

## ANLAGE 4

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 1 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	Wertungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 14.11.2010: Ich befürworte die geplante Änderung des Bebauungsplanes "Schnitzerweg/Konrad-Wirt-Weg". Ich bin verwitwet und habe vier erwachsene Kinder mit eigenen Familien. Für meine Verhältnisse bin ich im Besitz eines "riesengroßen" Grundstücks, mit dem ich viel Arbeit habe, die mir im Alter zunehmend schwerer fällt. Meinen Kindern könnte ich durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit bieten, dass sie auf dem Grundstück bauen und mich bei dem Unterhalt des bestehenden Grundstücks entsprechend unterstützen können.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Mit den Festsetzungen zur umfeldverträglichen Überbaubarkeit der im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke kann ein Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs geleistet werden, was grundsätzlich den städtebaulichen und politischen Zielen der Bauleitplanung entspricht.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 17.11.2010: Im Hinblick auf den vorgesehenen Bebauungsplan und das Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 14.09.2010 (Sitzungsvorlage DS 2010/314) an den Technischen Ausschuss ergeben sich aus Anwohnersicht folgende Fragen, Bedenken bzw. Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 1161 1122 1295">1. Nach meinem Kenntnisstand gibt es für das o. g. Planaufstellungsgebiet nur eine Bauvoranfrage für das Grundstück Tettlinger Straße 114 [REDACTED] und eine informelle Anfrage des Bauträgers [REDACTED]</li> </ol>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Dem Bauordnungsamt lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ein Baugesuch zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eine Anfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Das Erfordernis zur Bebauungsaufstellung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> für die Grundstücke Tettnanger Straße 96 und Bucklinweg 7.                 </p> <p>                     2. Im Hinblick auf die planungsrechtliche Situation im vorgesehenen Bauplangebiet besteht aus Sicht der Stadtverwaltung wohl die Sorge, dass der aktuell anwendbare Anbauplan formnichtig sein könnte. Da die Stadt aber zwischenzeitlich einen Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan gefasst hat, muss sich jeder Bauwillige, sofern der Bebauungsplan letztlich rechtswirksam zustande kommt, an den neuen Bebauungsplan halten und kann nicht auf das alte Recht nach Baulinienplan und Anbauverordnung, und auch nicht auf ein Bauungsrecht nach § 34 BauGB zurückgreifen. Diese Feststellung ist aus meiner Sicht für die Entscheidungsfindung und auch für die Frage, ob die Bürgerinteressen überhaupt berücksichtigt werden können, von entscheidender Bedeutung.                 </p> <p>                     3. Betrachtet man die vorgesehenen Baufenster im Plangebiet (vgl. Anlage 1), so ist offenkundig, dass insbesondere die Bauträgergrundstücke <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> (Bucklinweg 7 und Tettnanger Straße 96) ganz erheblich vom Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft abweichen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der jeweiligen Größe der Baufenster, als auch im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudehöhen. Das vorgesehene Baufenster Tettnanger Straße 114 <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> weist diese negative Eigenschaft nicht aus, sondern passt ganz offenkundig in die in der Nachbarschaft bestehende Bebauung. Die nachfolgenden Einwendungen, Anregungen und Fragen beziehen sich deshalb im Wesentlichen auch auf die o. g. Bauträgergrundstücke.                 </p>	<p>                     resultiert aus der Notwendigkeit heraus, eine eindeutige Rechtsgrundlage als Ersatz und Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielvorstellungen für den Ortsbauplan "Tettnanger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße" von 1957 zu schaffen. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich im Bebauungsplan auch Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung zu treffen, zumal sich ein Teil der angefragten Vorhaben an der Obergrenze der zulässigen Nutzung orientierte.                 </p> <p>                     Im Bebauungsplanverfahren sind die vorhandenen - teils unterschiedlichen - baulichen Strukturen in städtebaulich vertretbarer Weise zu berücksichtigen und Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der geringeren Wohndichte an den von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen ausreichend Rechnung getragen.                 </p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>(Anmerkung des Stadtplanungsamtes: Als Anlage 1 ist der Stellungnahme der städtebauliche Entwurf vom 08.11.2010 beigelegt, der in der Bürgerinformation am 09.11.2010 vorgestellt wurde)</i></p> <p>4. Nach den hier vorliegenden Entwurfskizzen und den mir zwischenzeitlichen erteilten Auskünften ist geplant, dass auf den o. g. Bauträgergrundstücken insgesamt 14(!) Eigentumswohnungen mit Tiefgarage gebaut werden sollen. Zur Tettninger Straße hin soll das Gebäude mit zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss mit Kniestock ausgestaltet werden. Dies hätte zur Tettninger Straße hin eine Gebäudehöhe von ca. 10 Metern und zum Bucklinweg hin, da hier ein weiteres Vollgeschoss geplant ist, eine Gebäudehöhe von ca. 13 Metern zur Folge. Das Gebäude im Bucklinweg 7 soll wohl zwei- oder dreigeschossig zzgl. ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock ausgestaltet werden. Dabei dürfte sich eine Gebäudehöhe von ca. 10 Metern einstellen. Weder entlang der westlichen Tettninger Straße, noch im Bucklinweg, befinden sich im Bestand Gebäude mit einer vergleichbaren massiven baulichen Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks. Die Tettninger Straße ist an der Westseite, entweder tatsächlich, oder zumindest optisch, geprägt durch eine eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss (ausgebaut oder auch nicht ausgebaut). Bei einer Begehung vor Ort konnte ich, selbst wenn man 20 Häuser stadteinwärts und 20 Häuser stadtauswärts einbezieht, bei keinem einzigen Objekt eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschossausbau nebst Kniestock feststellen. Auch bei der Bebauung im Bucklinweg findet sich kein einziges zwei- bzw. sogar dreigeschossiges Objekt mit zusätz-</p>	<p>Es ist zutreffend, dass dem Bauordnungsamt zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ein Baugesuch zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eine Anfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 bis 13 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen vorlagen. Ziel der Bebauungsplanung ist es auf Grundlage städtebaulicher Analysen, die u. a. Wohn- und Dichtewerte umfassen, die künftige Bebauung zu ordnen und zu steuern und das öffentlich wirksame Erscheinungsbild der Straßenräume in angemessener und ortstypischer Weise zu erhalten und weiter zu entwickeln. Für das Flurstück Nr. 1100/38 an der Tettninger Straße, das von einem verdolten Gewässer unterquert wird, besteht bereits Baurecht in Form des Ortsbauplans "Tettninger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße". Eine bauliche Nutzung macht in diesem Fall die Verlegung der Bachverdolung notwendig, die durch das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht gesichert wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>lichem Dachgeschoss nebst Kniestock. Neben der Bauhöhe sind auch die vorgesehenen Baufenster auf das Maximum der baurechtlich möglichen Nutzung ausgelegt. Beim Gebäude Tettnanger Straße 96 werden nach Süden und nach Norden offensichtlich nur die Mindestabstandsgrenzen nach der Landesbauordnung eingehalten. Gleiches gilt letztendlich auch für das Gebäude Bucklinweg 7. Was den Bau der Tiefgarage anbelangt, so dürfte damit eine Verlegung des Weißenbaches einhergehen. Bei den unmittelbaren Anwohnern werden Sie durch das damit verbundene nähere Heranrücken des teilweise massiv wasserführenden Baches und der damit verbundenen Risiken keine Begeisterung auslösen.