ANLAGE 4

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 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.	Bürger 1, Stellungnahme eingegangen am 26.05.2011: 1. Mit der Festlegung nur noch eine Zufahrt je Grundstück zuzulassen (Teil I lit. A Ziff. 5 und Teil II Ziff. 11 Garagen Stellplätze und ihre Zufahrten) haben Sie meinen mit Schreiben vom 21.11.2010 vorgetragenen Einwendungen im Wesentlichen Rechnung getragen. Damit wird zumindest der Wegfall weiteren öffentlichen Parkraums begrenzt.	**Kenntnisnahme**
	2. Die nun anstehende deutlich dichtere Bebauung im Planungsbereich der Tettnanger Straße, wird das Verkehrsaufkommen beträchtlich erhöhen, zumal auch auf der Ostseite dieses Bereichs und etwas weiter südlich im Anschluss an den Planungsbereich größere Grundstücke zum Verkauf stehen und eine verdichtete Bebauung erwarten lassen. Dieses deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen betrifft nicht nur den fließenden Verkehr, sondern ganz besonders auch den ruhenden Verkehr, d. h. den öffentlichen Parkraum. Der Bebauungsplan geht von der Annahme aus - ohne diese weiter zu begründen -, dass selbst durch die dichtere Bebauung sichergestellt sei "dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze zur Verfügung	**Wird nicht berücksichtigt** Die Planung sieht keine deutlich dichtere Bebauung in einem Umfang vor, die zu einem beträchtlich erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird. Vielmehr sollen die Festsetzungen eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung ermöglichen, die u. a. durch Regelungen wie zur Anzahl der Wohnungen oder zur Gebäudelängenbeschränkung begrenzt wird. Grundsätzlich sind für geplante Nutzungen die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, für die im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Bauweise, Ausnutzungsziffern, Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden) ausreichend Platz zur Verfügung steht. Eine aus-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	stehen" (Teil II Ziff.12 S. 12). Diese Annahme ist unrichtig! Richtig ist vielmehr, dass der öffentliche Parkraum schon jetzt nicht ausreicht. Dass der öffentliche Parkraum im Planungsbereich der Tettnanger Straße nicht ausreicht, hat seinen Grund in den Fehlentscheidungen der obersten Stadtverwaltung und des Bauamtes der letzten Jahre und Jahrzehnte: • Genehmigung der Bebauung der östlichen Hangseite in bis zu 4 Ebenen mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern ohne auf zahlenmäßig ausreichenden Stellplätzen oder Garagen zu bestehen • bedenkenloser Umgang bei der Genehmigung von Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im Planungsbereich. Bei 3 Grundstücken erstreckt sich die Absenkung der Bordsteinkante über die gesamte Grundstückslänge; bei einigen anderen Grundstücken umfasst die Absenkung nahezu die gesamte Grundstückslänge • "Umwidmung" von 12 Einfamilien Reihenhäusern zu einem Studentenwohnheim in unmittelbarer Nähe des Planungsbereichs und damit Ausstrahlung der so entstandenen prekären Parkraumsituation des Studentenwohnheims auf den Parkraum des im Planungsbereich liegenden Teils der Tettnanger Straße Ist demnach bereits jetzt die Belastungsgrenze des öffentlichen Parkraums der Tettnangerstrasse im Planungsbereich erreicht, wenn nicht gar überschritten, folgt daraus zwingend, dass eine weitere Belastung durch zusätzliche parkende Fahrzeuge unter allen Umständen vermieden werden muss. Die verdichtete Bebauung im Planungsbereich wird aber unweigerlich zu einer Erhöhung des Parkraumbedarfs führen. Da der	reichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen entlang der Tettnanger Straße soll durch die Begrenzung der Zufahrten und deren Breite für jedes Grundstück sichergestellt werden. Die in der Stellungnahme angeregte Änderung der "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg" ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung und bedarf ggf. eines separaten Satzungsverfahrens.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	öffentliche Parkraum im Planungsbereich und in den angrenzenden Abschnitten der Tettnangerstrasse ausgeschöpft ist (s. o.), ist - wenn ein Parkchaos vermieden werden soll - dafür Sorge zu tragen, dass die Fahrzeuge der Bewohner der neuen Wohnungen auf den zugehörigen Grundstücken untergebracht werden. In Anbetracht des allgemein gestiegenen Motorisierungsgrades unserer Gesellschaft ist davon auszugehen, dass heute jede Familie der neuen Bewohner über zwei Pkw verfügt, zumal es sich in dieser Wohnlage kaum um Sozialwohnungen handeln dürfte. