflächen sind von Baustelleneinrichtungsf lächen freizuhalten. Der Schutz der privaten Grünflächen während Baumaßnahmen wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>die Erhaltung der flächigen Gehölzbestände und Altbäume jedoch keineswegs gesichert. Da bei der Errichtung von neuen Gebäuden in Hanglage aufgrund umfangreicher Hangabstützungsmaßnahmen die Eingriffsfläche in den Hang wesentlich größer sein muss als die Grundfläche des Gebäudes, ist es unumgänglich, dass bei Neubebauungen der das Gebiet heute auszeichnende "prägende Gehölzbestand" und die "extensiv genutzten Gärten" auch außerhalb der Baugrenzen weitgehend beseitigt werden. Doch nicht nur die Strukturen um die bestehenden Gebäude sind gefährdet, sondern auch die alten Gehölzstrukturen in der Fläche, die östlich oberhalb der Stauferstraße für Natur und Landschaft festgesetzt ist.</p> <hr/> <p>Bei einem Abstand von 3 m zwischen einem zu erhaltenden Gehölzbestand mit Großbäumen und einer Baugrenze kann nur ein Laie davon ausgehen, dass Großbäume tatsächlich erhalten werden können.</p> <hr/> <p>Die Festsetzung ist daher nicht dazu geeignet, die zu erwartenden Eingriffe in die Habitate der streng geschützten Arten zu verhindern. Um die Großbäume zu schützen, hätte man</p>	<hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Festsetzung der hinteren Baugrenze wurde grundsätzlich aus dem vorherigen Baurecht übernommen. Ggf. kann es hier zu Widersprüchen mit gewachsenen Strukturen kommen. Es ist jedoch möglich diese Widersprüche in einer Ausnahmeentscheidung zu lösen. Die Alternative zur Festsetzung der Flächen in welchen sich stadträumlich wirksamen Bäume befinden, wäre gewesen, dass der Erhalt einzelner Bäume festgesetzt wird. Doch prägt die Grünstruktur in Summe insgesamt den Stadtraum und nicht nur einzelne Bäume. Im Einzelfall vertragen diese Grünstrukturen auch Veränderungen, z.B. durch die Herausnahme einzelner Bäume</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes so gewählt, dass nur solche</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zumindest die Großbäume einzeichnen und vom jeweiligen Stammmittelpunkt aus einen Radius von mindestens 10 m als Zone zum Schutz vor Abgrabungen festsetzen müssen.</p> <hr/> <p>Eine Pflanzbindung mit einheimischen Sträuchern zwischen Straßenrand und Gebäude, unterbrochen von Grundstückszufahrten auf max. 50 % der Länge, ist für diesen Verlust noch nicht einmal ansatzweise ein Ausgleich. Es ist also sehr wohl davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die bauleitplanerischen Festsetzungen gewährleisten somit nicht, dass "die ökologische Funktion der betroffenen Lebenstätten im räumlichen Zusammenhang" erfüllt und Habitatstrukturen erhalten bleiben.</p>	<p>Bäume und Baumgruppen zu erhalten sind, die stadt- und landschaftsräumlich in Erscheinung treten. Sofern diese Bäume auch artenschutzfachlich und artenschutzrechtlich von Bedeutung sind, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass bzw. wie diese ohne Bedenken entfernt werden können. Die artenschutzfachlichen Belange wurden aufgrund der Nachbegehung in 2020 nochmals betrachtet. Bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Da es sich um einen Bebauungsplan der gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird handelt, ist es nicht notwendig eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Bezug auf die Umweltbelange durchzuführen. Insofern kann eine Maßnahme nicht mit einer anderen verrechnet werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, für erhebliche Beeinträchtigungen der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Durch Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wirksam minimiert und somit keine Eingriffe vorbereitet, denen grundsätzliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen würden. Die Verbote nach § 44 BNatSchG stehen daher den Grundzügen der Planung nicht entgegen, so dass die Durchführbarkeit des Bebauungsplans prognostisch gesichert ist. Durch die oben genannten bauleitplanerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>zu Kapitel Schutzgut Fläche (Seite 19)</b>                  2. Im Bebauungsplan sind GFZ von 0,3 bzw. 0,33 festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bedeutet dies, insbesondere im Bereich Wa 1, eine mögliche Verdreifachung der Grundfläche allein des Hauptgebäudes gegenüber den Bestandsgebäuden (durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> = GFZ 0,1). Von einer "behutsamen Nachverdichtung" kann also keinesfalls die Rede sein, ganz zu schweigen davon, dass mit Garagen und Nebenanlagen noch eine darüber hinaus gehende Flächeninanspruchnahme stattfinden darf (bis GFZ 0,6).