</p> <p>5. Wenn die Bauträgergrundstücke, wie vorstehend bereits beschrieben, mit 14 Eigentumswohnungen völlig gebietsatypisch bebaut werden sollen, so hat dies aus meiner Sicht vergleichbare Konsequenzen für die Anlieger, wie beim realisierten Bauvorhaben des Bauträgers ██████████, dem Studentendorf in der Tettnanger Straße stadtauswärts. Wenn hier 14 Eigentumswohnungen gebaut werden, so bedeutet dies in der Realität, dass letztendlich ca. 28 Pkws entweder in einer Tiefgarage, oder sonst irgendwo im Umfeld untergebracht werden müssen. Ich gehe davon aus, dass die Tiefgarage kaum 28 Stellplätze aufweisen wird. Dies hat zur Folge, dass der Parksuchverkehr und das Parken (Tettnanger Straße/Bucklinweg etc.) für die jetzigen Anwohner noch schwieriger werden, als es bereits jetzt der Fall ist. Da Sie ja selbst Mieterin im Gebäude ██████████ sind, dürfte Ihnen klar sein, dass auf der kleinen und schmalen Straße im Bucklinweg keine nennenswerten zusätzlichen Parkplätze zur Verfügung stehen. Jeden-</p>	<p>Innerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs kann die überwiegende Mehrzahl der vorhandenen Gebäude geringfügig baulich erweitert oder energetisch saniert werden, die vorhandene städtebauliche Körnung und Wohndichte können erhalten und geeignete Flächen für eine umfeldverträgliche bauliche Ergänzung im Sinne der Innenentwicklung gewonnen werden. Die gebiets-typischen Freiraumstrukturen können erhalten werden. Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettnanger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanung im Bereich der Federburgstraße wurde im Jahre 2010 im nördlichen Bereich der Tettnanger Straße eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die gelegentlich zu beobachtenden Behinderungen durch die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>falls ist es bereits heute so, dass einige Anwohner des Bucklinwegs vor unserem Haus in der Tettninger Straße ihre Fahrzeuge abstellen. Dies sicher deshalb, weil sie keine Parkmöglichkeiten in der eigenen Straße finden. Das im SZ-Artikel vom 10.11.2010 seitens des Stadtplanungsamts vorgetragene Argument, dass die massive Bebauung im Hinblick auf die aktuelle Wohnungsnot auf dem Ravensburger Wohnungsmarkt angemessen sei, ist m. E. abwegig. In Ravensburg fehlt es m. E. nicht generell an Wohnraum, sondern allenfalls an preiswertem Wohnraum. Auch heute schon können Mieter, sofern diese hinsichtlich der möglichen Miethöhe keinen großen Beschränkungen unterliegen, jederzeit eine moderne und gut ausgestattete Mietwohnung finden. Durch die sicher nicht ganz preiswerten Eigentumswohnungen wird somit keinesfalls der Markt für preiswerte Wohnungen belebt. Selbst wenn man dem falschen Argument des Stadtplanungsamtes folgen möchte, hätte eine maßvolle Bebauung ja nur zur Folge, dass statt 14 bspw. 8 Wohnungen gebaut werden.</p> <p>6. Schon in der Vergangenheit sahen sich die Stadtverwaltung und letztendlich auch das Beschlussgremium in Form des Gemeinderats in der Öffentlichkeit einer massiven Kritik hinsichtlich der Behandlung von Bauträgergrundstücken ausgesetzt. M. E. sind die Bauträgerinteressen weder mehr, noch weniger schützenswert als die Interessen anderer Bauherren. Sie müssen sich allesamt im Grunde am Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung orientieren. In der Vergangenheit ist es jedoch betreffend den Bauträgergrundstücken häufig so abgelaufen, dass die Bauträger bereit waren, völlig überzogene Kaufpreise für unbebaute oder bebaute Grundstücke mit Ab-</p>	<p>Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu einer gewollten Beschränkung der Verkehrsmenge und einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau führen. Die Tettninger Straße kann dennoch als ausreichend leistungsfähige Erschließungsstraße bezeichnet werden. Im Plangebiet gibt es an der Springerstraße durchaus höhere Baudichten und Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen. Diese baulichen Strukturen müssen im Bebauungsplanverfahren in städtebaulich vertretbarer Weise berücksichtigt werden. Für die Festsetzung einer geringen Baudichte und die Begrenzung der Wohnungsanzahl entlang der gut erschlossenen Straßen (Springerstraße und Tettninger Straße) gibt es daher keine ausreichenden städtebaulichen Gründe.</p> <p>Die Abwägung erfolgt grundsätzlich unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Belange ohne eines automatischen Vorranges eines Belangs. Im Falle des Widerstreits ist i. S. der gerechten Abwägung anhand der Planungsleitsätze zu prüfen, ob Gründe es rechtfertigen, den einen Belang hinter den anderen zurücktreten zu lassen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>rissgebäuden zu bezahlen, da ja nachfolgend mit einer massiven Bebaubarkeit mit Eigentumswohnungen gerechnet werden konnte. Dies hat im übrigen auch zur Folge, dass der Immobilienmarkt für tatsächliche Investoren in Mietimmobilien und auch für private Nachfrager von Flächen für Ein- oder Zweifamilienhäuser ganz erheblich unter den hohen, für eine Gemeindegröße wie Ravensburg atypischen, Grundstückspreisen leidet. Ein Bauträger ist bekanntlich kein Investor für Wohnimmobilien, sondern lediglich ein Händler von i. d. R. Eigentumswohnungen.</p> <p>7. Nachdem die Stadt, wie vorstehend ausgeführt, m. E. rechtlich durchaus in der Lage ist, einen Bebauungsplan aufzustellen, der der ortsüblichen Bebauung entspricht und für diesen Fall auch nicht mit erfolversprechenden rechtlichen Einwendungen des Bauträgers rechnen muss, ist es aus Sicht der Bürger unverständlich, weshalb dann der jetzige Entwurf des Stadtplanungsamts für die Bauträgergrundstücke eine höhere Nutzung vorsieht als für die anderen geplanten Baugrundstücke, und insbesondere eine deutlich höhere Nutzung vorsieht, als bei den bestehenden Grundstücken.</p> <p>8. Jeder vernünftig denkende Bürger, und somit auch jeder Anwohner im geplanten Baugebiet, kann und muss m. E. akzeptieren, dass die vorhandenen Baulücken bzw. die vorhandenen Bauplätze baulich genutzt werden. Sofern sich das Maß der neuen baulichen Nutzung in etwa am bisherigen Maß der baulichen Nutzung orientiert, fügen sich die neuen Baukörper auch harmonisch in das Wohngebiet ein, so dass eigentlich gegen eine derartige bauliche Nutzung keine Einwendungen</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den städtebaulichen Entwurf vom 08.11.2010, der eine mögliche Bebauung für diejenigen Grundstücke im Plangebiet darstellte, für die Veränderungsbedarf oder -möglichkeit besteht. Das Aufzeigen von Formen für eine Bebauung als Erörterungsgrundlage für eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht § 3 BauGB. Erst in der weiteren Bebauungsplanbearbeitung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Nutzungsziffern konkretisiert und in Form des jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfs dem Technischen Ausschuß zur Fassung des Auslegungsbeschlusses vorgelegt.