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Situation unter keinem Gesichtspunkt ausreichend Rechnung. Gemäß der "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg" vom 10.06.1996 fällt der Planungsbereich gemäß § 2 Abs.1 in die Zone 2, d. h. selbst für Wohnungen über 100qm wären nur 1 1/2 Stellplätze erforderlich! Würde der Bebauungsplan in dieser Fassung Rechtskraft erlangen, würden die bisherigen Fehlentscheidungen dieses Bauamts (s. o.) nicht nur fortgeschrieben, sondern noch vermehrt! Ich fordere deshalb auf, dafür Sorge zu tragen, dass entweder die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg" dahingehend geändert wird, dass der Planungsbereich in die Zone 2 fällt (zumal die Zoneneinteilung in Anbetracht der zwischenzeitlichen Bebauungen aus heutiger Sicht ziemlich willkürlich erscheint) oder gemäß § 2 Abs. 2 dieser Satzung der Bebauungsplan dahingehend ergänzt wird, dass hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung die Regelungen der Zone 3 entsprechend gelten.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	3. Ich gehe davon aus, dass bei der Erstellung eines ordentlichen Umweltberichts, d. h. eines nicht im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahrens erstellten Bebauungsplans, das Bauamt zu eben diesem Ergebnis gekommen wäre und halte daher meine mit Schreiben vom 21.11.2010 vorgetragenen Einwände vollumfänglich aufrecht. Ausgenommen sind lediglich die Einwände, die sich gegen die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Grundstücke wenden (Punkt 3 meines o. e. Schreibens).	**Wird nicht berücksichtigt** Wertung der Stellungnahme vom 21.11.2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: Siehe unten.
2.	Bürger 1, Stellungnahme vom 27.05.2011: In meinem Schreiben, bei Ihnen eingegangen am 26.05.2011, in oben näher bezeichneten Angelegenheit ist mir ein Schreibfehler unterlaufen. Im drittletzten Absatz muss es richtigerweise heißen: Zone 3 und nicht wie dort fälschlicherweise angegeben Zone 2. Ich bitte Sie, mein Versehen zu entschuldigen.	Mit dem Auslegungsbeschluss vom 11.05.2011 hat der Technische Ausschuss die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen teilweise berücksichtigt. Die Wertung zu den einzelnen Anregungen ist im Folgenden wiedergegeben. Wertung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:
	Stellungnahme vom 21.11.2010: *1. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ist mit verfahrenstechnischen und inhaltlichen Mängeln behaftet.*	*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.*
	1.1. Das Verfahren ist schon formal unwirksam. Weder enthält der Entwurf des Bebauungsplans die erforderliche Begründung 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).	*Der hier kommentierte Stand des Bebauungsplanverfahrens entspricht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, zu 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.*
	1.2. Das Verfahren ist in der vorgesehenen Form auch inhalt-	*Zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung*

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	lich 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 Bebaungsplan 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 sachgerechten 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 Umweltprüfung rechtswidrig. *Anmerkung: In der Informationsveranstaltung des Bauamts zum Bebauungsplan der talseitigen Federburgstraße und Minneggstraße und der hangseitigen Tettnanger Straße am 10.02.2010 war vom Bauamt ein Bebauungs-*	*sowie zur Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage für eine Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.* *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.* *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 m² beträgt.* *Die Bebauungsplanungen am Bannegghang erfolgen in mehreren sachgerecht abgerenzten Bebauungsplänen, die nicht in einem kumulierenden sachlich räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen.*

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	plan für diesen südlichen Teilbereich der Tettnanger Straße zugesagt worden. Von Stückwerk war nicht die Rede!	
