

ANLAGE 6

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

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 30.05.2010:</p> <p>Als Bewohner und Eigentümer [REDACTED] nehme ich erneut Stellung zum o. g. Projekt mit der Feststellung, dass neuere Baupläne vorliegen (v. 15.04.2010), von denen die Anwohner nicht vorab informiert waren. Mir wird nun dargestellt, dass Ziel und Zweck dieser Planung eine "angemessene Nachverdichtung" unter Anpassung an die Bebauung umliegender Gebäuden vorgenommen werden soll. Diesem Konzept kann ich nicht folgen, da mit dem 4-stöckigen Mehrfamilienhaus (3 Stock + Dachgeschoss) eine Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen nicht gegeben sind.</p> <p>1.) Ich bin gerne bereit mich belehren zu lassen, dass ein 4-stöckiges Wohnhaus nicht bis auf ca. 2,8m zu einem öffentlichen Gehweg gebaut werden darf (im südlichen Teil), zumal auch die Baulinie überschritten wird.</p> <p>2.) In Punkt 2.3 der Planinhalte und Begründungen heißt es z. B. die Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an den Strukturen umliegender Bebauung. Das geplante „3-geschossige“ Gebäude</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Pläne des Vorhabenträgers mit Datum vom 15.04.2010 wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelt und im Zuge dieses Verfahrens der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben. Das vorausgegangene Baugenehmigungsverfahren wurde nicht abgeschlossen. Statt dessen stellte der Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Durchführung dieses Bebauungsplans erfolgt dabei unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, weshalb die mit der Bauvoranfrage eingereichten Planunterlagen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.04.2010 wurde die Öffentlichkeit über die Planungen und die Beteiligungsmöglichkeit informiert.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vorhandene Baurecht in städtebaulich vertretbarem Umfang geändert und an veränderte Rahmenbedingungen, die der Entwicklung zeitgemäßer Wohnansprüche Rechnung tragen, angepasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt somit für seinen Geltungsbereich zukünftig das bislang bestehende Planungsrecht</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>- es sind aber 4 Geschosse vorgesehen! - bildet den städtebaulichen Abschluss am Absenreuter Weg und vermittelt in seiner Höhenentwicklung zwischen den Höhen der Gebäuden im Norden und den niedrigen Gebäuden im Süden.</p> <p>In den Bauplänen ist unschwer festzustellen, dass die Nachbarhäuser im Rahlenweg-Nord in Gesamthöhe um 2,19m niedriger, sowie die Häuser im Absenreuter Weg um 1,74m niedriger und die 2-geschossigen Wohnhäuser im Rahlenweg-Süd (Nelkenweg) um ca. 5,4m niedriger sind (Höhenmaß ist den vorhandenen Bauplänen entnommen).</p> <p>In den vorliegenden Bauplänen wird eine Firstdarstellung mit Höhenangabe der Nachbarhäuser im Nelkenweg nicht dargestellt! Da drängt sich der Gedanke auf, dass hier bewusst wichtigste Angaben unterschlagen werden, um Öffentlichkeit und Entscheidungsträger irre zu führen, da diese erhebliche Höhendifferenz nicht deutlich sichtbar gemacht ist! Punkt 2.3 der Planinhalte ist im Wortlaut somit falsch und nicht zutreffend!</p> <p>a) das Projekt überragt in Höhe alle umliegenden Häuser - nach Norden (3-geschossig) 2,19m, nach Westen (3-geschossig) 1,74m; nach Süden (2-geschossig) ca. 5,4m</p> <p>b) es sind 3 Hauptgeschosse und plus ein Dachgeschoss in Planung!</p> <p>c) nur bei Wegfall von Obergeschoss 2 würde die Beschreibung in 2.3 zutreffen und ein geordnetes, einheitliches Ortsbild ergeben. (Eine Geschosshöhe entspricht 2,82m.)</p> <p>d) ein Stockwerk weniger würde zwar die Baumasse und Rendite schmälern, aber nur so wird ein gleitender Übergang der bau-</p>	<p>in Form des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften. In diesem Zusammenhang werden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt und das über den Ortsbauplan bisher bestehende Bauverbot auf dem Flurstück 995/3 im südlichen Teil des Plangebiets aufgehoben. Mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen bzw. Flächen für die Tiefgarage entfallen vorhandene Bäume auf den privaten Grundstücken. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze kann hierfür ein Ausgleich geschaffen werden.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dachneigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind. Die für die menschliche Wahrnehmung der Raumwirkung ausschlaggebende Wandhöhe ist geringfügig höher als die vorhandenen Wandhöhen der Gebäude am Rahlenweg nördlich des Plangebietes, so dass sich daraus keine nachteilige städtebauliche Raumwirkung - auch aufgrund der relativ großen Gebäudeabstände - ergibt.</p> <p>Die Abstände des Bauvorhabens zu den Nachbargrenzen sind nach der LBO Baden-Württemberg zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass die zulässigen Grenz-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>lichen Substanz im Wohngebiet Galgenhalde gerecht und kann einer gesetzlichen, nicht aufgeweichten Bauverordnung entsprechen.</p> <p>e) 4 Geschosse und eine Bauhöhe, die alles überragt, zerstört ein einheitliches Planbild in diesem geschlossenen Wohngebiet.</p> <p>3.) Ich beantrage hiermit, dass der Sachverhalt (Punkt 1+2) dem Technischen Ausschuss der Stadt Ravensburg mit realen Daten zur Beurteilung vorgelegt wird!</p> <p>4.) Mit Sicherheit wird dieses Projekt durch mehr Verkehr zusätzlichen Parkraum erfordern, welches nur mit noch mehr Wildparken in den Straßen gerecht wird. Auch wird allgemein die Ansicht vertreten, dass eine empfohlene Nachverdichtung vom Gesetzgeber nur in Wohngebieten Anwendung finden darf, wo ein erweiterter Parkverkehr es auch zulässt. In Wohngebieten, in welchen vor ca. 50 Jahren eine große Anzahl an Wohnblöcken gebaut wurden und ein Verkehrsaufkommen von heute noch nicht zu erahnen war, wird gerade hier selbst eine "sanfte Nachverdichtung" verkehrsmäßig zur Totalverdichtung. Wer eine Nachverdichtung von Wohnraum zulässt, muss auch für verloren gegangene, öffentliche Parkplätze neue beschaffen, vor allem aber bestehende sichern. Gesichert werden kann diese Maßnahme nur durch Parkplatz-Markierung - und das auch im weiteren Nahbereich, dazu gehört regelmäßige Kontrolle der zuständigen Ordnungshüter! Siehe dazu auch meine Einwände zur Nachbarschaftsbefragung vom 20.11.2009</p> <p><i>Stellungnahme vom 23.11.2009 im Rahmen der Angrenzeranhörung zur Bauvoranfrage:</i></p>	<p>abstände mit allen Gebäudeteilen eingehalten werden können.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit des Elektrofachgeschäfts erfolgt keine Änderung im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation mit Ortsbauplan, Aufbauplan und Anbauvorschriften. Diese Art von Betrieb war bislang im Baugebiet entsprechend der Anbauvorschriften zulässig und wird dieses entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin sein. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichern, dass der Betrieb hinsichtlich seines Störgrades innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist. Die generelle Verkehrszunahme kann nicht dem Vorhaben zugerechnet werden. Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch den Rahlenweg, der als Haupteinfahrt für das Wohngebiet anzusehen ist, bewältigt werden. Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben. Die Unterbringung der Mehrzahl der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage ist einer ebenerdigen, flächenintensiven Stellplatzaufstellung vorzuziehen, da einerseits die Autos so das Ortsbild nicht beeinträchtigen und durch die Begrünung der Tiefgarage die Bodenfunktionen - zumindest ein Stück weit - ausgeglichen werden können. Gleichzeitig dient die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt der Minimierung von Lärmemissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist gegenüber einer Einfahrt am Absenreuter Weg der Vorzug zu geben, da Fahrzeuge ohne Behinderung des nachfolgenden Verkehrs einfahren können. Eine Einfahrt am Absenreuter Weg ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt sowie aufgrund nach links in die Tiefgarage abbiegender Fahrzeuge weniger geeignet. In der Lärmimmissionspro-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Mit obigem Schreiben setzen Sie mich [REDACTED] über die geplante Bebauung in Kenntnis und ich nehme dazu gerne Stellung.</i></p> <p><i>1. Im Lageplan ist ersichtlich, dass eine Verlängerung des Gebäudes Rahlenweg 16 über die bestehende Gebäudegrenze hinaus verlängert und zum Teil auf mit Bauverbot belegtem Grund errichtet werden soll. Auch das Vorhaben einer Tiefgaragenzufahrt im Grundstück 955/3, sowie die beiden Stellplätze befinden sich im Bereich mit Bauverbot. Des weiteren ist zu prüfen, ob die Baulinie (an Rahlenweg-Südseite) den erforderlichen Mindestabstand zu Gehweg und Straße aufweist. Für dieses Projekt, zumal noch eine geänderte Bauhöhe (Gebäude 14+16) mit 13.75m dazukommt, wird von mir, als direkter Anlieger, keine Zustimmung gegeben.</i></p> <p><i>2. Für mich ist es fast unsinnig festzustellen, wenn 2 Stellplätze dort ausgewiesen werden, die an diesem Ort aber gleichzeitig ebenso viele Straßenparkplätze vernichten! Die Besichtigung weiterer Baupläne haben ergeben, dass der Antragsteller öffentlichen Grund (Vorplatz zum Absenreuterweg) bisher als Privatparkplatz deklariert hat. Hier würde ein Erwerb den Bedarf an zusätzlichen Abstellplätzen erübrigen.