</p>	<p>ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt, da die Habitatstrukturen in ihrer notwendigen Qualität und Größe erhalten bleiben.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.                  Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p> <p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen.</p> <p>Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" setzt eine GRZ von 0,4 fest.</p> <p>Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Auch muss aufgrund der besonderen, bevorzugten Lage im Stadtgebiet damit gerechnet werden, dass wenige, aber dafür hochpreisige Wohnungen mit großer Grundfläche gebaut</p>	<p>zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <p>Es ist grundsätzlich richtig, dass durch die vorgeschlagene Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Bereich der Stauferstraße im Einzelfall größere Gebäude möglich sind, als jene, die dort heute stehen. Mit der Planung soll diese Entwicklung im Sinne einer bewussten, geordneten städtebaulichen Entwicklung gesteuert werden. Zeitgemäßes bauen und angemessene Erweiterungen sollen zugelassen, übermäßige bauliche Entwicklungen, wie sie nach und nach im Rahmen des §34 BauGB möglich werden würden – hier liegt der Zulässigkeitsrahmen bereits deutlich über 100m<sup>2</sup> Grundfläche je Gebäude – jedoch ausgeschlossen werden. Außerdem muss klargestellt werden, dass Bezugsgröße für die Grundflächenzahl nicht das Grundstück in Gänze sondern das Baugrundstück ist, also nur die Fläche, für die ein Wohngebiet festgesetzt wird.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der steuernd in den Bestand eingreift. Dieser</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>werden. Dass damit tatsächlich der "Flächenverbrauch an anderer Stelle", beispielsweise für bezahlbare Familienwohnungen, vermieden werden kann, ist doch sehr zu bezweifeln.</p> <hr/> <p><b>zu Kapitel Schutzgüter Grundwasser und Oberflächenwasser</b></p> <p>4. Bei den Böden im Bebauungsplangebiet handelt es sich um überwiegend kiesig-sandige Böden, die aus Moränematerial entstanden sind. Typisch für Moränematerial ist ein kleinflächiger Wechsel der Bodenarten, bei denen auch tonige, d.h. undurchlässige Bereiche nicht ausgeschlossen sind. Grundsätzlich ist die Versickerungsfähigkeit von Böden aus Moränematerial jedoch ausgezeichnet. Aufgrund der Hanglage ist mit Sicherheit eine Anlage großflächiger Versickerungsmulden nicht möglich, der Rückschluss "bedingte (technische) Eignung für Versickerung(sanlagen)" ist gleich "keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung" ist schlichtweg falsch. Im jetzigen Bestand versickert sämtliches Niederschlagswasser in den Gartenbereichen und wird somit dem Grundwasser zugeführt.</p> <hr/> <p>Eine zusätzliche Versiegelung größeren Umfangs (und diese wird durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglicht) bedingt daher auch eine erhebliche Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate.</p>	<p>Steuerungsgedanke rechtfertigt die Planung. Durch die Förderung der Innenentwicklung wird Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden bzw. reduziert. Ein Ziel zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum für Familien ist auf Grund der bevorzugten Lage in einem Bestandsgebiet tatsächlich nicht vollumfänglich möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Aufgrund der Hanglage ist bei stärkeren Niederschlägen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur im sehr geringen Maße möglich, da die überwiegende Niederschlagswassermenge oberflächlich abfließen wird. Für eine Grundwasserbildung sind jedoch in der Regel stärkere und länger anhaltende Niederschläge erforderlich. Von einer erheblichen Auswirkung auf die Grundwasserneubildung kann somit nicht ausgegangen werden. Nach dem Arbeitsblatt DWA- A 138 ist wegen der Hanglage eine zentrale Versickerungsanlage nicht möglich da ansonsten