	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.	*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.*
	3. Das Vertrauen der Anlieger wurde in der Vergangenheit insbesondere durch folgende Entscheidungen, bei denen die Interessen der Anlieger gröblich missachtet wurden, nachhaltig gestört:	*Die Vorhaben befinden sich außerhalb des Plangebiets und können durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht geregelt werden.*
	3.1. *Zulassung der hangseitigen Bebauung gestaffelt bis zu drei Reihen ohne ausreichende Stellplätze oder Garagen.*	
	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 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.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	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 vorauszusehen, wurde aber vom Bauamt offensichtlich bewusst in Kauf genommen. *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 Tettnanger 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 Ermessensfehlgebrauch zu werten.*	
	4. Anregung zur Einführung eines städteplanerischen Gesichtspunkts. Der Privatisierung öffentlichen Parkraums in der Tettnanger Straße muss Einhalt geboten werden. "Der Anliegergebrauch sichert nicht die uneingeschränkte Erreichbarkeit eines innerörtlichen Grundstücks, sondern nur in seinem Kern". "Die Gemeinde kann in einem Be-	*Durch die Beschränkung der Zufahrtsbreite und -anzahl für jedes Grundstück kann sichergestellt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Vorhandene Grundstückszufahrten genießen Bestandsschutz.* *Im Rahmen der Bebauungsplanung im Bereich der Federburgstraße wurde im Jahre 2010 im nördlichen Bereich der Tettnanger*

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	bauungsplan 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.	*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 Erschliessungstraße bezeichnet werden.*
3.	Bürger 2 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 24.06.2011: Unsere Mandantinnen haben den bisherigen Planungsverlauf für die Aufstellung des Bebauungsplanes aktiv begleitet. Im Gegensatz zu den früheren Planungen bzw. Überplanungen ihrer eigenen Grundstücke, [redacted] mussten sie nunmehr feststellen, dass nicht unwesentliche Änderungen im Hinblick insbesondere auf die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der bislang noch nicht bebauten Flurstücke 1278/3 und 1278/4, insbesondere im Verhältnis zu den unmittelbar angrenzenden, südlich gelegenen Grundstücken, vorgenommen wurden. Aus diesem Grunde sind wir beauftragt, zu dem jetzt ausliegenden Entwurf, Stand 28.04.2011, Stellung zu nehmen und folgende Einwendungen für unsere Mandantinnen vorzubringen.	**Kenntnisnahme** Anmerkung: Das in der Stellungnahme mehrfach erwähnte Flurstück Nr. 1288/13 (Tettnanger Str. 108) grenzt nur in geringer Länge an das Flurstück Nr. 1278/3. Gemeint statt dessen ist in der Stellungnahme augenscheinlich das Flurstück Nr. 1288/12 Schnitzerweg 7), welches in nahezu voller Länge unmittelbar südlich an das Flurstück Nr. 1278/3 grenzt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Vorausschicken möchten wir allerdings, dass unsere Mandantinnen bezüglich der Festsetzungen, der beabsichtigten Festsetzungen der Bebauung entlang der Tettnanger Straße nichts einzuwenden haben. Sie haben auch nichts einzuwenden im Hinblick auf die vorgesehenen Festsetzungen im westlichen Teil des Plangebiets, entlang der Springerstraße. Sie begrüßen selbstverständlich die Möglichkeit, ihre bislang noch nicht bebauten Flurstücke 1278/3 und 1278/4 ggf. in der Zukunft einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Wir sind der Auffassung, dass diese Eröffnung der Bebauungsmöglichkeit dieser im Blockinneren gelegenen Grundstücke dem Grundgedanken der letzten Änderungen des BauGB entsprechen. Diese letzten Änderungen des BauGB zielen ganz eindeutig in die Richtung einer Nachverdichtung des bereits bebauten Innenbereichs mit der Maßgabe, den Außenbereich, der bislang noch nicht bebaut ist, so weit wie möglich von einer Bebauung freizuhalten. Uns ist auch bekannt, dass im Gemeindegebiet der Stadt Ravensburg offenes Bauland knapp ist, schlechterdings Mangelware, so dass es sicherlich die richtige Gemeindepolitik in Ravensburg darstellt, dort, wo noch unbebaute Flächen im Innenbereich sich befinden, die planungsrechtliche Möglichkeit zu eröffnen, diese zu bebauen. Bei genauer Analyse der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf und im unmittelbaren Bereich der noch unbebauten Grundstücke [redacted] Flurstück 1278/4 und 1278/3 ist jedoch festzustellen, dass zum einen • die vorgesehenen Festsetzungen der notwendigen	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Planungsklarheit nicht genügen sowie • im Rahmen der Abwägung, insbesondere der verschiedenen privaten Interessen untereinander gemäß § 1 Absatz 7 BauGB das auch im Planungsrecht geltende Prinzip der Gleichbehandlung, des Gleichheitssatzes, verkannt wurde.	