</i></p> <p><i>3. Eine bessere Lösung für einen Tiefgaragenabgang sehe ich dazu vom Absenreuterweg aus. Bei etwas gutem Willen lässt sich auch von dort eine Zufahrt realisieren. Eine in der Nähe befindl. Garagenzufahrt ist mit ca. 10m gelöst worden. Dazu kommt noch der verbreiterte Vorplatz, der die Befahrung weniger problematisch macht, als beim Rahlenweg</i></p>	<p>gnose - die Bestandteil der Begründung ist - wird dargelegt, dass die geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimissionen führen wird).</p> <p>Die Tiefgaragen-Einfahrt sowie die Zufahrt zu den geplanten privaten Stellplätzen am Rahlenweg ist von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Hierdurch ergibt sich eine bessere Einsehbarkeit in den Rahlenweg für aus dem Nelkenweg ausfahrende Fahrzeuge.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Trotz des Wegfalls von Stellplätzen auf der nördlichen Straßenseite aufgrund der erforderlichen Fahrbahnbreite, können an dieser Stelle in der Summe mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden als wegfallen.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens haben die Mitglieder des Technischen Ausschusses eine Ortsbesichtigung durchgeführt und sich zudem anhand eines städtebaulichen Modells ein räumliches Bild von der künftigen Bebauung verschafft.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>(dazu Punkt 5)</p> <p>4. Wie bekannt, konnte der [REDACTED] bei einer vorausgegangenen Anhörung, seine Ablehnung durchsetzen. Zu erwähnen ist, dass der [REDACTED] schon mal selbst eine Bebauung auf der Fläche 995 vorgesehen hatte, mit einer Tiefgaragenzufahrt genau zwischen Absenreuterweg 7+9. Ist das jetzt lobenswerte Mieterrücksichtnahme oder werden nur die Kräfte gemessen?</p> <p>5. Weitere Gründe zur Ablehnung einer Tiefgarage mit Ab- und Auffahrt zur stark mit Verkehr und Parkverkehr frequentierter Durchgangsstraße Rahlenweg ist:</p> <p>a) Diese Straße ist an der westlichen Seite, ständig zugeparkt. Eine der Sicherheit dienenden Einsicht bei Ein- und Ausfahrten ist weder von Fahrern noch den Fußgängern auf dem nur 1,50m breiten Gehweg gegeben.</p> <p>b) Für Kinder, die hier ihren Schulweg haben und auch für die älteren Mitbewohner, aus dem nahegelegenen Altenheim St. Meinrad, welche hier täglich unterwegs sind, wird diese Baulösung mit Sicherheit Gefährdungen hervorrufen.</p> <p>6. Zur Ablehnung des Projektes in dieser Form führt auch die Tatsache, dass ein expandierender Handwerksbetrieb und sieben neue, zusätzliche Wohneinheiten den Anliegerverkehr mit sehr großer Wahrscheinlichkeit zunehmen lässt. Die freien Parkplätze werden noch weniger, das Wild-Parken im gesamten Wohnbezirk ufert aus. Tiefgaragenplätze werden nur mit Mindestanforderung ausgelegt sein und nie ausreichen - sofern diese Plätze überhaupt bei jedem Anfahren belegt werden! Die Erfahrung zeigt, dass bei den in der Nähe</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>befindlichen Tiefgaragen tagsüber wenig Gebrauch gemacht wird. Es werden gerne dabei die noch vorhandenen freien, öffentl. Parkplätze benützt. Ich darf an dieser Stelle ein fast täglicher Parkzustand auf dem Rahlenweg schildern. Bei der Ausfahrt Nelkenweg zum Rahlenweg stehen oft geparkte Autos bis hin zur Straßenbreite (2,5 m). An den beidseitigen 5m Abstand, nach StVO (12,5 m) hält sich niemand! Bei manchmal gerade 4 m Durchlass ist keine Sicherheit zum fließenden Verkehr gegeben. Wenn dann noch mehrere Transporter hintereinander abgestellt sind, ist eine Sicht zum fließenden Verkehr unmöglich. Istzustand: Jeder aus dem Nelkenweg ausfahrende Verkehrsteilnehmer bietet trotz sorgfältiger Fahrweise in solchen Situationen ca. 1,2 m Motorraum dem fließenden Verkehr an, in der Hoffnung, dass es diesmal gut geht, und wenn nicht ist er der Hauptschuldige (Vorfahrtmissachtung) – die eigentlichen Verursacher haften bestenfalls mit einer Teilschuld.</i></p> <p><i>7. Zum Bestandschutz: Der Bestandschutz für ein Gewerbebetrieb, das vor Jahren in einem reinen Wohngebiet einmal klein gestartet hat, sollte bei Erweiterung und Expandierung desselben nicht automatisch und für unendlich dort fortgeführt werden dürfen.</i></p> <p><i>8. Zunehmender Lärmpegel wird von uns Anliegern befürchtet, durch das Befahren der Tiefgarage, sowie das Öffnen und Schließen der Tore, vor allem in der Nachtzeit .</i></p> <p><i>9. Jeder Gewerbebetrieb hat auch Materialbedarf. Das Zuliefern und Beladen, ein reger Warenumsatz erzeugt Lärm, der in einem Wohngebiet besonders störend empfunden</i></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>wird. Nicht erkennbar auf dem Lageplan ist, wo einmal größere Lieferfahrzeuge ihren Umschlag durchführen können, ohne dass Passanten behindert werden (teilweise gab es schon Straßenvollsperrung im Nelkenweg).</i></p> <p><i>10. Ich, und alle Anlieger in diesem Wohngebiet, legen größten Wert auf die Erhaltung der im gesamten Areal vorherrschenden Begrünung und der bestehenden Wohnqualität!</i></p> <p><i>Ich erhebe Einspruch gegen die flächenmäßige Erweiterung der Bebauung auf Grundstück 995, 995/3, 995/4 und berufe mich auf das hier bestehende Bauverbot.</i></p> <p>5.) Die Bewohner mit Wohneigentum im Nelkenweg sind besorgt und legen größten Wert auf die Erhaltung der bestehenden Wohnqualität und wünschen, dass nicht alles von Baubehörden als machbar angesehen wird und potenzieller Bauträger wunschgemäß alles bis zum letzten Quadratmeter an Grünflächen und vor allem bis zum letzten Zentimeter an Höhen statt gegeben wird.</p>	
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 31.05.2010:</p> <p>Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch gegen oben genanntes Bauvorhaben ein. Ausschlaggebend für diesen Einspruch sind folgende Punkte.</p> <p>Als langjährige Anwohnerin beobachte ich eine deutliche Zunahme des Verkehrs, der durch den geplanten Neubau mit Elek-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die generelle Verkehrszunahme kann nicht dem Vorhaben zugerechnet werden. Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch den Rahlenweg, der als Hauptschließung für das Wohngebiet anzusehen ist, bewältigt werden. Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>trofachgeschäft weiterhin wachsen wird. Dies ist eine, in der ausgewiesenen Tempo 30-Zone, unzumutbare Verkehrs- und Lärmbelästigung für dieses Quartier. Die bisher schon bestehende chaotische Parksituation wird durch den Wegfall mehrerer öffentlicher Parkflächen (vor der Einfahrt der Tiefgarage und vor den privaten Stellflächen) noch verschärft, z. T. ist es für uns Anwohner jetzt schon unmöglich einen Parkplatz zu bekommen.</p> <p>Die geplante viergeschossige Bebauung, die mehr als 2m über den Mehrfamilienhäusern im Rahlen- und Absenreuter Weg liegt, lässt einen harmonischen Übergang zu den Doppel-/bzw. Einfamilienhäusern im Nelkenweg stark vermissen. Dieser deutlich wahrnehmbare Höhenunterschied wirkt störend, mächtig und überdimensioniert.</p> <p>Schade, dass die letzte, wenn auch kleine zusammenhängende Grünfläche in der Galgenhalde durch dieses Vorhaben zerstört werden soll.</p>	<p>für das Bauvorhaben. Die Unterbringung der Mehrzahl der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage ist einer ebenerdigen, flächenintensiven Stellplatzaufstellung vorzuziehen, da einerseits die Autos so das Ortsbild nicht beeinträchtigen und durch die Begrünung der Tiefgarage die Bodenfunktionen - zumindest ein Stück weit - ausgeglichen werden können. Gleichzeitig dient die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt der Minimierung von Lärmemissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge. In der Lärmimmissionsprognose - die Bestandteil der Begründung ist - wird dargelegt, dass die geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen führen wird.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Trotz des Wegfalls von Stellplätzen auf der nördlichen Straßenseite aufgrund der erforderlichen Fahrbahnbreite, können an dieser Stelle in der Summe mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden als wegfallen.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dach-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 04.06.2010:</p> <p>Gegen oben genanntes Bauvorhaben in der Galgenhalde lege ich hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Durch die neu entstehenden Wohnungen mit Elektrofachgeschäft wird sich das Verkehrsaufkommen in diesem Wohngebiet deutlich steigern. Da bereits derzeit der Rahlenweg nur einspurig befahren werden kann ist mit einem weiteren Verkehrschaos zu rechnen. Der Wegfall öffentlicher Parkplätze wird den Parkdruck zusätzlich verschärfen. Der Bau der Tiefgarage für die Bewohner des Neubaus wird hierzu nicht ausreichend sein. Seit Jahren ist dies für uns Anwohner eine untragbare Situation.</p>	<p>neigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind.</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt somit für seinen Geltungsbereich zukünftig das bislang bestehende Planungsrecht in Form des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften. Mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen bzw. Flächen für die Tiefgarage entfallen vorhandene Bäume auf den privaten Grundstücken. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze kann hierfür ein Ausgleich geschaffen werden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die generelle Verkehrszunahme kann nicht dem Vorhaben zugerechnet werden. Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch den Rahlenweg, der als Haupterschließung für das Wohngebiet anzusehen ist, bewältigt werden. Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben. Die Unterbringung der Mehrzahl der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage ist einer ebenerdigen, flächenintensiven Stellplatzaufstellung vorzuziehen, da einerseits die Autos so das Ortsbild nicht beeinträchtigen und durch die Begrünung der Tiefgarage die Bodenfunktionen - zumindest ein Stück weit - ausgeglichen werden können. In der Lärmimmissionsprognose - die Bestandteil der Begründung ist - wird dargelegt, dass die geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen führen wird.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 07.06.2010:</p> <p>Bezugnehmend auf den Antrag vom 09.03.2010 der [REDACTED] auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Rahlenweg Flurstücksnummern 995, 995/3, 995/4, 995/5" widerspreche ich hiermit als Nachbar und Angrenzer fristgerecht dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Elektrofachgeschäft. Folgende Einsprüche mache ich hiermit geltend und sind hiermit unbedingt zu berücksichtigen:</p> <p>1) Bauverbot auf Flurgrundstück 995/3 Der südliche Teil des Gebäudes darf nicht die alte Baulinie überschreiten, dieser befindet sich in der Planung im absoluten Bauverbot! Ich bestehe auf die Erhaltung der so bestehender Grünfläche. Ich habe das Haus 1985 [REDACTED] teuer gekauft, mit der Zusage auf die gesetzlich festgelegte Grünfläche bzw. Bauverbot. Der Beschluss der damaligen Stadtplanung kann nicht durch Nichtanlieger und somit Nichtbetroffene bestimmt und somit übergangen werden.</p>	<p>wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Trotz des Wegfalls von Stellplätzen auf der nördlichen Straßenseite aufgrund der erforderlichen Fahrbahnbreite, können an dieser Stelle in der Summe mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden als wegfallen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vorhandene Baurecht in städtebaulich vertretbarem Umfang geändert und an veränderte Rahmenbedingungen, die der Entwicklung zeitgemäßer Wohnansprüche Rechnung tragen, angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt somit für seinen Geltungsbereich zukünftig das bislang bestehende Planungsrecht in Form des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften. In diesem Zusammenhang werden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt und das über den Ortsbauplan bisher bestehende Bauverbot auf dem Flurstück 995/3 im südlichen Teil des Plangebietes aufgehoben.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Galgenhalde einschließlich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der flachen Topographie sind in der Klimaanalysekarte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben nur geringste Kaltluftgeschwindigkeiten und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>2) Klima und Luft Die Auswirkung für Klima und Luft wird durch die unzulässige Baugrenzüberschreitung auf dem Flurgrundstück 995/3 erheblich sein. Die Frischluftschneise wird dadurch unterbrochen. Wie es aus der Baulinienübersicht und dem Auszug des Flächen-nutzungsplans ersichtlich ist, haben unsere damaligen Stadt-planer deswegen auf der gesamten Galgenhalde dies zum Wohl-befinden der Bewohner Frischluftschneisen festgelegt.</p> <p>3) Landschafts- u. Ortsbild Die geplante Bebauung ist überzogen u. fügt sich absolut nicht in die benachbarte Bebauung des Nelkenweg ein. Die geplante Ge-bäudehöhe ist viel zu hoch, dadurch wird meine damals gekaufte und teuer bezahlte Wohnqualität beeinträchtigt, sowie den Wert meines Hauses erheblich gemindert.</p> <p>4) Nachverdichtung durch Wohnungen u. erhebliche Erweiterung des Elektrofachgeschäftes Der Anzahl der geplanten Wohnungen u. einer erheblichen Er-weiterung des Elektrofachgeschäftes widerspreche ich, dies ist total überzogen. Dadurch wird es die gleichen verkehrsmäßigen Probleme wie bereits im Bereich Rahlenweg 1-12 geben. Die Park u. Verkehrssituation ist dort manchmal so kritisch, dass Autos wegen keiner Ausweichmöglichkeit auf dem östlichen Geh-weg fahren! Die Ausfahrt aus dem Nelkenweg in den Rahlenweg ist wegen der dramatischen Parksituation oft jetzt schon sehr un-übersichtlich, eine Ausfahrt ist oft nur mit erheblichen Gefahren möglich. Die öffentliche Parkmöglichkeit entlang des Rahlenweg 14 muss unbedingt für die umliegenden Bewohner erhalten bleiben. Es befinden sich auch dort Fahrzeuge von Handwerkern</p>	<p>-volumenströme dargestellt, sodass klimatische Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht gesehen werden.</p> <p>Das geplante Gebäude am Rahlenweg bildet die strukturelle Fortsetzung der dreigeschossigen Wohnbebauung nördlich des Plangebietes und bildet den Abschluss der zeilenartigen Bebauung entlang des Rahlen- und Absenreuter Weges. Mit der geplanten Gebäudestellung verbleibt auf den Grundstücken des Plangebietes und westlich davon ein vom Rahlenweg geschützter Freibereich in ausreichender Größe.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermög-lichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der be-stehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dach-neigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind. Die für die menschliche Wahrnehmung der Raumwirkung ausschlaggeben-de Wandhöhe ist geringfügig höher als die vorhandenen Wand-höhen der Gebäude am Rahlenweg nördlich des Plangebietes, so-dass sich daraus keine nachteilige städtebauliche Raumwirkung - auch aufgrund der relativ großen Gebäudeabstände - ergibt.</p> <p>Die Abstände des Bauvorhabens zu den Nachbargrenzen sind nach der LBO Baden-Württemberg zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass die zulässigen Grenz-abstände mit allen Gebäudeteilen eingehalten werden können. Eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>die in unserer Nachbarschaft wohnen. Durch diese Planung würden auch diese Parkmöglichkeiten wegfallen.</p> <p>5) Tiefgarage Die Tiefgarage bzw. Ausfahrtshaus Rampe wurde nun gegenüber der ersten Planung zum Nelkenweg verlegt. Meine 3 nördlichen Zimmer sind durch eine 2,22m hohe Wand und einer 9m hohen Baumbepflanzung direkt entlang am Nelkenweg betroffen. Um dies zu entschärfen wurde bewusst bei der "Ansicht Ost Rahlenweg" des Vorhaben u. Erschließungsplan die Baumposition falsch dargestellt! Dies wird von mir entschieden abgelehnt.</p> <p>6) Verkehrssicherheit u. Einfahrt in die Tiefgarage Die Ausfahrt aus dem Nelkenweg in den Rahlenweg ist wegen der dramatischen Parksituation oft jetzt schon sehr unübersichtlich. Die "Nelkenwegausfahrt" wird regelmäßig auch von andern Bewohnern die nicht im Nelkenweg wohnen, benutzt. Die Nelkenwegausfahrt kreuzt den Gehweg des Rahlenwegs, der für die Fußgänger, Schulkinder, der südlich gelegenen Straßen regelmäßig wegen der Geschäfte, Bushaltestelle u. Schule benutzt wird. Eine Ausfahrt aus dem Nelkenweg ist durch die geplante Tiefgaragenausfahrt für die Autofahrer und Fußgänger noch unübersichtlicher bzw. gefährlicher. Die Ausfahrt ist somit aus verkehrsrechtlichen Gründen unverantwortlich u. nicht zulässig! Die Ausfahrtmöglichkeit ist sicherlich im Absenreuter Weg angebracht.</p> <p>7) Antrag der [REDACTED] auf ein vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren</p>	<p>Beeinträchtigung nachbarlicher Belange wird daher nicht gesehen.</p> <p>Das Ausfahrtshaus der Tiefgarage ist von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die Abstandsflächen liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück, obwohl sie gem. LBO Baden-Württemberg bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reichen dürften. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung der südlichen Wand des Ausfahrtshauses ist eine Gliederung und Integration des Bauwerks in das Ortsbild gegeben, sodass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht gesehen werden.</p> <p>Die Tiefgaragen-Einfahrt sowie die Zufahrt zu den geplanten privaten Stellplätzen am Rahlenweg ist von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Hierdurch ergibt sich eine bessere Einsehbarkeit in den Rahlenweg für aus dem Nelkenweg ausfahrende Fahrzeuge.</p> <p>Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch den Rahlenweg, der als Haupteinfahrt für das Wohngebiet anzusehen ist, bewältigt werden. Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben. Die Unterbringung der Mehrzahl der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage ist einer ebenerdigen, flächenintensiven Stellplatzaufstellung vorzuziehen, da einerseits die Autos so das Ortsbild nicht beeinträchtigen und durch die Begrünung der Tiefgarage die Bodenfunktionen - zumindest ein Stück weit - ausgeglichen werden können. Gleichzeitig dient die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt der Minimierung von Lärmemissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge.</p> <p>Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist gegenüber einer Einfahrt am</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gegen diesen Antrag erhebe ich Einspruch!</p> <p>8) Fazit Die Wohncke Rahlenweg 14 / Nelkenweg verkräftet keine weitere Ballung von Wohnungen! Ich habe den Eindruck, dass es hier von Seiten der [REDACTED] um Profit geht, zu Lasten der Anwohner.</p>	<p>Absenreuter Weg der Vorzug zu geben, da Fahrzeuge ohne Behinderung des nachfolgenden Verkehrs einfahren können. Eine Einfahrt am Absenreuter Weg ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt sowie aufgrund nach links in die Tiefgarage abbiegender Fahrzeuge weniger geeignet.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Trotz des Wegfalls von Stellplätzen auf der nördlichen Straßenseite aufgrund der erforderlichen Fahrbahnbreite, können an dieser Stelle in der Summe mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden als wegfallen.</p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist zulässig, weil das Vorhaben der Innenentwicklung dient, das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgefüges befindet und die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.</p>