mit einer Vernässung der unterliegenden Grundstücke zu rechnen ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Wie bereits beschrieben erfolgt durch die Planung eine Steuerung der zulässigen Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen. Das bestehende Baurecht formuliert keine fixen Obergrenzen sondern macht den zulässigen Versiegelungsgrad nach § 34 BauGB von</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><b>zu Kapitel Schutzgüter Klima und Luft</b>                      5. Sehr richtig wird hier dargestellt, dass "die Hanglagen des Schussentals ... generell Kaltluftentstehungs- und abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental" sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch eine Bebauung der Grundstücke mit Häusern ermöglicht, welche einen gegenüber dem Regemaß zwar erhöhten, gegenüber dem Bestand aber nahezu halbierten Grenzabstand und damit Abstand untereinander aufweisen (die maximal erlaubte Gebäudelänge entlang der Straße beträgt 22 m). Selbstverständlich hat dies gravierende Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss von den Höhen des Bannegghangs in die "wämebelastete" Tallage der Südstadt. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima der Tallage sind daher zu erwarten.</p> <p><b>zu Kapitel Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild</b>                      6. In den oben genannten Punkten 2 und 5 wird dargelegt, dass durch den Bebauungsplan keineswegs das "für den Bereich</p>	<p>der prägenden Umgebung abhängig. Da diese den Festsetzungsrahmen überwiegend erreichen, ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit auszugehen. Damit und auch aus oben ausgeführten Gründen ist von keiner erheblichen Auswirkung auf die Grundwasserneubildung auszugehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Im bisher geltenden Baurecht war im östlichen Teil des Planbereichs eine maximale Gebäudelänge von 22m festgesetzt. Im westlichen Teil wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Gebäudelänge beschränken würden. Somit gilt, dass sich die Gebäudelänge nach den Regelungen von § 34 BauGB ergibt. So wird den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Gebäudelänge erstmalig beschränkt und der bisherige Status beibehalten. Zudem wurden in den tieferliegenden Bereichen ebenfalls maximale Gebäudelängen von 22m festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf führt diese Entwicklungsidee fort. Durch bauliche Veränderungen und Ergänzungen wird es immer zu kleinräumigen Veränderungen auch unter klimatischen Gesichtspunkten kommen. Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, dessen durchlässiger Charakter durch die Planung gerade gesichert werden soll, wird keine wesentlich negativer Veränderung gesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>angemessene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen" gewahrt bleibt, sondern dass bei halbiertem Abstand zueinander dreimal so große (oder noch größere) Gebäudekubaturen ermöglicht werden, Nebenanlagen nicht mitgerechnet. Nur weil der bestehende Baumbestand hinter den Gebäuden angeblich gesichert wird (Gegendarstellung siehe Punkt 1) hier von "positiven Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaftsbild" zu sprechen, ist vermessen.</p> <hr/> <p>Wer vom Schussentalviadukt auf das B-Plan-Gebiet blickt, sieht, wie sehr sich der Neubau Stauferstraße 46 mit seiner wesentlich größeren Kubatur von den älteren Häusern in der Straße abhebt. Würden alle Gebäude in diesem Bereich so groß oder größer, bedeutete dies einen gravierenden Einfluss auf das Landschaftsbild.</p>	<p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden erweiterte seitliche Grenzabstände festgesetzt um die Offenheit der Bebauung weiterhin zu gewährleisten. Die festgesetzten Dichtewerte, wurden so gewählt um den Bestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten nach wie vor zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch diese Dichtewerte der Übergang der Quartiere zueinander gesichert. Zum Landschaftsbild gehört eben auch das Zusammenspiel aus bebauten und unbebauten Bereichen. Zwar kann sich mit der Planung das Erscheinungsbild des Quartiers weiter verändern, eine negative, wesentliche Überformung der prägenden Strukturen ist jedoch nichtmehr möglich.