	Zur formalen Planklarheit Die bislang noch unbebauten Flurstücke [redacted], die Flurstücke 1278/4 und 1278/3 befinden sich entsprechend dem Planentwurf im WA3. Das Maß der baulichen Nutzung im WA3, zu welchem auch die Flurstücke 1288/13 sowie 1288/4 bzw. 1288/3 gehören, wird bestimmt zum Einen durch ein Bauquartier, definiert durch Baugrenzen, sowie durch die Festsetzung absoluter Wandhöhen, gemessen in Meter u. N. N. sowie in gleicher Weise die Festsetzung einer absoluten Höhe der baulichen Anlage (HbA). Die angrenzenden Baugebiete sind in WA2 eingestuft. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird im WA2 abgestellt auf eine festgesetzte Wandhöhe bzw. eine festgesetzte Höhe baulicher Anlagen jeweils in Metern gemessen, wobei der Bezugspunkt das Straßenniveau der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße ist. Diese Verknüpfung von Straßenniveau und Wandhöhe bzw. Höhe der baulichen Anlage kann im Sinne der Planklarheit noch akzeptiert werden, sofern der Anknüpfungspunkt, nämlich die Erschließungsstraße, einigermaßen waagrecht verläuft und keine große Steigung bzw. Gefälle aufweist. Wenn jedoch ein erhebliches Gefälle, wie noch auszuführen sein wird, vorliegt, bedarf es schon einer Definition, wie bei unterschiedlichem Gefälle	**Wird nicht berücksichtigt** Die in der Stellungnahme gerügte Planklarheit ist gegeben. Die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen sind durch Kreuzlinie eindeutig voneinander abgegrenzt. Die Festsetzung der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen in m ü.N.N. erfolgt für diejenigen Grundstücke, die sich nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden und eine Bezugnahme auf die Straßenhöhe deshalb nicht erfolgen kann. Daher war eine andere Art einer zweckmäßigen Festsetzung zu wählen, welche eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung der Gebäude auch im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg gewährleistet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	bzw. Steigung bzw. unterschiedlichem Niveau des Baugrundstückes im Verhältnis zur Erschließungsstraße die Wand bzw. die Höhe der baulichen Anlage ermittelt wird. Eine Bezugnahme auf die Ermittlung einer Wandhöhe wie in § 2 Absatz 4 Satz 2 bzw. Absatz 5, 6 LBO oder aber gemäß § 5 Absatz 4 LBO scheint zwar möglich, fehlt allerdings, soweit bislang ersichtlich als Festsetzung im Bebauungsplanentwurf. Eine entsprechende Planklarheit kann aber nicht erreicht werden dort, wo eine Erschließungsstraße nicht der Ausgangspunkt für die Ermittlung einer Wandhöhe bzw. Höhe der baulichen Anlage ist, sondern die Angabe einer Wandhöhe bzw. Höhe einer baulichen Anlage, angegeben in absoluten Zahlen, Meter N.N. Dies aus folgenden Gründen: Bebauungspläne sind nicht für Fachleute wie Architekten, Juristen, Beamte des mittleren oder höheren Dienstes zu erstellen, sondern für Bauwillige, ohne entsprechende verwaltungsrechtliche Vorbildung. Diese müssen anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sowohl des zeichnerischen als auch des schriftlichen Teils, ohne Schwierigkeiten feststellen können, was denn auf einem bestimmten Grundstück, das entweder schon im Eigentum des Bauwilligen steht oder von einem Bauwilligen zu erwerben ist, bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist. Die Grundstücke unserer Mandantinnen befinden sich in einer Hanglage. Wie sich aus dem Bebauungsplanentwurf ergibt, werden die beiden Bauquartiere durch verschiedene Höhenlinien durchzogen. Dies bedeutet, dass zwar die Wandhöhe entsprechend der