5.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 09.06.2010:</p> <p>Ich wurde als Angrenzer und Nachbar am 10.11.2009 vom Bauordnungsamt benachrichtigt über die Bauvoranfrage des [REDACTED]. Nach Einsicht der Baupläne im Bauordnungsamt habe ich fristgerecht meinen rechtlichen Einspruch erhoben.</p> <p>Kürzlich machte mich ein Nachbar über den neuesten Stand des</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die von Bürger 4 abgegebene Stellungnahme vom 23.11.2009 im Rahmen der Angrenzeranhörung zur Bauvoranfrage bezieht sich auf folgende Sachverhalte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Einhaltung der alten Baulinie ➤ Gebäudehöhe und -größe ➤ die geplante Wohnungsanzahl führe zu verkehrsmäßigen Pro-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauvorhabens aufmerksam und zeigte mir Unterlagen die als Sitzungsvorlage des Technischen Ausschusses, öffentlich am 28.04.2010 auslagen. Nach dem ersten Blick auf den dargestellten Vorhaben und Erschließungsplan war ich schockiert. Keiner meiner Einwände war berücksichtigt, die Vorhabenplanung war noch schlimmer, es wurde zum Nachteil geändert bzw. verschärft, dort wo ich Einspruch machte, z. B Tiefgarageneinfahrt / Lage. Diese Vorhabenplanung des Bauplanungsamtes entspricht nicht der vom Bauordnungsamt vom 10.11.2009!</p> <p>Ich habe es nur einem Nachbar zu verdanken, dass es mir noch möglich war fristgerecht den Einspruch an das Stadtplanungsamt zu machen. Mir wurde berichtet, dass in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 28.04.2010 zu flüchtig abgehandelt, für die anwesenden betroffenen Gäste in Eile zugestimmt wurde. Dies ist für mich sehr beunruhigend!</p> <p>Nach einen sachlichen Gespräch auf dem Stadtplanungsamt habe ich mir die Strukturen und Aufgaben der einzelnen Baubehörden erklären lassen. Ich fühl mich von der Vorgehensweise bei den Verantwortlichen der Vorhabenplanung verletzt. Ich bin mir sicher, dass hier die Ablauffolge nicht in Ordnung ist, Amtsleute sind in der Regel sehr gründlich weil sie den Bürgerrechten verpflichtet sind. Ich beschwere mich hiermit bei den verantwortlichen Stellen der Stadt Ravensburg über die Vorgehensweise. Die Art und Weise wie der Bebauungsplan, das Bauvorhaben der [REDACTED] bearbeitet wurde, ist nicht in Ordnung. Ich möchte mich mit diesem Schreiben auch einsetzen, alle direkt Betroffenen (s. Verteiler) aufzurufen die Angelegenheit friedlich u.</p>	<p>blemen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verkehrssituation bei der Einmündung des Nelkenweges in den Rahlenweg ➤ Erweiterung des Elektrofachgeschäfts <p>Das vorausgegangene Baugenehmigungsverfahren wurde nicht abgeschlossen. Statt dessen stellte der Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Durchführung dieses Bebauungsplans erfolgt dabei unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, weshalb die mit der Bauvoranfrage eingereichten Planunterlagen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Die Pläne des Vorhabenträgers mit Datum vom 15.04.2010 wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelt und im Zuge dieses Verfahrens der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.04.2010 wurde die Öffentlichkeit über den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 28.04.2010, die Planungen und die Beteiligungsmöglichkeit informiert. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan werden nunmehr die durch die Planung berührten privaten und öffentlichen Belange eingestellt.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vorhandene Baurecht in städtebaulich vertretbarem Umfang geändert und an veränderte Rahmenbedingungen, die der Entwicklung zeitgemäßer Wohnansprüche Rechnung tragen, angepasst. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt somit für seinen Geltungsbereich zukünftig das bislang bestehende Planungsrecht in Form des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften. In diesem Zusammenhang werden unter anderem die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sachlich zu lösen sowie zu klären.</p> <p>Wenn wir die erste Bauvoranfrage des [REDACTED] an das Bauordnungsamt als Grundlage nehmen, sowie mit den direkt betroffenen Eigentümern unsere damalige Einwände diskutieren, ist es meiner Meinung nach noch nicht zu spät, eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden. Ich habe nichts dagegen, dass [REDACTED] das Elektrogeschäft im Rahmen erweitert. Ein etwas dezenterer Neubau eines Geschäftshauses wie von ihm geplant unter Berücksichtigung der damaligen Einwände wäre ohne großen Ärger möglich gewesen. Leider hat nun die [REDACTED] einen anderen Weg eingeschlagen. Ich möchte zum Abschluss noch einige Fakten vermerken:</p> <p>1) Bauverbot auf Flurgrundstück 995/3 Ich hoffe, dass der Verkäufer den [REDACTED] über die Möglichkeit der Nutzung des Grundstücks Nr. 995/3 unterrichtet hat. Vor ca. 40 Jahren wollte das [REDACTED] hier bauen. Vor ca. 20 Jahren wollte [REDACTED] bauen.</p> <p>2) Wertminderung unserer Häuser im Nelkenweg / Direktanlieger Ich halte mit Formulierungen wie "Nachverdichtung" für eine Täuschung. Durch die wird meine damals gekaufte und teuer bezahlte Wohnqualität beeinträchtigt, der Wert unserer Häuser erheblich gemindert. Es geht hier von Seiten der [REDACTED] um Profit, zu Lasten der Anwohner und Hausbesitzer. Ich lasse es nicht zu, dass mein Haus durch ein [REDACTED] Bauprojekt gemindert wird, sowie den Ortsfrieden stört.</p> <p>Ich fordere die Verursacher auf, diesem Ärger, zum Wohle des Nachbarschafts- und Stadtfriedens u. Stadtfriedens umzudenken und um-</p>	<p>überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt und das über den Ortsbauplan bisher bestehende Bauverbot auf dem Flurstück 995/3 im südlichen Teil des Plangebiets aufgehoben.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dachneigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind.</p> <p>In Bezug auf die Abstände des Bauvorhabens zu den Nachbargrenzen hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass die zulässigen Grenzabstände nach der LBO Baden-Württemberg mit allen Gebäudeteilen eingehalten werden können. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange wird daher nicht gesehen.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens haben die Mitglieder des Technischen Ausschusses eine Ortsbesichtigung durchgeführt und sich zudem anhand eines städtebaulichen Modells ein räumliches Bild von der künftigen Bebauung verschafft.</p> <p>Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch den Rahlenweg, der als Haupterschließung für das Wohngebiet anzusehen ist, bewältigt werden. Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben. Die Unterbringung der Mehrzahl der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage ist einer ebenerdigen, flächenintensiven</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gehend zu reagieren! Ebenfalls bitte ich die verantwortlichen Gemeinderäte der einzelnen Fraktionen sowie die Mitglieder im Technischen Ausschuss um mehr Sorgfaltspflicht ggf. auch ein Gespräch mit den Betroffenen des Nelkenwegs. Wenn es keine friedliche Einigung gibt, bitte ich Euch doch mal in unsere Lage zu versetzen.</p>	<p>Stellplatzaufstellung vorzuziehen, da einerseits die Autos so das Ortsbild nicht beeinträchtigen und durch die Begrünung der Tiefgarage die Bodenfunktionen - zumindest ein Stück weit - ausgeglichen werden können. Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist gegenüber einer Einfahrt am Absenreuter Weg der Vorzug zu geben, da Fahrzeuge ohne Behinderung des nachfolgenden Verkehrs einfahren können. Eine Einfahrt am Absenreuter Weg ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt sowie aufgrund nach links in die Tiefgarage abbiegender Fahrzeuge weniger geeignet. In der Lärmimmissionsprognose - die Bestandteil der Begründung ist – wird dargelegt, dass die geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen führen wird (vgl. Lärmimmissionsprognose).</p> <p>Die Tiefgaragen-Einfahrt sowie die Zufahrt zu den geplanten privaten Stellplätzen am Rahlenweg ist von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Hierdurch ergibt sich eine bessere Einsehbarkeit in den Rahlenweg für aus dem Nelkenweg ausfahrende Fahrzeuge.</p> <p>Das Elektrofachgeschäft - das sich seit Jahrzehnten an diesem Standort befindet - ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Aufgrund der geplanten Flächengröße und unter Berücksichtigung der betrieblichen Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch Kunden- und Lieferverkehr oder die Verwendung von Maschinen entstehen, zumal die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichern, dass der Betrieb hinsichtlich seines Störgrades innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