</p> <p>Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettninger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen. Weitergehende Ausschlüsse z. B. von Tiefgaragen oder Regelungen zur Lage der Grundstückszufahrten werden daher nicht</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>erhoben werden können. Anders sieht es hingegen dann aus, wenn - wie im hier vorliegenden Fall – gerade die Bauträgergrundstücke ohne zwingenden Grund anders behandelt werden. Für diesen Fall setzen sich m. E. die Stadtverwaltung und der Gemeinderat berechtigterweise der in den Medien geäußerten Kritik aus. Dies ist aber unnötig und kann dadurch vermieden werden, dass für das gesamte Planungsgebiet für alle Baugrundstücke eine Bebauungsmöglichkeit eingeräumt wird, die dem ortsüblichen Maß der Bebauung entspricht. Die Grundstücke an der Westseite der Tettlinger Straße könnten eingeschossig mit Dachgeschossausbau, die Grundstücke im Bucklinweg und den bislang gefangenen Bauparzellen maximal zweigeschossig ohne DG-Ausbau oder eingeschossig mit DG-Ausbau bebaut werden. Dann dürften Sie mit den Plänen nicht auf eine so große emotionale Ablehnung stoßen, wie in der Bürgerinformation offensichtlich geschehen.</p> <p>9. Hinsichtlich der gefangenen Grundstücke in der zweiten Baulinie zum Bucklinweg gehe ich davon aus, dass zwischenzeitlich rechtswirksame Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern Bucklinweg 6 und 8 vorliegen, die ein Geh- und Fahrrecht für die dahinter liegenden Bauparzellen vorsehen. Sollte dies nicht der Fall sein, so würde der Entwurf eines Bebauungsplans zu einem lex specialis für die Bauträgergrundstücke mutieren. Dies ist hoffentlich nicht der Fall.</p> <p>10. Ich habe mir erlaubt, dieses Schreiben auch den Vorsitzenden der Gemeinderatsfraktionen zukommen zu lassen, da letztendlich ja der Gemeinderat über das neu einzuräumende Baurecht entscheidet.</p>	<p>als notwendig angesehen. Die Festsetzungen erfolgen ausschließlich nach städtebaulichen Gesichtspunkten.</p> <p>Zur baulichen Nutzung der Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg bedarf es neben den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf keiner weiteren Festsetzungen oder Vorschriften, da für die Sicherstellung der Erschliessung eine privatrechtliche Vereinbarung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend ist.</p> <p>Im Rahmen der Beschlussfassung über den Bebauungsplan werden die Stellungnahmen grundsätzlich den Gemeinderäten vorgelegt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>11. Ich werde auch versuchen, bei den Anwohnern des Baugebietes um Verständnis dafür zu werben, dass die bisher nicht bebauten Parzellen bebaubar gemacht werden und bin zuversichtlich, dass ein Großteil der betroffenen Bürger mit dieser Regelung einverstanden ist, wenn erkennbar ist, dass letztendlich alle Grundstücke gleich behandelt werden und dass sich die Bebauung an der bisherigen baulichen Nutzung im Wohngebiet orientiert. Dies bedeutet aber auch, dass gerade das Maß der baulichen Nutzung für die vorstehend genannten Bauträgergrundstücke deutlich reduziert werden muss. Die von mir bislang geführten Gespräche mit den Anwohnern haben zumindest in diesem Punkt gezeigt, dass die Bewohner keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Bebauung erheben, sondern dass sich der Ärger und der Zorn der Bürger auf die viel zu hohe bauliche Ausnutzung der Bauträgergrundstücke richtet. Dass der Vorschlag des Stadtplanungsamts von sich aus schon weit von der gebietstypischen Bebauung abweicht, ist zwar bedauerlich, kann aber noch korrigiert werden. Ein wie aktuell vorgesehenes Sonderrecht für diese Grundstücke sollten weder das Stadtplanungsamt, noch die Entscheidungsgremien, mit offensichtlich fadenscheinigen Argumenten zu begründen versuchen. Genau das wollen wir als Bürger nicht vorgetragen bekommen.</p>	<p>Ziel der Bebauungsplanung ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das gesamte Plangebiet, nicht nur für einzelne Grundstücke. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleistet ein ausgewogenes Gesamtkonzept.</p>
2.1	<p>Bürger 2a, Stellungnahme vom 08.12.2010: Den Ausführungen des Bürgers 2 stimme ich inhaltlich zu.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.2	<p>Bürger 2b, Stellungnahme vom 20.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>
2.3	<p>Bürger 2c, Stellungnahme vom 21.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Die Bachverlegung ist wie in der Bauvoranfrage vorgesehen, wegen Überschwemmungsgefahr nicht realisierbar.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2. Für das Flurstück Nr. 1100/38 an der Tettninger Straße, das von einem verdolten Gewässer unterquert wird, besteht bereits Bau-recht in Form des Ortsbauplans "Tettninger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße". Eine bauliche Nutzung macht in diesem Fall die Verlegung der Bachverdolung notwendig, die durch das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht ge-sichert wird.</p>
2.4	<p>Bürger 2d, Stellungnahme vom 28.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Wir bitten um zeitnahe Bereitstellung des Protokolls der Infor-mationsveranstaltung vom 09.11.2010 durch die Stadt Ravensburg.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2. Nach der Bürgerinformation vom 09.11.2010 wurde das gefertigte Protokoll am 23.12.2010 an diejenigen Bürger versandt, die sich in die Anwesenheitsliste eingetragen haben.</p>
2.5	<p>Bürger 2e, Stellungnahme vom 21.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Ich verweise auch auf das Schreiben der Anwohner des Bucklinwe-ges vom 20.11.2010.</p> <p><i>(Anmerkung des Stadtplanungsamtes: Das Schreiben vom 20.11.2010 bezeichnet diejenige Stellungnahme, die unter Bürger 8</i></p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.6	<p><i>wiedergegeben ist)</i></p> <p>Bürger 2f, Stellungnahme vom 21.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Ich verweise auch auf das Schreiben der Anwohner des Bucklinweges vom 20.11.2010.</p> <p><i>(Anmerkung des Stadtplanungsamtes: Das Schreiben vom 20.11.2010 bezeichnet diejenige Stellungnahme, die unter Bürger 8 wiedergegeben ist)</i></p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>
2.7	<p>Bürger 2g, Stellungnahme vom 20.11.2010: Den Ausführungen des Bürgers 2 stimme ich inhaltlich zu.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>
2.8	<p>Bürger 2h, Stellungnahme vom 20.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Ich halte die dichte Bebauung bzw. Versiegelung von immer größeren Flächen aus Umweltgründen für sehr problematisch. Es gibt immer weniger Grünflächen und Bäume in der Stadt, die für spielende Kinder sowie für ein gutes Klima notwendig sind. Ich bin von Beruf Hebamme und bedaure Kinder, die in solcher Umgebung aufwachsen müssen immer mehr (aber die Geburtenrate sinkt ja kontinuierlich!). Der Stadt Ravensburg empfehle ich aus diesen Gründen ein vollkommenes Umdenken bezüglich Bebauung und Begrünung.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2. Innerhalb den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs kann die überwiegende Mehrzahl der vorhandenen Gebäude geringfügig baulich erweitert oder energetisch saniert werden, die vorhandene städtebauliche Körnung und Wohndichte können erhalten und geeignete Flächen für eine umfeldverträgliche bauliche Ergänzung im Sinne der Innenentwicklung gewonnen werden. Auch die gebiets-typischen Freiraumstrukturen können somit erhalten werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.9	<p>Bürger 2i, Stellungnahme vom 22.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Die Zufahrt Park- und Stellplätze für das Gebäude 96 sollte von dieser wesentlich breiteren Straße erfolgen.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2. Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettnanger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohn-dichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung ge-tragen. Weitergehende Ausschlüsse z. B. von Tiefgaragen oder Regelungen zur Lage der Grundstückszufahrten werden daher nicht als notwendig angesehen.</p>
2.10	<p>Bürger 2j, Stellungnahme vom 22.11.2010: Den Ausführungen des Bürgers 2 stimme ich inhaltlich zu.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>