absoluten Zahl Meter über N.N. letztendlich zu	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ermitteln ist, aber damit noch nicht feststeht aufgrund des abschüssigen Geländes, welche Wandhöhe in Relation zum natürlichen Gelände und somit welche Anzahl von Geschossen denn möglich ist. Dies bedeutet weiter durch die Festsetzung der absoluten Höhe, dass eine sog. Mittlung, wie in den vorbeschriebenen Bestimmungen der LBO hier nicht möglich ist. Wir sind daher der Auffassung, dass diese Festsetzungen angesichts der Geländeform dem Transparenzgebot jeglicher Bauleitplanung nicht entspricht.	
	Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz Analysiert man den Bebauungsplanentwurf, so ist für die Flurstücke [redacted] Flurstück 1278/4 bzw. 1278/3 sowie die benachbarten Flurstücke 1288/13 und die Flurstücke 1278/5 und 1278/6 in bauplanungsrechtlicher Hinsicht, das Maß der baulichen Nutzung betreffend, Folgendes festzustellen: Maß der baulichen Nutzung des Flurstücks 1278/4 Das höchste erkennbare Niveau, definiert über die Höhenlinien, die durch das Bauquartier verlaufen, entspricht 445,5mü. N.N. Bei einer zulässigen Wandhöhe von 449,0m ü. N.N. ergibt dies eine Wandhöhe von 4,5m und eine absolute Höhe der baulichen Anlage von 7m. Maß der baulichen Nutzung des Flurstücks 1278/3 Bei einem Niveau der Geländeoberfläche im östlichen Bereich, also dem höchsten Bereich des Bauquartiers mit 447,0m ü. N.N. ergibt dies bei einer Festsetzung einer Wandhöhe von 451,0m ü. N.N. eine Wandhöhe von 4,0m und dementsprechend eine Höhe der baulichen Anlage von maximal 6,5m. Das unmittelbar angrenzende Flurstück 1288/13, auf gleichem	**Wird nicht berücksichtigt** Es entspricht dem städtebaulichen Konzept einer maßvollen Nachverdichtung, dass die Höhenstaffelung der Gebäude von außen nach innen abnimmt und folglich die Höhe baulicher Anlagen im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg niedriger und die Grundstücksausnutzung geringer ist, als diejenige der umgebenden Grundstücke, um den nur indirekt erschliessbaren Blockinnenbereich von zusätzlichen Verkehrsbewegungen frei zu halten. Dadurch bleibt die Unterscheidung zwischen einem baulich stärker ausgeprägten Quartiersrand und einem künftig in lockerer Form nachverdichteten, aber überwiegend noch grünen Innenbereich erhalten. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung würde die Freiraumqualität des bisher ausschliesslich begrünten Innenbereichs unverhältnismäßig mindern, zumal eine höhere Ausnutzung auch mit einer weiteren Versiegelung durch zusätzlich erforderliche Stellplätze oder Nebenanlagen verbunden wäre. Dieser Freiraum erfüllt letztlich aber auch eine Ausgleichsfunktion für die umgebende Randbebauung, die es im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen gilt. Die Höhenstaffelung der Gebäude im Blockinnen-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Grundstücksniveau liegend wie Flurstück 1278/3, ergibt dies eine zulässige Wandhöhe von 453,0m ü. N.N., somit eine Wandhöhe von 6,0m und eine absolute Höhe der baulichen Anlage von 8,5m. Es ist also festzustellen, dass die Bebauung auf den unmittelbar südlich angrenzenden Flurstücken im Verhältnis zu der zulässigen Höhe der baulichen Anlage auf den Flurstücken [redacted] 1,5m bzw. 2,0m höher in der Wandhöhe ist als auch 1,5m bzw. 2,0m höher in der absoluten Höhe. Die Festsetzungen auf den Flurstücken 1278/5 und 1278/6, die anknüpfen an das Straßenniveau - das Straßenniveau ist ent-sprechend dem Grundstücksniveau der Flurstücke 1278/4 bzw. 1278/3 und 1288/13 - beträgt ausweislich der Festsetzungen 6,5m bzw. 9,0m, somit wiederum 2,5 bzw. 2,0m höhere Wandhöhe bzw. 2,5 bzw. 2,0m höhere Höhe der baulichen Anlage im Verhältnis zu den Flurstücken 1278/4 und 1278/3.	