6.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 08.06.2010:</p> <p>Ich bin Eigentümerin des Grundstückes [REDACTED], welches im Wohngebiet Galgenhalde liegt und damit von dem o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen ist.</p> <p>Vorbemerkungen Ich lebe seit 1953 nun in diesem sehr schönen, beliebten und ruhigen Wohngebiet und bin sehr froh, dass dieses Wohngebiet bis heute seinen ursprünglichen Charakter mit großen Grundstücken, altem Baumbestand und parkähnlichem Charakter behalten hat und die einzelnen Grundstücke im Erbfall bzw. bei Verkauf bisher nicht zum Spekulationsobjekt mit Maximierung des umbauten Raumes wurden.</p> <p>Einwendungen Im gesamten allgemeinen Wohngebiet Galgenhalde gab es bisher keine mir bekannte "Nachverdichtung", wie z. B. Wohnraumbauten, Aufstockungen durch ein weiteres Vollgeschoss etc. über die Baulinien hinaus bzw. den Ortsbauplan aus den 1950er Jahren hinaus (Ausnahme: Altenheim St. Meinrad, was im Interesse der Allgemeinheit ist). Bei Realisierung des o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergäbe sich ein Präzedenzfall, an dem sich selbstverständlich jeder Grundstückseigentümer im Wohngebiet Galgenhalde zukünftig orientieren würde (zumal das Grundstück absolut zentral liegt) und damit der Spekulation als auch einer nachhaltigen Veränderung des Charakters des Wohngebietes der Weg geebnet würde. Aus der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist kein einziges stichhaltiges Argument zu erkennen, welches der weiteren Nachprüfung</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vorhandene Baurecht in städtebaulich vertretbarem Umfang geändert und an veränderte Rahmenbedingungen, die der Entwicklung zeitgemäßer Wohnansprüche Rechnung tragen, angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt somit für seinen Geltungsbereich zukünftig das bislang bestehende Planungsrecht in Form des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften. In diesem Zusammenhang werden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt und das über den Ortsbauplan bisher bestehende Bauverbot auf dem Flurstück 995/3 im südlichen Teil des Plangebiets aufgehoben. Mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen bzw. Flächen für die Tiefgarage entfallen vorhandene Bäume auf den privaten Grundstücken. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze kann hierfür ein Ausgleich geschaffen werden.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet befinden sich derzeit eingeschossige Gebäude, während die Umgebung mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut ist. Die privaten Grundstücke im Plangebiet bieten aufgrund der im Vergleich zur Umgebung geringeren Bebauung ein Nachverdichtungspotenzial, welches durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird. Damit entspricht die Planung dem Gebot des § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB), wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bislang bebauten Ortslagen geleistet wird. Aus städtebaulicher Sicht ist</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>standhält und für eine Änderung der derzeitigen Planungssituation spricht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum muss in diesem Wohngebiet zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden? • Gibt es hierfür eine nachvollziehbare Bedarfsberechnung? "Wir werden älter und weniger" • Warum müssen Grünflächen zu Gunsten von Wohnflächen und den dazu erforderlichen Stellplätzen/Tiefgarage aufgegeben werden? • Warum muss wertvoller Baumbestand einer Verdichtung weichen? • Warum werden die gewerblichen Flächen reduziert (geschätzt von 300 qm auf 220 qm) und der Wohnraum um ein Vielfaches erhöht? <p>Die Planbegründung als Mehrfamilienhaus mit Elektrofachgeschäft dient daher ausschließlich der Gewinnmaximierung des Vorhabenträgers, indem er zusätzliche Flächen veräußern bzw. vermieten kann. Die Einbeziehung des Flurstückes Absenreuter Weg 992/3 (Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche im Besitz der Stadt Ravensburg) ist in der Beschlussvorlage nicht erwähnt. Dies ist aus den Auslegungsunterlagen nur sehr schwer zu erkennen (bürgerunfreundlich). Der Absenreuter Weg westlich des Rahlenweges war / ist städteplanerisch als Querachse mit öffentlichem Grünstreifen ausgewiesen. Hier soll eine Umwidmung des öffentlichen Grünstreifens in Parkplätze erfolgen. Ist hier bei einer Überplanung nicht zu überlegen, ob der öffentliche Grünstreifen</p>	<p>eine Ergänzung der baulichen Strukturen entlang des Rahlenwegs im Wege der Innenentwicklung vertretbar. Die vorhandenen privaten Freiräume werden in seiner Gesamtheit durch die Maßnahme nicht in Frage gestellt.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dachneigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist die Durchgängigkeit des Gehwege in ausreichender Breite sichergestellt. Regelungen zum Betrieb der öffentlichen Parkflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>entlang des Absenreuter Weges wieder bis zum Rahlenweg fortgeführt wird, bzw. wie in den Ursprungsplänen eine kleine öffentliche Freifläche entsteht und eine Entsiegelung mit Begrünung erfolgt? Jedenfalls ist die derzeitige Planung mit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwidmung des bislang breiten Gehweges in Parkplätze • Verlegung des dann im Eindruck deutlich schmäleren Gehweges (keine Vorgärten bzw. Grünflächen beidseitig vom Weg, sondern eine Schaufensterfront und parkende Autos, durch Gewährung eines Gehrechtes auf privatem Grund • Verspringen des Gehweges in der Achse Absenreuter Weg um ca. 2,50m, um Parkplätze quer zum Absenreuter Weg anzuordnen in keinem Fall akzeptabel. <p>Beim Absenreuter Weg mit seiner in der Mitte gelegenen öffentlichen Grünfläche und einer Gehwegbreite von 2,50 m handelt es sich um die einzige öffentliche Grünfläche im Zentrum des Wohngebietes und mit einer Gehwegbreite von 2,50 m um einen Gehweg, auf dem speziell ältere Mitbürger (Rollstuhl/Rollator) gefahrlos spazieren gehen können. Gleichzeitig gilt dieser breite Gehweg mit der Abtrennung durch den Grünstreifen als Erschließung für den am Ende des Gehweges befindlichen öffentlichen Spiel- und Bolzplatz im Westen des Wohngebietes. Über diesen Gehweg können die Kinder und Jugendlichen den Spielplatz erreichen. Bei einem Ein- und Ausparken quer zum Gehweg sehe ich hier große Unfallgefahren insbesondere für ältere Menschen und Kinder. Mit der vorgelegten Planung ist auch eine künftige Parkraumbewirtschaftung durch die Stadt Ravensburg vorgesehen. Ist dies für das Wohngebiet Galgenhalde eine Insellösung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7.	<p>oder ist im gesamten Wohngebiet Galgenhalde eine Parkraumbewirtschaftung auf öffentlichen Flächen vorgesehen? Hier liegt die Vermutung nahe, dass mit der vorgelegten Planung ein Einzelner zu Lasten der Allgemeinheit bedient werden soll.</p> <p>Bürger 6 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 08.06.2010:</p> <p>Unsere Mandanten sind jeweils Eigentümer der Grundstücke, die an das Verfahrensgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes südlich unmittelbar, getrennt lediglich durch den Nelkenweg anschließen. Unsere Mandanten sind von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen. Für unsere Mandanten erheben wir gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seine beabsichtigten Festsetzungen folgende Einwendungen:</p> <p>Vorbemerkungen Bevor wir uns mit den vorgesehenen einzelnen Festsetzungen, die unsere Mandanten als Grundstückseigentümer belasten und negativ beeinträchtigen, auseinandersetzen, ist es notwendig, auf verschiedene bewusst oder unbewusst falsche Angaben zum einen in der Sitzungsvorlage DS 2010/180 für den Technischen Ausschuss hinzuweisen sowie auf ebenso falsche und der geltenden Rechtslage nicht entsprechenden Angaben in Teil II Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In der Sitzungsvorlage DS 2010/180 wird festgestellt:</p> <p>"Für das Plangebiet besteht kein qualifiziertes Planungsrecht." Diese Feststellung ist schlichtweg falsch. Selbstverständlich be-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vorhandene Baurecht in städtebaulich vertretbarem Umfang geändert und an veränderte Rahmenbedingungen, die der Entwicklung zeitgemäßer Wohnansprüche Rechnung tragen, angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt somit für seinen Geltungsbereich zukünftig das bislang bestehende Planungsrecht in Form des Ortsbauplanes mit Aufbauplan und Anbauvorschriften. In diesem Zusammenhang werden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt und das über den Ortsbauplan bisher bestehende Bauverbot auf dem Flurstück 995/3 im südlichen Teil des Plangebiets aufgehoben.</p> <p>Das vorausgegangene Baugenehmigungsverfahren wurde nicht abgeschlossen. Statt dessen stellte der Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Durchführung dieses Bebauungsplans erfolgt dabei unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, weshalb die mit der Bauvoranfrage eingereichten Planunterlagen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Die Pläne des Vorhabenträgers mit Datum vom 15.04.2010 wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entwickelt und im Zuge dieses Verfahrens der Öffentlichkeit zur</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>steht qualifiziertes Planungsrecht und zwar in Form</p> <ul style="list-style-type: none"> – des Ortsbauplanes Galgenhalde vom 20. Februar 1956 der Stadt Ravensburg, genehmigt durch das Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern am 29.07.1957 – dem Aufbauplan zum Ortsbauplan Galgenhalde vom 20. Februar 1956 der Stadt Ravensburg sowie – die Anbauvorschriften für das Baugebiet Galgenhalde in Ravensburg vom 02.03.1953, genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 12. April 1954. <p>Aufgrund der konkreten Festsetzungen in diesen planungsrechtlichen Vorschriften besteht somit ein übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Es geht somit, entgegen den Darstellungen in den ausgelegten Planunterlagen nicht darum, ein bislang unbeplantes Gebiet zur städtebaulichen Ordnung zu überplanen, um die in der Begründung vorgeschobenen Planungsziele zu erreichen. Es geht vielmehr schlicht darum, einen bestehenden übergeleiteten qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB abzuändern, somit bestehendes Ortsrecht zu ändern. Die Änderung ist offensichtlich ausschließlich deshalb notwendig, um dem Bauträger und dem Grundstückseigentümer eine maximale wirtschaftliche Verwertung ihres Grundstückes zu ermöglichen. Offensichtlich stehen dieser maximalen wirtschaftlichen Ausnutzung dieses Grundstückes die derzeit bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften entgegen.