2.11	<p>Bürger 2k, Stellungnahme vom 24.11.2010: Den Ausführungen des Bürgers 2 stimme ich inhaltlich zu.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>
2.12	<p>Bürger 2l, Stellungnahme vom 28.11.2010: Den Ausführungen des Bürgers 2 stimme ich inhaltlich zu.</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2.</p>
2.13	<p>Bürger 2m, Stellungnahme vom 28.11.2010: Den Ausführungen des Bürger 2 stimme ich inhaltlich zu und habe noch folgende Ergänzung vorzubringen: Wir sind gänzlich dagegen, die genannten Grundstücke für eine Be-</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Siehe Ausführungen zu Bürger 2. Für die Grundstücke, die direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, besteht bereits Baurecht in Form des Ortsbauplans "Tett-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.	<p>bauung freizugeben. Das Gebiet zeichnet sich durch lichte Bebauung aus und ist nicht in der Infrastruktur für solch ein zusätzliches Volumen ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes öffnet Tür und Tor für einen baulichen Wildwuchs.</p> <p>Bürger 3, Stellungnahme vom 14.11.2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungsziel Es soll Wohnraum für ältere, alleinstehende Mitbürger, für Einzelhaushalte und für Familien mit Kindern im "Kernbereich" von Ravensburg geschaffen werden.</li> <li>• Dichte der Bebauung ⇔ Verkehrssituation Die vorliegende Planungsunterlage beschäftigt sich primär mit der Bereitstellung von neuem Wohnraum. Eine Analyse der bestehenden Wohndichte (GRZ, GFZ) und der Verkehrssituation lag nicht vor. Diese würde zeigen, dass sich - durch die massive Verdichtung - in dem Gebiet begrenzt durch Konrad-Wirt-Weg/Bucklinweg auf 20 % des Geländes 60 ... 80 % der Haushalte befinden könnten. Sinngemäß findet sich dieser Zustand ebenfalls im Gebiet Bucklinweg / Schnitzerweg. Deutlich negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Quartier sind unvermeidlich.</li> </ul>	<p>nanger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße". Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2010 erging der Auftrag des Technischen Ausschusses an das Stadtplanungsamt zu prüfen, ob die Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg zusätzlich für eine Bebauung in Betracht kommen können. Eine durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gesicherte untergeordnete Bebauung in diesem Blockinnenbereich ist städtebaulich vertretbar und nach den Grundsätzen einer umfeldverträglichen Innenentwicklung sinnvoll.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage in der Ravensburger Südstadt. Ziel der Bebauungsplanung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und die Erhaltung der vorhandenen gebietstypischen Freiraumstrukturen. Dies ist mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen gewährleistet.</p> <p>Die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen orientieren sich an der vorhandenen Situation, wobei die gesetzlich mögliche Obergrenze für die Geschößflächenzahl nicht erreicht ist. Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettninger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebaulicher Entwurf ⇔ Nicht-fossile Energieversorgung Im Planungsgebiet sollen "Aussagen zu einer umweltverträglichen Höhenentwicklung herausgearbeitet" werden. Anders formuliert: eine "klotzige Bebauung" wird untersucht, eine Planungsgrundlage zur Nutzung alternativer Energien in den Grünstrukturen der Blockinnenbereiche wird nicht angedacht. Nutzungsmöglichkeiten im Grünbereich sind z. B. Wintergärten mit thermischen bzw. Photovoltaik-Kollektoren zur Energiegewinnung, unterirdische Anlagen zur Sammlung bzw. Retention von Regenwasser und ggf. Gewinnung von Erdwärme.</li> <li>• Planungshorizont ⇔ Mobilitätskonzept Mobilitätskonzepte im innerstädtischen Nahbereich werden sich zukünftig an Merkmalen wie Emissionsfreiheit und Umweltverträglichkeit messen lassen. Durch den Bau einer Tiefgarage im Kern eines Wohngebiets wird dies nicht gefördert. Sinnvoll wäre das Gegenteil: die familienfreundliche Spielstraße! Im betroffenen Quartier hatten die "Altvorderen" eine ausgewogene Bebauung - mit Augenmaß und Weitblick - vorgenommen, was die heutige Attraktivität des Gebiets ausmacht! Man hat leider den Eindruck, dass - insbesondere durch eine mögliche Tolerierung einer Tiefgarage (deren Zufahrt zudem noch im Zentrum des Quartiers liegt) und durch eine überdurchschnittlich große Anzahl neuer Wohneinheiten – eine Lex-Bauträger geschaffen wird, die weitere überdimensionierte Projekte einlädt.</li> </ul>	<p>Das Plangebiet ist bis auf vereinzelte Grundstücke vollständig bebaut sowie durch Ver- und Entsorgungsleitungen und Verkehrswege erschlossen. Überlegungen zur Nutzung unterschiedlicher Energieträger und andere als konventionelle Mobilitätskonzepte sind daher nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Durch die städtebaulich vertretbare bauliche Nutzung der bisher unbebauten Grundstücke im Blockinnenbereich wird ein Beitrag zum flächensparen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Eindämmung des Flächenverbrauchs geleistet. Durch die frei wählbare Gebäudestellung - mit Ausnahme der Grundstücke entlang der Tettninger Straße – ist eine optimierte Solarenergienutzung für die Mehrzahl der Grundstücke möglich.</p>
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 18.11.2010: Einzelne Vorhaben im Planungsgebiet sind untypisch im Vergleich mit der bestehenden Bebauung. Im betroffenen Bereich befinden</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettninger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>sich ausnahmslos familiengerechte Ein- oder Zweifamilien-Häuser mit entsprechend niederem Verkehrsaufkommen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass für das Flurstück 1275/3 bereits bei der Vorbereitung des Bebauungsplanes eine Tiefgarage mit Zufahrt im Bucklinweg vorgesehen wird. Man hat den Eindruck, dass möglicherweise ein einzelnes Bauprojekt bevorzugt werden soll. Eine Tiefgaragen-Zufahrt im Zentrum eines Quartiers ist der absolut falsche Ansatz, um den Individualverkehr aus den Wohngebieten zu verbannen: Jeder potenzielle Besucher / Anlieger fährt quer durch das Wohngebiet. Und als Info, der Bucklinweg ist eine Sackgasse – ohne Wendepalte. Das bedeutet vielfaches Rückwärtsfahren - in einer engen Zufahrt ohne Gehweg, die Heute durch Fußgänger oder Fahrräder gerne genutzt wird, da sie eine günstige Verbindung zur Tettnanger Straße darstellt. Allerdings was wir ferner befürchten, dass der Baugrund keine massive, tief in den Hang reichende Bebauung zulässt. Beispiel: Möbelhaus Rundell!. Das ist vielleicht der Grund, warum es bis heute keine Tiefgarage im diesem Gebiet gibt. Darüber hinaus ist bekannt, dass sich im Geländeverlauf ein Bach befindet, dessen Wasservolumen möglicherweise zu Ungunsten der Anlieger verlegt werden muss. Umriss und Bauvolumen unterirdischer Bauwerke sollten im Bebauungsplan gekennzeichnet und vorgegeben werden. Dies gilt insbesondere für Abstände zu benachbarten Flurstücken. Aus der Sicht der Anwohner ist man auf dem besten Wege, eine neue "Bausünde" in ein harmonisch gewachsenes Wohngebiet der Südstadt zu stellen. Wir als Anlieger möchten derartigen Wildwuchs nicht unterstützen und bei dieser Gelegenheit die Wohn- und Lebensqualität im Quartier auf dem gewohnt familienfreundlichen Niveau erhalten. Und über die Kombination Tiefgarage + Bach auf dem direkten Nachbargrundstück, na ja, wir haben Angst um unser Haus. Viel Angst.