bereich selbst entspricht dem vorhandenen Geländeverlauf und ermöglicht für beide Grundstücke eine angemessene und umfeldverträgliche Bebauung. Die Abstände der Gebäude zur höheren Bebauung am Schnitzerweg sind mit ca. 15m ausreichend groß, sodass eine Beeinträchtigung durch Verschattung nicht gesehen wird und ein Beschattungsgutachten nicht erforderlich ist.
	Wir haben dies deshalb so ausführlich dargestellt, um plastisch vor Augen zu führen, dass diese bei den bislang noch nicht bebauten Grundstücken letztendlich eingekesselt werden von deutlich höheren Gebäuden. Wie eingangs erwähnt, die Höhe der Gebäude entlang der Tettnanger Straße wird nicht angegriffen, da das Gelände ja von der Tettnanger Straße aus in westliche Richtung stark abfällt. Wir wollen allerdings festhalten, dass diese Gebäude dann ca. 7m höher sind als diejenigen im WA2 bzw. WA3. Dies wird akzeptiert. Es fehlt uns jedoch aus der bisherigen Begründung jegliche nachvollziehbare Darstellung, warum die Bebauung dieser beiden Grundstücke Flurstück 1278/3 bzw. 1278/4 derart untergeordnet gehalten werden	**Wird nicht berücksichtigt** Die Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg unterscheiden sich aufgrund der vorhandenen Geländemodellierung sowie der Notwendigkeit eine Erschliessung sinnvollerweise entlang der gemeinsamenGrundstücksgrenze anzulegen voneinander. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen diese Unterschiede.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	muss im Verhältnis zur festgesetzten und vorgesehenen Umgebungsbebauung. Aus den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Durchlauf November 2010, sind uns keine entsprechenden Anregungen bzw. Bedenken bekannt. Auch aus der vorliegenden Begründung, Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan, erschließt sich nichts zwingend Schlüssiges. Hier wird der richtige Ansatz zwar gewählt, dass für die Grundstücke, die an den Stichstraßen Konrad-Wirt-Weg, Bucklin- und Schnitzerweg liegen, eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt wird, um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude entsprechend einer städtebaulichen Rangfolge von außen nach innen in der Höhenentwicklung unterordnen. Für die Grundstücke im Blockinnenbereich, zwischen Bucklin- und Schnitzerweg werden deshalb ebenfalls geringere Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Auch aus der Begründung ergibt sich jedoch keine Unterscheidung zwischen den Gebäuden an den Stichstraßen unmittelbar bzw. für die Grundstücke im Blockinnenbereich. Diese wesentlich geringere Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage auf den Grundstücken [redacted] ist daher von der Begründung nicht gedeckt. Fehlt es jedoch an einem schlüssigen, insbesondere städtebaulichen Grund, warum die Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken der bei den Grundstücken [redacted] 1278/3 und 1278/4 jeweils ca. eine um 2m höhere Wandhöhe bzw. eine um 2m höhere Gebäudehöhe aufweisen können, liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitssatz vor. Der Gleichheitssatz, das Gebot der Gleichbehandlung, gilt auch im Bauplanungsrecht (vgl. so ausdrücklich VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	17.05.1990, AZ 8 S 2834/88, Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 07.01.1993, AZ 4 NB 42/92 sowie Bundesverwaltungsgericht Eil, 