</p>	<p>Kenntnis gegeben.</p> <p>Ziel der Planung ist es, eine angemessene Nachverdichtung entsprechend des vorliegenden Konzepts planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Weiterführung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets und der Umgebung zu gewährleisten. Ziel ist dabei die Neuordnung der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben mit einer Anpassung der Bebauung an die umliegenden städtebaulichen Verhältnisse unter Berücksichtigung heutiger Standards und Ansprüche. Da dieses Ziel auf Basis des bestehenden Ortsbauplans mit Aufbauplan und Anbauvorschriften nicht umsetzbar ist, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet befinden sich derzeit eingeschossige Gebäude, während die Umgebung mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut ist. Die privaten Grundstücke im Plangebiet bieten aufgrund der im Vergleich zur Umgebung geringeren Bebauung ein Nachverdichtungspotenzial, welches durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird. Damit entspricht die Planung dem Gebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, da ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bislang bebauten Ortslagen geleistet wird. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ergänzung der baulichen Strukturen entlang des Rahlenweg im Wege der Innenentwicklung vertretbar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern sowie zur Ordnung der Stellplatzsituation an der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg ist die Auf-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>So verschweigt die Sitzungsvorlage DS 2010/180, dass dem Antrag des Bauträgers auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein Bauvorbescheidsverfahren vorausgegangen ist, dessen planungsrechtlicher Inhalt identisch ist mit den jetzt vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In diesem Bauvorbescheidsverfahren hatten wir für unsere Mandanten umfangreiche und rechtlich erhebliche Einwendungen erhoben. Wir haben insbesondere darauf hingewiesen und dies auch nachgewiesen, dass eine Befreiung von den derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Ortsbauplanes, des Baulinienplanes und der Anbauvorschriften nicht erteilt werden kann, ohne dass die in diesen planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegten Grundzüge der Planung nicht nur beeinträchtigt, sondern letztendlich aufgehoben werden würden. Dieser rechtlichen Einschätzung hat sich offensichtlich das Bauordnungsamt der Stadt Ravensburg angeschlossen und die begehrten Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften, vom Ortsrecht, nicht erteilt. Das Bauordnungsamt hat diese Befreiungen deshalb nicht erteilt, da sie in rechtmäßiger Weise nicht zu erteilen waren.</p> <p>Das Stadtplanungsamt scheint sich nunmehr jedoch der Philosophie des [REDACTED] anzuschließen, die dieser ja auch in der Presse verbreitet hat. Nach dieser Philosophie hat städtebauliches Planungsrecht ausschließlich dazu zu dienen, den Eigentümern von Baugrundstücken und den Bauträgern die Möglichkeit zur maximalen Gewinnerzielung zu schaffen. So soll es auch im vorliegenden Fall offensichtlich sein. Dabei sollen wohl die Interessen, die berechtigten Interessen, der Nachbarn und Be-</p>	<p>stellung des Bebauungsplans gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das vorhandene Baurecht in städtebaulich vertretbarem Umfang geändert und an veränderte Rahmenbedingungen, die der Entwicklung zeitgemäßer Wohnansprüche Rechnung tragen, angepasst. Die Abstände des Bauvorhabens zu den Nachbargrenzen sind nach der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass die zulässigen Grenzabstände mit allen Gebäudeteilen eingehalten werden können. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange wird daher nicht gesehen.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dachneigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind. Die für die menschliche Wahrnehmung der Raumwirkung ausschlaggebende Wandhöhe ist geringfügig höher als die vorhandenen Wandhöhen der Gebäude am Rahlenweg nördlich des Plangebietes, sodass eine "erdrückende" Raumwirkung - auch aufgrund der relativ großen Gebäudeabstände - nicht gesehen wird. Der Dachgeschossausbau, der eine zeitgemäße Wohnraumnutzung ermöglicht, ist städtebaulich vertretbar, da zusammen mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sowie mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet ist, dass am Rahlenweg eine durchgängige Trauflinie</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>troffenen keine Rolle spielen.</p> <p>Eine weitere falsche Darstellung fügt sich in diese Verfahrensweise wiederum ein: In der Sitzungsvorlage DS 2010/180 wird unter anderem ausgeführt:</p> <p>"Die Gebäudevolumina entsprechen den 3-geschossigen Wohngebäuden entlang des Rahlenweges und des Absenreuter Weges, vermittelnd in ihrer Höhenabstufung nach Süden zu den benachbarten zweigeschossigen Gebäuden und bilden einen städtebaulichen Rand am Rahlenweg."</p> <p>In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Maß der baulichen Nutzung unter Ziffer 2.3 wird ausgeführt:</p> <p>"Das geplante dreigeschossige Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluss am Absenreuter Weg und vermittelt in seiner Höhenentwicklung zwischen den höheren Gebäuden im Norden und den niedrigeren Gebäuden im Süden."</p> <p>Hiervon kann keine Rede sein, diese Darstellung ist schlichtweg falsch, was man sich nicht nur an Ort und Stelle ansehen kann, sondern was bereits aus den beigefügten Planunterlagen sich ergibt. Das geplante neue Gebäude vermittelt mitnichten eine Höhenabwicklung. Dies ergibt sich schon aus der Ansicht "Ost Rahlenweg", der vom Bauträger/Investor selbst vorgelegten Planunterlagen. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes beträgt 476,28m N.N., das daneben liegende Wohnhaus, am Wohnblock, weist eine Firsthöhe von 474,09m N.N. aus, ist also 2m tiefer. Das geplante Gebäude mit einer Firsthöhe von 476,28m N.N. überragt die Firsthöhen der Häuser unserer Mandanten um sage und schreibe 5,4 m. Auch hieraus ergibt sich zu</p>	<p>erhalten bleibt, wie sie für die Gebäude nördlich des Plangebietes typisch ist.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens haben die Mitglieder des Technischen Ausschusses eine Ortsbesichtigung durchgeführt und sich zudem anhand eines städtebaulichen Modells ein räumliches Bild von der künftigen Bebauung verschafft.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Trotz des Wegfalls von Stellplätzen auf der nördlichen Straßenseite aufgrund der erforderlichen Fahrbahnbreite, können an dieser Stelle in der Summe mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden als wegfallen. Insofern besteht das Erfordernis diesen Bereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzunehmen und entsprechend zu regeln.</p> <p>Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist gegenüber einer Einfahrt am Absenreuter Weg der Vorzug zu geben, da Fahrzeuge ohne Behinderung des nachfolgenden Verkehrs einfahren können. Eine Einfahrt am Absenreuter Weg ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt sowie aufgrund nach links in die Tiefgarage abbiegender Fahrzeuge weniger geeignet. In der Lärmimmissionsprognose - die Bestandteil der Begründung ist – wird dargelegt, dass die geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen führen wird). Das Ausfahrtshaus der Tiefgarage ist von der südlichen Grundstücks-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Lasten der Grundstücke unserer Mandanten eine erdrückende Wirkung unter dem Gesichtspunkt des Gebots der Rücksichtnahme, das selbstverständlich auch im Rahmen der Abwägung verschiedener privater Belange untereinander zu berücksichtigen ist und ein erhebliches Gewicht hat.</p> <p>Wenn man sich solche Begründungen und Darstellungen in einem Bebauungsplanverfahren ansieht, fragt man sich in der Tat schon, ob die Verfasser davon ausgehen, dass sich ihre Unterlagen schlichtweg niemand ansieht, geschweige denn überprüft.</p> <p>Einwendungen</p> <p>a) Änderungen nachbarschützender Vorschriften</p> <p>Der derzeit geltende übergeleitete Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB sieht für den südlichen Teil des Plangrundstückes und für andere wesentliche Teile des Baugrundstückes ein "Bauverbot" vor. Die gleichen Bauverbote sind auf jedem Grundstück im Bebauungsplangebiet ausgewiesen, so auch auf den Grundstücken unserer Mandanten, ebenfalls auf den südlichen Teilen der Grundstücke. Nunmehr ist nach den vorgesehenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen, dass diese Bauverbotsflächen aufgehoben werden, dass Stellplätze errichtet werden, eine eingehauste Tiefgaragenausfahrt errichtet wird und Teile des neu zu erstellenden Gebäudes ebenfalls in die Fläche des Bauverbotes hineinragen. Die Überbauung des mit einem Bauverbot belegten Bereichs des Baugrundstückes verstößt gegen nachbarschützende Vorschriften, da das Bauverbot auch zu Gunsten der Grundstücke unserer Mandanten als nachbarschützende Vorschrift wirkt. Dies ergibt sich aus folgendem:</p>	<p>grenze abgerückt. Die Abstandsflächen liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück, obwohl sie gem. LBO Baden-Württemberg bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reichen dürften. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung der südlichen Wand des Ausfahrtshauses ist eine Gliederung und Integration des Bauwerks in das Ortsbild gegeben, sodass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht gesehen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wie dargelegt, sowohl auf den Vorhabensgrundstücken, als auch auf den Grundstücken unserer Mandanten am Nelkenweg gelegen, sämtliche Grundstücke befinden sich in einem einheitlichen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, sind jeweils im südlichen Bereich der Grundstücke Bauverbote festgesetzt. Unsere Mandanten haben sich bei der Bebauung ihrer Grundstücke an diese Festsetzungen gehalten und diese Bereiche, wie es der Bebauungsplan vorsieht, von einer Bebauung freigehalten.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass unseren Mandanten und auch den übrigen Eigentümern in dieser Reihenanlage schlichtweg untersagt wurde, auch nur einen Zentimeter in das Bauverbot hineinzubauen, sei es mit Terrassen, sei es mit Wintergärten. Das Bauordnungsamt der Stadt Ravensburg hat in der Vergangenheit strikt und wachsam darauf geachtet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eingehalten werden. Aufgrund des Umstandes, dass auf sämtlichen Grundstücken, die auch aneinander grenzen und in einem engen räumlichen Zusammenhang sich befinden, Bauverbote ausgewiesen sind, sind sie, so die gängige Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, durch den Bebauungsplan zu einer Schicksalsgemeinschaft zusammengefasst, was dazu führt, dass sich unsere Mandanten auf dieses Bauverbot auf dem Vorhabenbezogenen Baugrundstück zu ihren Gunsten berufen können.</p> <p>Eine Überbauung des Baugrundstückes, soweit ein Bauverbot festgesetzt ist, sowohl mit der begrünten Tiefgarage, der überdachten Tiefgaragenzufahrt als auch mit dem Teil der Riegelbebauung parallel zum Rahlenweg, die sich ebenfalls im Bauverbot befindet, würde somit die Grundzüge der bisherigen Planung im</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gesamten Gebiet sprengen. Durch die Zulassung einer Überbauung der Bauverbotsfläche würden die Grundzüge der vorhandenen Planung beeinträchtigt, ad absurdum geführt. Wie ein Blick auf den Bebauungsplan ergibt, sind nach wie vor jeweils die südlichen Grundstücksteile der Baugrundstücke durchgehend von einer Bebauung freizuhalten.</p> <p>Wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung abgesegnet, so würde das derzeit vorhandene intakte Baugebiet nicht nur gestört. Die vorhandene Ordnung würde hinfällig. Die Stadt Ravensburg könnte sich keinem weiteren Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes widersetzen, wenn wieder einmal ein Grundstückseigentümer und ein Bauträger sich an den vorhandenen Festsetzungen stören, um maximalen Profit aus einem Grundstück herauszuwirtschaften.</p> <p>Es gibt schlichtweg kein städtebauliches Argument, wohlgerne städtebauliches, städteplanerisches Argument, aus welchen Gründen auf dem vorhabenbezogenen Grundstück das Bauverbot aufgehoben wird bzw. weitgehendst aufgehoben wird, auf den übrigen Grundstücken im Bebauungsplangebiet jedoch die Bauverbote aufrecht erhalten bleiben. Auch aus der Begründung erschließt sich nicht, welches denn das städtebauliche Argument sein soll. Es bleibt nur ein Argument übrig, nämlich dasjenige, dem Eigentümer und dem Bauträger Profitmaximierung zu ermöglichen.</p> <p>In der Sitzungsvorlage werden unter Ziffer 2 die Planungsziele formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem Beher- 	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.</p> <p>Diese Festsetzungen bestehen bereits im vorhandenen Bebauungsplan, nämlich explizit in § 1 der Anbauvorschriften: "In dem Baugebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden. Kleinere Nebengebäude oder Gewerbebetriebe können zugelassen werden, soweit dies mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren ist und der Charakter des Baugebiets als Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird (z. B. Gastwirtschaft, Metzgerladen, Bäckerei - aber nicht: Schreinerei, Schlosserei, Fuhrbetrieb und ähnliches)."</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung und Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen entlang des Rahlenwegs <p>"Auch die Entwicklung und Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind im bestehenden Bebauungsplan abschließend geregelt und verwirklicht worden. Man möge sich den Bebauungsplan ansehen"</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und Ordnung öffentlicher Parkierungsflächen <p>Nachdem sich die Parkierungsflächen in städtischem Eigentum befinden, bedarf es wohl keines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um bereits vorhandene Parkierungsflächen festzuschreiben. Es fehlt jegliche Planerfordernis.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung und Sicherung von Grünflächen und Begründungsmaßnahmen entlang der südlichen Grundstücksgrenze 	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ein Blick in den bestehenden Bebauungsplan ergibt, dass der südliche Teil der vorhabenbezogenen Grundstücke bereits jetzt ausreichend im Hinblick auf Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen gesichert ist. Es ist ein Bauverbot ausgewiesen. Dass diese Flächen zu begrünen sind, ergibt sich aus § 8 Abs. 3 der Anbauvorschriften sowie aus § 9 Abs. 1 der Anbauvorschriften. Auch insoweit besteht kein Planungserfordernis. Auch die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ziffer 2.1 ff) fällt nichts anderes ein als diese vorgeschobenen Begründungen. Zur Widerlegung dieses Planerfordernisses wird auf das oben Ausgeführte verwiesen. Es steht somit fest, dass Sinn und Zweck dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ist, städtebaulich etwas Sinnvolles zu schaffen, im Gegenteil, der vorhandene, durchaus sinnvolle und auch umgesetzte Bebauungsplan soll zum Nutzen des Gewinnstrebens von Eigentümer und Bauträger durchlöchert werden.</p> <p>b) nachbarliche Beeinträchtigungen Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, dass eine ca. 2m hohe Wand zum Grundstück unserer Mandanten hin als überdachte Tiefgarage, als Kasten, errichtet wird. Hierdurch wird die Wohnqualität unserer Mandanten und somit auch der Wert ihrer Grundstücke erheblich beeinträchtigt. Sie sind nicht gewillt, diesen Schandfleck hinzunehmen. Es fehlt auch an jeglicher Alternativplanung, etwa in der Weise, dass die Tiefgarage tiefer gebaut wird mit der Folge, dass eine 2m hohe Einhausung nicht notwendig ist, das heißt, dass die Tiefgarageneinfahrt so tief gesetzt wird, dass die Zu- und Einfahrt in etwa auf derzeitigem Ge-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>länderniveau stattfindet. Es ist planungsrechtlicher Grundsatz, dass zu jeder vorgesehenen Planung auch Alternativmöglichkeiten aufgezeigt werden. Dies insbesondere dann, wenn es ausschließlich um die Abwägung zwischen privaten Belangen geht.</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nicht vor, wie der bestehende Bebauungsplan, die Festschreibung einer maximalen Geschossanzahl. Dies hat man sich offensichtlich doch nicht getraut, nachdem wohl unbestrittenermaßen allenfalls 3-geschossige Gebäude vorhanden sind. Man verwirklicht nunmehr eine 4-geschossige Bebauung schlichtweg dadurch, indem man Wandhöhe und Firsthöhe festsetzt und damit auch dem Bauträger zum einen ermöglicht, ein 4. Geschoss zu errichten, ohne sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob das Dachgeschoss nunmehr ein Vollgeschoss im Sinne der LBO ist oder nicht.</p> <p>Durch die Zulassung eines weiteren Geschosses auf diesem Teil würden im Übrigen wiederum die Grundzüge der bisherigen Planung und nach wie vor geltenden Planung gestört und beeinträchtigt. Berufungsfälle sind nicht zu vermeiden. Nach den maßgeblichen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die derzeit aufgrund des Bebauungsplanes gelten, gilt folgendes zur Höhe der Bebauung:</p> <p>Bei zweigeschossiger Bebauung ist eine maximale Wandhöhe von 6m, bei 3-geschossiger Bebauung eine maximale Wandhöhe von 8,75m vorgeschrieben. Die Dächer sind entsprechend mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad zu versehen. Jetzt wird eine Wandhöhe von 9,6m zugelassen, also 1m höher, um ein weiteres Geschoss zu ermöglichen. Gemäß § 7 Abs. 3 der Anbauvor-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>schriften sind darüber hinaus Dachaufbauten unzulässig. Auch solche Dachaufbauten findet man im bisherigen Bestand des Bebauungsplangebietes nicht. Sollten die Dachaufbauten hier zugelassen werden, wird damit zu rechnen sein, dass sich andere Grundstückseigentümer auf die Zulässigkeit berufen.</p> <p>Abschließende Bemerkung Dies alles hätte zur Folge, dass ein homogenes Baugebiet in einem wesentlichen Stadtteil von Ravensburg in seinen Grundzügen wegen eines einzigen Vorhabens und aus rein wirtschaftlichen Gründen des Grundstückseigentümers und des Bauträgers aufgegeben wird. Es lohnt sich im vorliegenden Fall in der Tat, sich das Bebauungsplangebiet "Galgenhalde" anzusehen, es abzugehen oder abzufahren und es mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vergleichen. Man wird feststellen, dass der seltene Fall eingetreten ist, dass ein Stadtgebiet so bebaut wurde wie es der Bebauungsplan vorsah, also die städtebaulichen damaligen Vorstellungen 1 : 1 umgesetzt wurden.