</p>	<p>Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen. Weitergehende Ausschlüsse z. B. von Tiefgaragen oder Regelungen zur Lage der Grundstückszufahrten sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Für das Flurstück Nr. 1100/38 an der Tettnanger Straße, das von einem verdolten Gewässer unterquert wird, besteht bereits Baurecht in Form des Ortsbauplans "Tettnanger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße". Eine bauliche Nutzung macht in diesem Fall die Verlegung der Bachverdolung notwendig, die durch das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht gesichert wird.</p> <p>Auf Grund der geologischen Situation im Plangebiet wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Beweissicherungsverfahren und die objektbezogene Hinzuziehung von Baugrundgutachtern empfohlen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 18.11.2010:                      Ich habe bei der oben genannten Informationsvorstellung teilgenommen und möchte nachdrücklich darauf hinweisen, dass die Verkehrsbelastung in der Tettninger Straße derzeit an seine Grenzen gestoßen ist und ich die große Gefahr sehe, dass es durch die angedachte Nachverdichtung zu einem Verkehrskollaps kommt. Ich plädiere deshalb stark dafür, dass die in Frage kommenden Gebiete für eine Neubebauung klar begrenzt werden auf eine Bebauung mit Ein- max. Zweifamilienhäuser. Ich bin sicher, dass eine neutrale Überprüfung der Verkehrsbelastung im Bereich Tettninger Straße (zwischen Goetheplatz und Abzweigung Rundel) zeigen wird, dass es hier sonst für Kinder und Senioren zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr kommen und die Parksituation außerdem aussichtslos wird. Die Stadt Ravensburg hat z. B. durch die Ausweisung der Privatparkplätze vor dem [REDACTED] (Tettninger Straße 110) und [REDACTED] (Tettninger Straße 108) weitere Parkmöglichkeiten reduziert, die vor ca. 5 Jahren noch insgesamt sechs Stellplätze für Anwohner bedeutet haben.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b>                      Im Rahmen der Bebauungsplanung im Bereich der Federburgstraße wurde im Jahre 2010 im nördlichen Bereich der Tettninger Straße eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die gelegentlich zu beobachtenden Behinderungen durch die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu einer gewollten Beschränkung der Verkehrsmenge und einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau führen. Die Tettninger Straße kann dennoch als ausreichend leistungsfähige Erschließungsstraße bezeichnet werden. Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettninger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohn-dichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen</p>
6.	<p>Bürger 6, Stellungnahme vom 21.11.2010:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ist mit verfahrenstechnischen und inhaltlichen Mängeln behaftet.</li> </ol> <p>1.1. Das Verfahren ist schon formal unwirksam. Weder enthält der Entwurf des Bebauungsplans die erforderliche Begründung</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b>                      Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist die Gemeinde grundsätzlich frei in der Wahl der geeigneten Verfahrensart.</p> <p>Der hier kommentierte Stand des Bebauungsplanverfahrens entspricht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung, noch ist in der Informationsveranstaltung am 09.11.2010, trotz entsprechender Nachfrage, dafür eine Erklärung gegeben worden (§ 13a Abs. 3 Ziff. 1 2. Halbsatz BauGB).</p> <p>1.2. Das Verfahren ist in der vorgesehenen Form auch inhaltlich unbegründet. Das Bauamt hat die Notwendigkeit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans in der Informationsveranstaltung damit begründet, dass wegen der Art der Bebauung in der unmittelbaren und auch mittelbaren Nachbarschaft die Gefahr bestünde, dass diese Art der Bebauung auf das Bebauungsplangebiet ausstrahle. Wenn diese Annahme des Bauamts richtig ist, gilt das im Umkehrschluss auch für das Bebauungsplangebiet, d. h. der geplante Bebauungsplan strahlt auch seinerseits auf die Umgebung aus. Damit erfasst der Bebauungsplan faktisch den Gesamtbereich des Südabschnitts der Tettnanger Straße. Dies gilt insbesondere schon deshalb, weil auch auf der Ostseite dieses Bereichs der Tettnanger Straße dem Vernehmen nach nochmals zwei massive Bauvorhaben anstehen. Die Beschränkung nur auf einen kleinen Teilbereich erscheint demnach eher taktischen Erwägungen und weniger städteplanerischen Gesichtspunkten geschuldet und ist daher willkürlich. Bei sachgerechter Betrachtungsweise und dementsprechendem sachgerechtem Vorgehen ist, in Analogie zum Vorgehen beim nördlichen Teilbereich der Tettnanger Straße, der südliche Teilbereich insgesamt in einen Bebauungsplan einzubeziehen. Damit umfasst dieser mehr als 70.000 Quadratmeter. Somit ist § 13a BauGB nicht anwendbar und das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umwelt-</p>	<p>dem der städtebauliche Entwurf noch keine detaillierten und zu erläuternde Festsetzungen enthält. Entscheidend für die Wirksamkeit des Bebauungsplans ist der Satzungsbeschluss von Begründung und Bebauungsplan durch den Gemeinderat.</p> <p>Zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage für eine Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insofern sinnvoll gewählt, da er im Osten und Westen durch die Zäsuren vorhandener Verkehrsflächen begrenzt wird und eine sachgerechte Planung erfolgen kann. Im Süden grenzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan an das Plangebiet an, der nur im notwendigen Ausmaß, das sich durch den Grundstückszuschnitt ergibt, geändert wird. Nördlich des festgesetzten Geltungsbereichs befindet sich eine andere Bebauungsstruktur, für die es derzeit keiner städtebaulichen Neuordnung bedarf. Regelungen über den Geltungsbereich hinaus trifft der Bebauungsplan nicht, so dass dieser nicht auf die Umgebung ausstrahlen kann.</p> <p>Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind erfüllt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg befindet und die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.</p> <p>Die Bebauungsplanungen am Bannegghang erfolgen in mehreren sachgerecht abgegrenzten Bebauungsplänen, die nicht in einem kumulierenden sachlich räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen.</p>



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>prüfung rechtswidrig. Anmerkung: In der Informationsveranstaltung des Bauamts zum Bebauungsplan der talseitigen Federburgstraße und Minneggstraße und der hangseitigen Tettninger Straße am 10.02.2010 war vom Bauamt ein Bebauungsplan für diesen südlichen Teilbereich der Tettninger Straße zugesagt worden. Von Stückwerk war nicht die Rede!</p> <p>2. Kann-Vorschrift § 13a. Abgesehen von den oben zu 1. gemachten Ausführungen ist es befremdlich, dass in Anbetracht der Betroffenheit der Anlieger, die auch in der Informationsveranstaltung deutlich zum Ausdruck kam, das Bauordnungsamt dieses Verfahren im Schnelldurchgang durchziehen will. Vor allem vor dem Hintergrund jahrzehntelanger Fehlplanung des Bauamtes in diesem Bereich erscheint dieses Vorgehen nicht geeignet, das Vertrauen der Anlieger zu erwerben, einen ehrlichen Interessenausgleich zu wollen.</p> <p>3. Das Vertrauen der Anlieger wurde in der Vergangenheit insbesondere durch folgende Entscheidungen, bei denen die Interessen der Anlieger gröblich missachtet wurden, nachhaltig gestört:</p> <p>3.1. Zulassung der hangseitigen Bebauung gestaffelt bis zu drei Reihen ohne ausreichende Stellplätze oder Garagen.</p> <p>3.2. Bedenkenloser Umgang bei der Genehmigung von Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken. In einigen Fällen erstreckt sich die Zufahrt über die gesamte Grundstücksbreite. Damit geht einher die Absenkung der Bordsteinkanten und die faktische Privatisierung öffentlichen Parkraums. So sind die Bordsteinkanten von den ca. 500 Meter von der Einmündung</p>	<p>Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist die Gemeinde grundsätzlich frei in der Wahl der geeigneten Verfahrensart. Die Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist auch im beschleunigten Verfahren gegeben. Zusätzlich wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, auf die nach Gesetz hätte verzichtet werden können.