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Das besagte Grundstück Stauferstraße 46 stellt in diesem Zusammenhang ein Beispiel dar, das wenn man keinerlei Baurechtsaktualisierung vornehmen würde, den Rahmen zur Bewertung von Baugesuchen nach § 34 BauGB diktieren würde. Das heißt, nach bestehendem Baurecht könnten Neubauten in der nach § 34 BauGB maßgeblichen Umgebung, sich auch heute schon diese Baumasse zum Vorbild nehmen. Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Rahmen gesetzt, der die Baumasse beschränkt und zugleich dem überwiegenden Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten belässt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zusammenfassend ist zu sagen, dass der B-Plan eine Bebauung ermöglicht, die wesentliche und gravierende Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft haben wird. "Nicht erkennbar" sind diese Beeinträchtigungen nur, wenn man die Augen zu macht. Ich fordere Sie daher dazu auf, die zulässige Gebäudebreite und -tiefe deutlich zu verringern und die Abstände zwischen den Gebäuden deutlich zu erhöhen, damit die oben genannten, gravierenden Auswirkungen reduziert werden und die ökologische Funktion weitgehend erhalten werden kann.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt</b>                      Der vorliegende Bebauungsplanentwurf konkretisiert das vorhandene Baurecht und passt dieses an die örtlichen Gegebenheiten an. Somit werden durch die neuen Festsetzungen, Regelungen getroffen zu Bautiefe und Baumasse, die bisher nicht getroffen wurden. Statt wesentliche und gravierende negative Auswirkungen auszulösen, begrenzen die Regelungen diese viel mehr im Sinne einer Obergrenze für eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung. Der gebaute Bestand und das geltende Baurecht mussten in dieses Konzept zwingend einfließen.</p>
	<p>Stellungnahme VII. vom 02.04.2020:                      Gegen die Aufstellung des vorstehend näher bezeichneten Entwurf des Bebauungsplanes „Teilbereich 4 - Stauferstraße, Urbanstraße" erheben wir hiermit die nachstehend aufgeführten EINWENDUNGEN, die wir wie folgt begründen:</p> <p>1. Zunächst erlauben wir uns, die Notwendigkeit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und damit verbunden die Außerkraftsetzung aller bisherigen Festsetzungen in Frage zu stellen.</p> <p>2. "Das Erfordernis für das Plangebiet die städtebauliche Ordnung zu sichern und zu entwickeln", wird unseres Erachtens bereits durch den bisherigen Bebauungsplan hinreichend abgedeckt und erscheint uns unbegründet und an den Haaren herbeigezogen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Der Auftrag an die Stadtverwaltung einen Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich aufzustellen, hing damit zusammen, dass für den Planbereich Baugesuche vorlagen, die die städtebauliche Ordnung des Planbereichs gefährdet hätten, indem Sie den Zulässigkeitsrahmen für Gebäude in eine Richtung beeinflusst hätten, dass bei mehrfacher Wiederholung vergleichbarer Gebäude wesentliche charaktergebende Qualitäten des Quartiers darunter leiden würden. Der Gemeinderat hat dies erkannt und die Stadtverwaltung deshalb beauftragt den Bebauungsplan zu</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Mit einem nicht notwendigen Bebauungsplan - sowohl eine Änderung der Firstausrichtung,</p>	<p>erarbeiten mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung zu sichern. Insbesondere sind nach bestehendem Baurecht Gebäudelängen und bauliche Dichten für Gebäude und Nebenanlagen möglich, durch die bei dem bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit wesentliche negative Entwicklungen im Quartier zu erwarten sind.