</p> <p>Wir halten eine Begehung und Besichtigung schon deshalb für unabdingbar vor einer Entscheidung des Gemeinderats, damit die Mitglieder des Gemeinderates sich vor Augen führen können, welches voluminöse Bauwerk hier errichtet werden soll und welche Wirkungen es mit seiner Höhe, 5,4 m höher als die unmittelbar benachbarten Reihenhäuser unserer Mandanten hat, nämlich eine erschlagende, erdrückende Wirkung. Dies ist weder städtebaulich hinzunehmen noch, was auch von Bedeutung ist, im Hinblick auf die Werthaltigkeit der Hausgrundstücke unserer Mandanten. Unter diesem Gesichtspunkt dürfte es ohnehin nahe liegen, dieses gesamte Baugebiet unter Ensembleschutz zu</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>stellen. Dieses Baugebiet ist ein bedeutsames Zeugnis der Bauweise Mitte 50iger Jahre, Ende 50iger Jahre und dementsprechend ein Beispiel für die Städtebauplanung aus dieser Zeit.</p> <p>Dabei kommt hinzu, dass auch die nachfolgenden Erwerber der Grundstücke, Zweit- oder Dritterwerber, sich an diese Strukturen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten haben. Es ist sicherlich nicht Sinn und Zweck der im Gesetz nunmehr vorgesehenen erleichterten Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich über § 13a BauGB in gewachsene, städtebaulich bedeutsame Strukturen einzugreifen. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass bereits Bebauungspläne vorhanden sind, die verwirklicht wurden und 1 : 1 umgesetzt wurden.</p> <p>Auch die Vorschrift des § 13a BauGB enthebt den Planungsträger, den Gemeinderat nicht von der Abwägung zwischen privaten Interessen, die sich wie folgt im vorliegenden Fall gegenüber stehen:</p> <p>Auf der einen Seite die rein wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers und Bauträgers auf Gewinnmaximierung, auf der anderen Seite die Bewahrung der bisherigen, auf gesetzlicher Grundlage gewachsenen Strukturen und das Vertrauen der betroffenen Eigentümer auf die Dauerhaftigkeit dieser Strukturen und Festsetzungen. Wie oben dargelegt, spielen bei der Abwägung städtebauliche Gründe fürwahr keine, aber auch überhaupt keine Rolle. Das was nach den Planungszielen festgesetzt werden soll, ist bereits bestandskräftig festgesetzt.</p> <p>Abschließend weisen wir daraufhin, dass wir von unseren Mandanten bereits jetzt beauftragt sind, gegen einen eventuellen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8.	<p>Satzungsbeschluss das zulässige Rechtsmittel, ein isoliertes Normenkontrollverfahren beim 8. Senat des Verwaltungsgerichts BadenWürttemberg zu stellen. Abschließend beantragen wir ausdrücklich, sämtlichen Gemeinderäten unser Einwendungsschreiben in vollem Wortlaut zusammen mit der Sitzungsvorlage zur Kenntnis zu bringen.</p> <p>Bürger 7, Stellungnahme vom 09.06.2010:</p> <p>Hiermit erhebe ich fristgemäß Einspruch gegen das o. g. Bauvorhaben und begründe diesen wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ich kenne aus frühester Jugend die Situation rund um mein ehemaliges Elternhaus insbesondere hinsichtlich der immer prekärer gewordenen Verkehrssituation - ein solches Bauvorhaben ist dort unerträglich. • Das Baugrundstück ist eines der letzten Grünflächengrundstücke, die ein Wohngebiet dieser Größe einfach braucht. Sei es als Aufenthaltsraum für die Bewohner oder auch nur als Freifläche. • Der geplante Neubau überragt die umliegenden Gebäude mit über 2m – ein nicht vorstellbarer Klotz in der vorhandenen und homogenen Bebauung. Über die Auswirkung von Licht und Schatten sollte nachgedacht werden. • Wird die Abfahrt zur TG mit einer dominanten Mauer entlang des Nelkenweges hergestellt - für die dortigen Anwohner unerträglich und gleichzeitig eine deutliche Wertminderung der Immo- 	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die generelle Verkehrszunahme kann nicht dem Vorhaben zugerechnet werden. Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch den Rahlenweg, der als Haupterschließung für das Wohngebiet anzusehen ist, bewältigt werden. Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben. Die Unterbringung der Mehrzahl der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage ist einer ebenerdigen, flächenintensiven Stellplatzaufstellung vorzuziehen, da einerseits die Autos so das Ortsbild nicht beeinträchtigen und durch die Begrünung der Tiefgarage die Bodenfunktionen - zumindest ein Stück weit - ausgeglichen werden können. Gleichzeitig dient die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt der Minimierung von Lärmemissionen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge. Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist gegenüber einer Einfahrt am Absenreuter Weg der Vorzug zu geben, da Fahrzeuge ohne Behinderung des nachfolgenden Verkehrs einfahren können. Eine Einfahrt am Absenreuter Weg ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt sowie aufgrund nach links in die Tiefgarage abbiegender Fahrzeuge weniger geeignet. In der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>bilien. Mit der Einfahrt zur TG fallen weitere und wichtige Parkplätze weg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist die mit der Bebauung einhergehende Verkehrsbelastung vom Rahlenweg gar nicht mehr aufzunehmen. Bereits jetzt kollabiert dort der Verkehr. • Der zu erwartende Andienungs- und Kundenverkehr ist über den Rahlenweg mit einer Fahrspur nicht darstellbar. Ausweichmanöver über den Gehweg stellen eine erhebliche Gefahr insbesondere für ältere Bewohner und Kinder dar. • Ist die vordergründige Schaffung von Wohnraum mit den einhergehenden Belastungen nicht vertretbar. Das im EG ausgewiesene Gewerbe sichert dem Bauträger allerdings komfortabel die Vermarktung schwierigen Wohnraumes zu Lasten der Allgemeinheit ab. • Die Maßnahme als humane Nachverdichtung bzw. Harmonisierung zu verharmlosen ist geradezu zynisch. Jeder weiß, was wirklich damit gemeint ist und verursacht wird. Für die angrenzenden Bewohner wird eine unerträgliche Verkehrsbelastung erzeugt. Als Anwohner der Elisabethenstraße weiß ich, wovon ich rede. Auch hier wurden die Anlieger mit falschen Zahlen und Fakten absichtlich getäuscht. Zugunsten des BV OSK. • Sollte vor Genehmigung dieses Vorhabens abgeglichen werden, ob dort nicht zwischenzeitlich das gleiche Schutzbedürfnis entstanden ist, wie im aktuell diskutierten Bereich der Federburgstraße. Es darf auch nicht der Eindruck entstehen, es gebe zweierlei Baurecht in der Stadt - für Betuchte und weniger solche. 	<p>Lärmimmissionsprognose - die Bestandteil der Begründung ist – wird dargelegt, dass die geringe Verkehrszunahme durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen führen wird.</p> <p>Das geplante Vorhaben sieht für den Gebäudeteil am Rahlenweg ein dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss i. S. der LBO Baden-Württemberg ist. Die Fortführung der vorhandenen dreigeschossigen städtebaulichen Strukturen am Rahlenweg ist daher vertretbar. Ebenso vertretbar ist die Ermöglichung des Dachgeschossausbaus mit einer gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung geringfügig steileren Dachneigung, da so zeitgemäße Wohnformen realisierbar sind. Die für die menschliche Wahrnehmung der Raumwirkung ausschlaggebende Wandhöhe ist geringfügig höher als die vorhandenen Wandhöhe der Gebäude am Rahlenweg nördlich des Plangebietes, sodass sich daraus keine nachteilige städtebauliche Raumwirkung - auch aufgrund der relativ großen Gebäudeabstände - ergibt.</p> <p>Die Abstände des Bauvorhabens zu den Nachbargrenzen sind nach der LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg zu beurteilen. Der Vorhabenträger hat nachgewiesen, dass die zulässigen Grenzabstände mit allen Gebäudeteilen eingehalten werden können. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange wird daher nicht gesehen.</p> <p>Das Ausfahrtshaus der Tiefgarage ist von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die Abstandsflächen liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück, obwohl sie gem. LBO Baden-Württem-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich behalte mir ausdrücklich die Erweiterung der Diskussion über die Medien vor.</p>	<p>berg bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reichen dürften. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung der südlichen Wand des Ausfahrtshauses ist eine Gliederung und Integration des Bauwerks in das Ortsbild gegeben, sodass Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht gesehen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit des Elektrofachgeschäfts erfolgt keine Änderung im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation mit Ortsbauplan, Aufbauplan und Anbauvorschriften. Diese Art von Betrieb war bislang im Baugebiet entsprechend der Anbauvorschriften zulässig und wird dieses entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin sein. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichern, dass der Betrieb hinsichtlich seines Störgrades innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist.</p> <p>Bei der Einmündung des Absenreuter Weges in den Rahlenweg wird derzeit auf dem Gehweg geparkt. Mit dem Bebauungsplan wird diese Situation geordnet, entsprechend verkehrstechnisch ausgebaut, und gibt durch die eindeutige Ablesbarkeit der Funktionen letztlich Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Trotz des Wegfalls von Stellplätzen auf der nördlichen Straßenseite aufgrund der erforderlichen Fahrbahnbreite, können an dieser Stelle in der Summe mehr öffentliche Stellplätze geschaffen werden als wegfallen. Die Tiefgaragen-Einfahrt sowie die Zufahrt zu den geplanten privaten Stellplätzen am Rahlenweg ist von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Hierdurch ergibt sich eine bessere Einsehbarkeit in den Rahlenweg für aus dem Nelkenweg ausfahrende Fahrzeuge.</p>