</p> <p>Die Vorhaben befinden sich außerhalb des Plangebiets und können durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht geregelt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Federburgstraße bis Einmündung Rebsteige auf mehr als der Hälfte der Strecke abgesenkt, und das, obwohl noch 6 Grundstücke unbebaut sind bzw. zur deutlich massiveren Bebauung anstehen.</p> <p>3.3. "Umwidmung" der 12 Einfamilienhäuser zu Studentenwohnheimen. Diese Nutzungsänderung hat das Bauamt durch seine Zustimmung zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung mittelbar genehmigt. Nach § 37 LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums vom 16.04.1996 gemäß B Ziffer 1.4 "Sonstige Wohnheime" hatte das Bauamt die Möglichkeit von dem Investor 48 Stellplätze zu fordern. Darauf hat das Bauamt bewusst verzichtet. In Anbetracht der guten Dotierung der Studenten der Dualen Hochschule war mit einer überdurchschnittlichen Motorisierung dieser Studenten zu rechnen. Das Parkchaos war vorauszu sehen, wurde aber vom Bauamt offensichtlich bewusst in Kauf genommen.</p> <p>Zusammenfassend ist zu sagen: In keiner dieser Entscheidungen des Bauamts war und ist eine städteplanerische Konzeption erkennbar. Unter Berücksichtigung der schon bisher den südlichen Teilbereich der Tett nanger Straße bzw. deren Anlieger betreffenden, extrem belastenden Entscheidungen des Bauamts und der nun geplanten zusätzlichen Belastungen ist ein Bebauungsplanverfahren im Schnelldurchgang nicht angemessen und rechtlich als Ermessensfehlergebrauch zu werten.</p> <p>4. Anregung zur Einführung eines städteplanerischen Gesichtspunkts. Der Privatisierung öffentlichen Parkraums in der Tett nanger Straße muss Einhalt geboten werden. "Der Anliegerge-</p>	<p>Durch die Beschränkung der Zufahrtsbreite und -anzahl für jedes Grundstück kann sichergestellt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Vor-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>brauch sichert nicht die uneingeschränkte Erreichbarkeit eines innerörtlichen Grundstücks, sondern nur in seinem Kern". "Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan die Zufahrten durch Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB regeln" (Bayer.VGH Az. 8B09.1980; W4 K 08.2267 vom 01.12.2009). Soweit erkennbar, gilt diese Rechtslage auch für Baden-Württemberg. Dem sollte unter Betrachtung der prekären Parksituation im Planungsbereich dringend Rechnung getragen werden. Auch in verkehrsrechtlicher Hinsicht scheint im Hinblick auf die dramatische Zunahme des Verkehrs in diesem Teil der Tettnanger Straße eine Einschränkung der Zufahrten zu den noch zu bebauenden Grundstücken geboten. Beispiele für Regelungen der Zufahrtsbeschränkung sind als Anlage beigefügt.</p>	<p>handene Grundstückszufahrten genießen Bestandsschutz. Im Rahmen der Bebauungsplanung im Bereich der Federburgstraße wurde im Jahre 2010 im nördlichen Bereich der Tettnanger Straße eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die gelegentlich zu beobachtenden Behinderungen durch die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu einer gewollten Beschränkung der Verkehrsmenge und einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau führen. Die Tettnanger Straße kann dennoch als ausreichend leistungsfähige Erschließungsstraße bezeichnet werden.</p>
7.	<p>Bürger 7, Stellungnahme vom 20.11.2010: Hinsichtlich des obigen Bebauungsplanes haben wir uns zusammen mit den Anliegern des Bucklinweges mit Schreiben vom 20.11.2010 bereits geäußert. Das Projekt [REDACTED] - so wie es vorgestellt wurde - scheint ein Paradebeispiel zu werden wie man es auch umfeldverträglich nicht machen sollte (Federburg-, Tettnanger- und Stauerstraße). Die Tiefgarageneinfahrt im Bucklinweg für vorgesehene 14 Stellplätze befindet sich direkt gegenüber unserer Doppelgarage mit 2 Stellplätzen. Im Bucklinweg mit einer Breite von 5,47 m befindet sich keine Wendemöglichkeit, sodass PKWs und auch LKWs seit nunmehr 35 Jahren auf unserem Platz wenden (im Vergleich: Schnitzerweg 6,90 m und Konrad-Wirt-Weg 7 m mit jeweils Wendemöglichkeit). Durch die Zunahme der Autos auch für Besucher und Anlieferer wird die ohnehin schon</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b> Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettnanger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der Zufahrtsbreite und -anzahl für jedes Grundstück kann sichergestellt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Für die Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg wird eine Bebauung geringerer Höhe festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen so gering wie möglich</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
8.	<p>schwierige Verkehrssituation erheblich verschlechtert und die Zufahrt erschwert. Für das Grundstück 1278/3 ist ein 1-stöckiges Haus plus Garage in Ihrer Planung vorgesehen. Es entsteht der Eindruck, dass hier eingespart wird, was an anderer Stelle zu groß genehmigt wird. Wir stellen fest, dass hier ein gravierender Unterschied gegenüber der Planung für die beiden Häuser Bucklinweg 7 und Tettnanger Straße 96 gemacht wurde. Das Grundstück 1278/3 ist ringsum von bereits bestehenden und nun geplanten 2-stöckigen Häusern umgeben. Auch hier bietet sich im Rahmen "gleiches Recht für alle" eine 2-stöckige Bebauung im Rahmen des neuen Bebauungsplanes für das obige Gebiet an.</p> <p>Bürger 8, Stellungnahme vom 20.11.2010:                  Als Anwohner und zugleich auch Hausbesitzer am Bucklinweg möchten wir im Nachgang zu der Bürgeranhörung am 09.11.2010 hiermit unsere großen Bedenken zu dem obigen Bebauungsplan äußern. Wir bitten Sie, dies bei der weiteren Planung der Nachverdichtung zu berücksichtigen.                  Wie uns bekannt ist, beabsichtigt ein Bauträger am Bucklinweg 7 auf einem kleinen Platz, der eigentlich die Größe für ein Einfamilienhaus hat und einem danebenliegenden bislang unbebauten Bauplatz an der Tettnanger Straße 96 zwei große Häuser und einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zugang vom Bucklinweg zu erstellen. Es ist die Rede von insgesamt 14 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenplätzen. Die vom Bauträger beabsichtigte intensive Bebauung der von ihm erworbenen Grundstücke lässt darauf schließen, dass die beiden Grundstücke zu einem über dem ortsüblichen Preis gelegenen qm-Preis erworben wurden und nun soll durch intensivste Bebauung eine hohe Rentabilität erreicht werden.</p>	<p>zu gestalten gleichwohl aber grundsätzlich aber eine umfeldverträgliche Bebaubarkeit im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen.</p> <p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b>                  Dem Bauordnungsamt lagen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ein Baugesuch zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eine Anfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 bis 13 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen vor.                  Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen für die von den Stichstraßen erschlossenen Grundstücken kann eine umfeldverträgliche Bebauung gesichert werden, die den vorhandenen Verkehrsflächen ausreichend Rechnung trägt. Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettnanger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen. Weitergehende Ausschlüsse z. B. von Tiefgaragen oder Regelungen zur Lage der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Für uns stellt sich somit die Frage: für und mit Bürger oder vielleicht nur für einen Bürger / Investor?