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im bisherigen Baurecht auf dem Grundstück 1450 wurden keine Festsetzungen zur Gebäuderichtung getroffen, aus diesem Grund wird auch im aktuellen Baurecht keine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung formuliert. Der Bauherrschaft kann diese Freiheit bestehen bleiben, da von Ihr in dieser Situation keine wesentlichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Um diese sicher auszuschließen werden konkrete Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung gemacht. Hierdurch können deutlich herausstechende Giebelansichten vermieden werden. Diese Giebelsituationen werden von Ihrer Dimension dem Rahmen vorhandener und die Fernwirkung des Hanges auflockernder Querhäuser entsprechen. Ebenfalls wurden für den restlichen Planbereich WA1, WA2, WA4 und WA5 bereits im vorherigen Baurecht Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen. Diese Festsetzungen werden übernommen und im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>- wie auch - gemessen an den Regelfestsetzungen der BauNVO                      - eine deutlich grössere bzw. höhere Ausnutzung der Grundstücke bezüglich Grundflächenzahl (GRZ) und in Bezug auf die Höhenentwicklung in einem solch hoch sensiblen und gewachsenen Bestandsgebiet zu ermöglichen, ist nicht nachvollziehbar und uns absolut unverständlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.                      Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.                      Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen. Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet deutliche Überschreitungen bezogen auf die Bestandsgebäude.</p>	<p>entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b> Ziel des Bebauungsplanes ist es eine maßvolle Innenentwicklung steuernd zu gestalten. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen getroffen, die zum einen den Bestand sichern und zum anderen Entwicklungsmöglichkeiten für jede Bauherrschaft erhalten. Somit entstehen Spielräume die grundsätzlich größer sind als das, was der Durchschnitt des Bestandes vorgibt. Zumal sich die Anforderungen an Wohnen seit dem Bau der betroffenen Grundstücke geändert haben.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Der Entwurf des Bebauungsplanes geht aus den vorgenannten Gründen an den von ihm eigentlich verfolgten Planungszielen, nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets,</li> <li>- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen und Erhalt von wahrnehmbaren Vorgartenzonen-Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie Wand- und Gebäudehöhen-Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften mit Regelungen zu Dachform, Stützmauern und Einfriedungen,</li> <li>- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen,</li> </ul> <p>ganz klar vorbei. Hier erhebt sich die Frage, weshalb man sich nicht an den Bebauungsplan „Teilbereich1: Federburgstraße/ Urbanstraße/AltesForstamt" aus dem Jahre 2007 hält, der sowohl das Maß der baul. Nutzung wie auch die Bebaubarkeit weitaus deutlicher einschränkt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Der Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" schränkt durch seine Baufensterfestsetzung die Bebaubarkeit der Grundstücke ein. Allerdings werden bei der Festsetzung zur GRZ ein Wert von 0,4 festgesetzt. Insoweit schränkt der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Bebauungsmöglichkeiten in Bezug auf die Grundstücksfläche stärker ein, als dies der nördlich angrenzende Bebauungsplan tut. In diesem Sinne ist jeder Bebauungsplan für sich anhand seiner beschlossenen Ziele zu bewerten. Je nachdem wie diese Konstellation wirkt, werden, gerade bei Bebauungsplänen im Bestand, weiter oder enger gefasste Festsetzungskonzepte in den Bebauungsplan aufgenommen. Jeder Bebauungsplan muss den politischen und rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt seiner Aufstellung gerecht werden. Diese ändern sich im Laufe der Jahre, wie auch die Inhalte von Bebauungsplänen. Der vorliegende Planentwurf sichert mit seinem Festsetzungskonzept die qualitätsgebenden Strukturen des Gebietes und versucht ausgeglichen bestehende Rechte zu berücksichtigen. Das Baurecht soll dabei nur in jenen Punkten eingeschränkt werden, die für die Qualität des Quartiers und seiner Struktur ausschlaggebend sind. In den übrigen Punkten versucht der Plan den Bauherren größtmögliche Freiheiten zu belassen.</p>
	<p>5. Der Entwurf des Bebauungsplanes würde mithin eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke innerhalb seines</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                  Die Baubänder am Veitsburg- und Bannegghang zeichnen sich neben ihrer Geschossigkeit und generellen Gestaltung auch durch</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Geltungsbereiches ermöglichen, die außerdem auch jegliche nachbarliche Rücksichtnahme vermissen lässt.</p>	<p>unterschiedliche Fußabdrücke der einzelnen Gebäude und Quartiersstrukturen aus. Oftmals sind innerhalb der Baubänder stattliche Villen anzutreffen, die einen entsprechend großen baulichen Fußabdruck vorzuweisen haben. Im nördlichen Bereich des Veitsburg-/ Bannegghangs stammen diese aus der Zeit des Historismus. Entlang der Banneggstraße stammen diese überwiegende aus der jüngeren Vergangenheit. Historisch war dieser Bereich von einer deutlich kleinteiligeren Bebauung geprägt. Neben, diesen großmaßstäblichen Baukörpern existieren auf Halbhöhenlage auch Baureihen, die von kleineren Baukörpern mit einem ebenso kleinen Fußabdruck geprägt sind. Hier setzte sich in etwas kleinteiliger aber weiter villenhafter Struktur die städtebauliche Entwicklung am Veitsburg-/ Bannegghang ab den 30er Jahren fort. Diese Strukturen prägen bis heute die städtebauliche Situation entlang des Hanges und stellen die zentrale Qualität dar.</p> <p>Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich die bauliche Struktur deutlich hin zu einer dichteren Bebauung verändert. Hierdurch wurde der offene Charakter oftmals überformt. Dies macht das planerische Eingreifen erforderlich.</p> <p>Ziel ist es den Charakter der Halbhöhenlage mit seiner etwas kleinteiligeren und offenen Struktur zu erhalten und einen geeigneten Übergang zur nördlich angrenzenden stattlicheren Struktur auszuformen.</p> <p>Nach den Dichtewerten des §17 Abs. 2 BauNVO kann hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Nach den allgemeinen</p>

# Bebauungsplan "Teilbereich 4 – Stauferstraße, Urbanstraße"



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gerade Abweichungen nach unten städtebaulich zu begründen. Die Festsetzung auf 0,3 bzw. 0,33 lässt sich mit der besonderen Bedeutung der Offenheit und Großzügigkeit der Bebauung für das Quartier begründen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt" aus dem Jahr 2007, setzt eine GRZ von 0,4 fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,33 im Bereich des WA3 wird der Übergang formuliert. Dieser ist auch gerechtfertigt, da es sich bei den Flächen des WA3 um einen besonders steilen Abschnitt – quer und entlang des Hanges - handelt. Für die Umsetzung vergleichbarer Nutzungen sind in diesem Bereich ein größerer baulicher Aufwand zu betreiben. Auch dies rechtfertigt die geringfügig höhere GRZ gegenüber dem übrigen Plangebiet. Durch die Festsetzung einer unterschiedlichen Maßzahl für die Grundflächenzahl (GRZ) wird somit situationsbedingt und differenziert gesteuert, um dem Raum gerecht zu werden. Ein Grund für diese Unterschiede ist, dass der gesamte Hang nicht konstant steil ist, sondern topographische uneinheitlich. Gerade bei den Neigungswinkeln der Straßenzüge ist dies zu sehen. Dadurch sind nicht überall Baukörper mit einem ähnlichen Fußabdruck möglich, da situationsbedingt mit den örtlichen physischen Gegebenheiten gearbeitet werden muss. Topographie und Umgebungsbebauung sind daher dafür verantwortlich, dass unterschiedlich große Baukörper entstehen oder eben nicht entstehen können. Die Abweichung der GRZ für den nordwestlichen Teil des Plangebiets resultiert neben der geringen Tiefe der Grundstücke auch aus der bewegten örtlichen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Er würde außerdem eine Durchbrechung des bisherigen Systems der Firstrichtung in eklatanter Weise ermöglichen mit der Folge, dass Baukörper mit einer solchen geänderten Firstrichtung jeweils einen Fremdkörper im Hinblick auf die seitherige Bebauung in diesem Bereich der Staufer-/ Urbanstraße dar. Des Weiteren ist hierdurch auch ein Überschreiten der Firsthöhen zu befürchten. Die in dem Bereich des Bebauungsplanentwurfes bisher bestehende aufgelockerte</p>	<p>Topographie. Diese zwingt den jeweiligen Bauherrn dazu, dass Grundstück dichter zu bebauen, da ein erhöhter Erschließungsaufwand benötigt wird, um dieselben Fußabdrücke zu erreichen, wie dies bereits im näheren Bebauungszusammenhang zu sehen ist. Zudem grenzt im Norden an das Plangebiet entlang der Urbanstraße der Um einen entsprechenden Übergang der Quartiere ineinander zu gewährleisten wurde die GRZ daher angepasst. Des Weiteren ist zu beobachten, dass im Verlauf der Baureihen entlang des Hanges vom Tal in die Steillagen hinauf die Grundfläche der Gebäude sich stetig verkleinert, sodass in höheren Lagen niedrige Dichten vorherrschen als dies in den Tallagen der Fall ist.