</p> <p>Warum können Zufahrt und Park- und Stellplätze für das Gebäude Tettninger Straße 96 nicht von dieser wesentlich breiteren Straße aus geplant werden? (Einfachere Wegführung). Im Bucklinweg stehen fast ausschließlich vom Eigentümer selbstbewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils mit Garagen und zusätzlichen Stellplätzen. Balkone bzw. Terrassen sind teilweise zur Straßenseite ausgerichtet. Durch die Tiefgarage und die damit verbundene erhebliche Zunahme des Autoverkehrs würde hier die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Trotz der bestehenden Garagen und Stellplätze haben wir seit Jahren mit Park- und Zufahrtsschwierigkeiten zu kämpfen, wenn Autos in der Straße parken, die eigentlich in die Springerstraße gehören. Zugespitzt hat sich die Situation seit vor einiger Zeit das vorhandene Verkehrsschild "nur für Anlieger" entfernt wurde.</p> <p>Die Müll- und Altpapierentsorgung ist heute schon nur erschwert möglich. Auch Handwerker sowie Zulieferverkehr kann die Straße kaum aufnehmen und führt zu Blockaden. Ein Durchkommen für Feuerwehr und Rettungsdienst wäre nicht immer gewährleistet. Kritisch wird die Verkehrssituation im Bucklinweg auch durch den Treppenaufgang zwischen Bucklinweg und Tettninger Straße. Er wird von Fußgängern, Radfahrern, Müttern mit Kinderwagen, Rollern, Inlinern genutzt. Hier befindet sich - außer in Weingartshof / Möbel Rundel stadtauswärts und im Aigenweg stadteinwärts - die einzige Verbindung mit nur 15 Treppenstufen und einer Rille für Rad und Kinderwagen zum Bus, Schule, Kindergarten und Kaufland. Dieser Weg ist stark frequentiert und es ist immer mit schnellen Rad- und Rollerfahrern zu rechnen. Bei Zunahme des Autoverkehrs besteht hier eine erhöhte Unfallgefahr. Auch ist fest-</p>	<p>Grundstückszufahrten werden daher nicht als notwendig angesehen.</p> <p>Für das Flurstück Nr. 1100/38 an der Tettninger Straße, das von einem verdolten Gewässer unterquert wird, besteht bereits Baurecht in Form des Ortsbauplans "Tettninger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße". Eine bauliche Nutzung macht in diesem Fall die Verlegung der Bachverdolung notwendig, die durch das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte Leitungsrecht gesichert wird.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
9.	<p>zuhalten, dass Tiefgaragen und Garagenplätze das Park- und Verkehrsproblem nicht lösen. Siehe Federburgstraße. Dieser Fehler sollte dem Bauplanungsamt doch nicht ein zweites Mal unterlaufen. Wir melden auch erhebliche Bedenken an, wegen der geplanten Verlegung des Baches entlang der Tettnanger Straße, der zukünftig im rechten Winkel entlang des Fußweges am Bucklinweg verlaufen soll, anstatt wie bisher schräg über das Grundstück Tettnanger Straße 96.</p> <p>Wir bitten Sie höflich bei der Neuauflage des Bebauungsplans die Nachverdichtung für alle Beteiligten so zu gestalten, dass wie bisher ein friedliches und familienfreundliches Leben in einem stadtnahen Wohngebiet bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in maximal 2-stöckiger Bauweise gegeben ist.</p> <p>Bürger 9 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 25.11.2010:                      Nachdem der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Stadt Ravensburg am 22.09.2010 unter anderem beschlossen hat, den Bebauungsplan "Schnitzerweg / Konrad-Wirt-Weg" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes der Stadt Ravensburg vom 07.09.2010 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, ist durch öffentliche Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung - Ausgabe Ravensburg - vom 30.10.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.11.2010 bis einschließlich 22.11.2010 beim Stadtplanungsamt erfolgt. Damit sollte über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie die sich we-</p>	<p><b>Wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs kann die überwiegende Mehrzahl der vorhandenen Gebäude geringfügig baulich erweitert oder energetisch saniert werden, die vorhandene städtebauliche Körnung und Wohndichte können erhalten, geeignete Flächen für eine umfeldverträgliche bauliche Ergänzung im Sinne der Innenentwicklung gewonnen werden. Die gebiets-typischen Freiraumstrukturen können erhalten werden. Die nord-süd-gerichteten Straßen (Springerstraße, Tettnanger Straße) sind aus verkehrlicher Sicht leistungsfähiger als die von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen. Durch eine verträgliche - von außen nach innen gerichtete - Staffelung von Wohndichte und Gebäudehöhe sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird der Verkehrssituation angemessen Rechnung getragen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>sentlich unterscheidenden Lösungen, die für das Gebiet in Betracht kommen, unterrichtet werden. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 1 BauGB). Vorsorglich soll in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass gem. § 3 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Äußerungen bzw. Einwendungen keine Ausschlussfrist besteht, so dass rechtswirksam auch nach dem 22.11.2010 schriftliche Einwendungen gegen die vorgesehene Planung erhoben werden können. Damit bleiben im Übrigen alle Rechte zur Erhebung von Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestehen. Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan "Schnitzerweg / Konrad-Wirt-Weg" werden auch unter Berücksichtigung der Sitzungsvorlage DS 2010/314 (Stand: 14.09.2010) für den Technischen Ausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 22.09.2010 namens und in Vollmacht unserer Mandantin nachstehende Äußerungen und Einwendungen erhoben: Entsprechend der vorgenannten Sitzungsvorlage des Stadtplanungsamts der Stadt Ravensburg liegen dem Bauordnungsamt für mehrere Grundstücke im Plangebiet Bauanträge bzw. Anfragen zur Erstellung von Wohngebäuden - z. T. mit Tiefgarage - vor. Hierbei dürfte es sich um die Bauvoranfrage [REDACTED] für das Grundstück Tettnanger Straße 114 und eine Anfrage [REDACTED] für die Grundstücke Tettnanger Straße 96 und Bucklinweg 7 handeln. Diese Vorhaben orientieren sich entsprechend der vorgenannten Sitzungsvorlage hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe und Dachform an den Obergrenzen der baulichen Ausnutzbarkeit, deren Maß und Struktur jedoch nicht gebietstypisch sind. Gleichmaßen wird darauf hingewiesen, dass sich die nördlich angrenzenden Gebäude entlang der westlichen Tettnanger Straße durch eine unterhalb des Straßenniveaus liegende Eingangsebene und eine entsprechend</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanung im Bereich der Federburgstraße wurde im Jahre 2010 im nördlichen Bereich der Tettnanger Straße eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die gelegentlich zu beobachtenden Behinderungen durch die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu einer gewollten Beschränkung der Verkehrsmenge und einem niedrigen Geschwindigkeitsniveau führen. Die Tettnanger Straße kann dennoch als ausreichend leistungsfähige Erschließungsstraße bezeichnet werden. Eine weitergehende Verkehrsuntersuchung wird für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Im Plangebiet existieren auch Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen. Um der begrenzten Leistungsfähigkeit der von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen Rechnung zu tragen, wird für diejenigen Grundstücke, die von diesen Stichstraßen erschlossen werden, eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>niedrig wirkende Trauf- und Gebäudehöhe auszeichnet. Unmittelbar südlich des Plangebiets an der Weststraße der Tettninger Straße befinden sich hingegen zweigeschossige Gebäude, weshalb im Zuge der Bebauungsplanung daher insbesondere Aussagen zu einer umweltverträglichen Höhenentwicklung herauszuarbeiten sind. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet unbebaute Grundstücke, deren Maß der baulichen Nutzung durch die Planung geprüft werden soll, weshalb es erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der alten Baulinienpläne aus den 1950er Jahren und der vorstehenden Ausführungen hinsichtlich der örtlichen Situation und der baulichen Antragsstellung ergibt sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die rechtliche Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob die entsprechenden Bauwünsche von einer Privatperson oder von einem Bauträger gestellt werden. Beide sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gleichgestellt. Gleichgestellt sind aber auch im vorliegenden Fall die bisherigen Grundstückseigentümer, die bereits unter früheren Vorgaben seitens der Stadt Ravensburg Gebäude erstellt haben und diesen Bestand auch weiterhin halten wollen. Zu berücksichtigen ist dabei nicht nur, dass unmittelbar südlich des Plangebietes an der Westseite der Tettninger Straße sich zweigeschossige Gebäude befinden. Vielmehr ist das vorgesehene Bebauungsplangebiet "Schnitzerweg / Konrad-Wirt-Weg" ein in sich geschlossenes Gebiet, das wesentlich durch ein- bis eineinhalbgeschossige Gebäude und vielfach Einfamilienhäuser geprägt sind und seinerzeit bei der Erstellung der Gebäude auch so von der Stadt Ravensburg gefordert wurde. Das Gebäude unserer Mandantin [REDACTED] musste seinerzeit auf Forderung der</p>	



Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Stadt Ravensburg – Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt - in der jetzt bestehenden Höhe erstellt werden, so dass die nunmehrige Festsetzung einer Zweigeschossigkeit damit auch eine eventuelle Beitragsnachforderung, die sich nicht nach der tatsächlichen, sondern nach der möglichen Bebauung ausrichtet, haben wird. Mag eine solche zweigeschossige Bauweise rein juristisch betrachtet einen "Vorteil" darstellen, so ist es de facto jedoch eine virtuelle Nachverdichtung, die aber eindeutig zu Lasten des Umfelds geht, da sie nur dem Bauträger die Möglichkeit eröffnet, nun wirklich an die Obergrenzen der baulichen Ausnutzbarkeit zu gehen. Es drängt sich bei dieser Vorgehensweise der Stadt Ravensburg der Verdacht auf, dass das Stadtplanungsamt wenn auch in vermindertem Maße gegenüber anderen Planungsgebieten in der Vergangenheit nicht agiert, sondern nur reagiert und wiederum zu Nutzen eines Bauträgers mit den Schlagwörtern "Nachverdichtung und Flächen gewinnen".</p> <p>Es mag ja auch Aufgabe eines Stadtplanungsamtes sein, Visionen zu entwickeln, jedoch sollten sie sich an der Realität messen lassen. Ein Bauträger jeglicher Art möchte ein Geschäft abwickeln und er soll auch gerechtigkeitshalber dabei Geld verdienen, jedoch ist ein Bauträger in aller Regel nicht geeignet, Visionen eines Stadtplanungsamtes der vorgeschlagenen Art, wie sie sich aus der Schwäbischen Zeitung Ausgabe Ravensburg/Weingarten vom 12.11.2010 ergeben, durchzuführen.</p> <p>Unserer Mandantin ist daran gelegen, dass die Struktur des für den Bebauungsplan vorgesehene Gebiet als Einfamilienhäuser mit Ein- bzw. Eineinhalbgeschossigkeit erhalten bleibt und nicht durch sogenannte Nachverdichtung die Lebenssituation verschlechtert und insbesondere die bereits jetzt schon bestehende chaotische Verkehrssituation durch mehrgeschossige Gebäude mit zahlreichen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>kleinen Wohnungen vergrößert wird. Die Verkehrssituation und Parksituation wird sich nicht nur im Bucklinweg, sondern auch in der Tettninger Straße verstärken, da doch nicht angenommen werden kann, dass jeder Wohnungsinhaber der vorgesehenen Immobilie an der Tettninger Straße bei einem kurzfristigen Aufenthalt, zum Beispiel zum Mittagessen, immer in die Tiefgarage fahren wird. Er wird sich vielmehr an der Tettninger Straße einen Parkplatz aussuchen und dort das bestehende Chaos vergrößern. Es erstaunt, dass diese Situation in der Sitzungsvorlage in keiner Weise angesprochen worden ist, weshalb für die Durchführung des Bebauungsplans der Antrag gestellt wird, ein Verkehrs- und Parkgutachten für den gesamten Bereich des Bebauungsplans und der anschließenden Tettninger Straße sowie des Konrad-Wirt-Weges durch einen unabhängigen Sachverständigen erstellen zu lassen. Des Weiteren wird beantragt, die letztendlich im Bebauungsplanverfahren festzulegende Höhe und nicht nur die Wandhöhe, sondern die Gesamthöhe des neuen Gebäudes, Bucklinweg 7, des Bauträgers [REDACTED] im Vergleich zum Gebäude unserer Mandantin in Ansicht und Schnitt darzustellen.</p> <p>Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Bauträgergrundstücke [REDACTED] (Bucklinweg 7 und Tettninger Straße 96) ganz erheblich vom Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft abweichen. Dies gilt nach den bisherigen vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der jeweiligen Größe der Baufenster, als auch im Hinblick auf die vorgesehenen Gebäudehöhen. Dabei ist des Weiteren auffallend, dass die Größe der Baufenster für die Neubebauung von [REDACTED] und für die Grundstücke der [REDACTED] erheblich kleiner ausfallen, so dass sich hier wiederum die Vermutung verdichtet, dass für einen Bauträger eine zu Lasten der übrigen Grundstücke und der Nachbarn gehende Ausnahme zur fi-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>nanziellen Wertschöpfung gemacht werden soll. Dabei ist auffällig, dass hinsichtlich der zahlenmäßigen Festlegung der möglichen Wohnungen keine Vorgaben festgeschrieben werden, obwohl in der gesamten Umgebung in der Regel maximal zwei bis drei Wohnungen höchstens pro Baugrundstück vorhanden sind. Das Gebäude unserer Mandantin ist ein Einfamilienhaus und wird ausschließlich von unserer Mandantin [REDACTED] bewohnt. Unsere Mandantin will auch in diesem Wohngebäude wohnen bleiben und später nicht in ein Pflegeheim ziehen, sondern im Pflegefall zu Hause versorgt werden.</p> <p>Die Stadt Ravensburg sollte sich aus den weitaus gravierenderen Fällen von Bauträgerbebauung im gesamten Bereich der Federburgstraße, Minneggstraße und Banneggstraße hinsichtlich der Entscheidungsfindung betreffend der vorgesehenen Bebauungsplanung "Schnitzerweg / Konrad-Wirt-Weg" weniger nach den Interessen eines Bauträgers ausrichten, sondern vielmehr die Interessen der bereits ansässigen Bürgerinnen und Bürger der Bebauungsplanung zu Grunde legen. Auf keinen Fall darf auf kaltem Wege ein kleines Studentenquartier entstehen, was unter Umständen bei sehr kleinen Wohnungen der Fall sein könnte. Deswegen ist auch eine Beschränkung der Wohnungsanzahl auf höchstens 2 - 3 pro Gebäude zu beschränken. Es ist auf erforderlich, dass die tatsächliche Größe der Gebäude ebenfalls an die bestehende Umgebungsbebauung angepasst wird und der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen beinhalten muss.</p> <p>Da sich das Bebauungsplanverfahren "Schnitzerweg/Konrad-Wirt-Weg" erst im Stadium der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB befindet und die Planungsziele noch nicht endgültig festgelegt sind und damit auch noch nicht abschließend beurteilt werden können, ist die vorliegende Stellung-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>nahme nicht abschließend und es wird im Rahmen des Verfahrensstandes der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut eine genaue Prüfung vorgenommen und entsprechende Einwendungen erhoben werden. Es wird jedoch erwartet, dass die vorgetragenen Belange objektiv und sachgerecht abgewogen und auch berücksichtigt werden und nicht nur ein cursorisches Wegwägen durchgeführt wird.</p>	