</p> <p>Eine Verletzung der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme aufgrund der Detailgliederung zur Nutzungsdichte ist damit nicht zu erkennen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Gebäudehöhe (Firshöhe) fest vorgegeben und zwar wie bisher nach bestehendem Baurecht auch. Die Gebäudehöhe wird hierbei fix vorgegeben. Die Befürchtung einer Überschreitung dieser ist daher unbegründet. Trotz bisheriger und möglichen künftigen Veränderungen ist das Festsetzungskonzept mit den Beschränkungen zu Maß, Position und Stellung der Gebäude geeignet den Charakter des Quartiers weitgehend zu erhalten.</p>



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bebauung, die eigentlich durch ortsplanerische Vorschriften zu schützen ist, scheint uns durch den Bebauungsplanentwurf empfindlich gestört.</p> <hr/> <p>Der Entwurf lässt auch hier jegliche planerische Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung vermissen.</p>	<p>Im bisherigen Baurecht auf dem Grundstück 1450 wurden keine Festsetzungen zur Gebäuderichtung getroffen, aus diesem Grund wird auch im aktuellen Baurecht keine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung formuliert. Der Bauherrschafft kann diese Freiheit bestehen bleiben, da von Ihr in dieser Situation keine wesentlichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Um diese sicher auszuschließen werden konkrete Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung gemacht. Hierdurch können deutlich herausstechende Giebelansichten vermieden werden. Diese Giebelsituationen werden von Ihrer Dimension dem Rahmen vorhandener und die Fernwirkung des Hanges auflockernder Querhäuser entsprechen.</p> <hr/> <p><b>Kenntnisnahme</b>                  Der Bebauungsplanentwurf mit seinem Festsetzungskonzept nimmt den Bestand zur Hand und entwickelt diesen in Sinne einer maßstabsgerechten Innenentwicklung weiter. Die Maßgaben an zukünftige Veränderungen an Gebäuden wurden so formuliert, dass durch diese keine wesentlich negativen Auswirkungen für das Quartier zu befürchten sind. Bei den Baugrenzen wurden die Baugrenzen aus dem alten Baurecht übernommen. Bei der maximalen Gebäudebreite wurde ebenfalls die Maßgabe aus dem alten Baurecht übernommen und die Festsetzungen zu maximaler Wand- und Gebäudehöhen wurden anhand des Bestandes plausibilisiert und Toleranzen miteinbezogen, die städtebaulich vertretbare Erweiterungen zulassen würden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>6. Uns ist bekannt, dass dem Stadtplanungsamt hinsichtlich des noch unbebauten Grundstückes Urbanstraße 12 bereits ein Baugesuch vorliegt. Dieses scheint wohl von dem Bebauungsplanentwurf zu profitieren bzw. hierauf zugeschnitten zu sein. Dient evtl. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes den Interessen eines einzelnen (privilegierten) Bauherrn? Schon aus den zwischenzeitlich aufgestellten Bauwerbetafeln ergibt sich, dass die dort geplante Bebauung zu massiv, ja zu protzig ist und sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt, sondern den vielmehr Fremdkörper darstellt.</p> <p>Wird hier seitens der Baubehörde tatsächlich mit zweierlei Maß gemessen? Einem solchen Verdacht darf sich die Stadt zu Gunsten eines Privilegierten nicht aussetzen. Das wäre fatal!</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere vorstehend angeführten Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Teilbereich 4-Stauferstraße / Urbanstraße" zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Auftrag an die Stadtverwaltung einen Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich aufzustellen, hing damit zusammen, dass für den Planbereich Baugesuche vorlagen, die die städtebauliche Ordnung des Planbereichs gefährdet hätten, indem Sie den Zulässigkeitsrahmen für Gebäude in eine Richtung beeinflusst hätten, dass bei mehrfacher Wiederholung vergleichbarer Gebäude wesentliche charaktergebende Qualitäten des Quartiers darunter leiden würden. Der Gemeinderat hat dies erkannt und die Stadtverwaltung deshalb beauftragt den Bebauungsplan zu erarbeiten mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sichern.</p>