14, 17 und 51, 121/129 sowie Urteil des 8. Senats des VHG Baden-Württemberg vom 17.05.1984, AZ 8 S 740/84 und vom 15.05.1986, AZ 8 S 3138/85). In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass aus Gründen des Klimaschutzes das Plangebiet eine "lockere bebaute Siedlungsfläche" aufweisen soll. Hierzu wurden jedoch Festsetzungen im Bezug auf die Gebäudelängenbeschränkung ausgewiesen. Die geringe zulässige Höhe der zulässigen Bebauung auf den Grundstücken unserer Mandantinnen kann dieses Ziel mit Sicherheit nicht unterstützen. Dies ist schon deshalb ausgeschlossen, da die potenziellen Gebäude ja von wesentlich höheren umringt sind, insbesondere von denen an der Tettnanger Straße. Diesen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz machen wir ausdrücklich geltend. Dies gilt insbesondere im Verhältnis zu der vorgesehenen zulässigen Bebauung auf dem Flurstück 1288/13, das, wie ja angegeben, die Gebäude auf den Grundstücken [redacted] um zwei Meter an Wandhöhe und absoluter Höhe überragt. Hierdurch wird, nachdem sich dieses Flurstück 1288/13 im Süden der beiden Flurstücke [redacted] 1278/3 und 1278/4 befindet, unweigerlich auch eine erhebliche Schattenbildung ausgelöst auf diesen Grundstücken. Die Südseite dieser Flurstücke 1278/3 und 1278/4 werden die Erholungsflächen sein, die Freizeitflächen. Eine frühzeitige Beschattung stellt daher eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Wir regen daher ausdrücklich an, zu diesem Einwand ein Beschattungsgutachten einzuholen.	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	Bürger 2 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 29.06.2011: Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 24. Juni 2011 regen wir [redacted] ergänzend folgendes an: Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO vor. Dies geht offensichtlich zurück auf die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanes bzw. Ortsbauplanes Nr. 121 Tettnanger-; Springer- und südliche Hindenburgstraße. Dieser Ortsbauplan hatte eine wesentlich größere Ausdehnung und reichte bis zur Hindenburgstraße. Dieser Ortsbauplan sah eine Wohnbebauung vor sowie Läden zur Versorgung des Gebiets. Der jetzt zur Änderung anstehende Bebauungsplan "Schnitzerweg/Konrad-Wirt-Weg" hat sich jedoch im Laufe der Zeit als ein reines Wohngebiet entwickelt. Die gefestigte Struktur und auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Sinne eines reinen Wohngebiets offensichtlich abgeschlossen. Es wird dementsprechend angeregt, dieser faktischen, verfestigten Entwicklung Rechnung zu tragen und ebenfalls ein reines Wohngebiet bauplanungsmäßig festzusetzen.	**Wird nicht berücksichtigt** Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet anstatt eines reinen Wohngebietes ist zweckmäßig und erforderlich, um den bereits vorhandenen Nutzungen der freiberuflich Tätigen und Kleingewerbe sowie der Immissionssituation, resultierend aus den Verkehrsaufkommen in der Springer- und Tettnanger Straße gerecht zu werden. Die Nutzungen hätten im Falle eines reinen Wohngebietes einen erhöhten Schutzanspruch zur Folge, der auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässt. Die Feingliederung durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Blockinnenbereich ist auf Grund der Nähe zu den genannten Erschliessungsstraßen und der möglichen Gebäudeabstände, die keinen wirksamen Immissionsschutz bieten können, ebenfalls nicht zielführend im Sinne der Stellungnahme. Der Ausschluß einzelner in einem allgemeinen Wohngebiet zulässiger Nutzungen entspräche nicht dem städtebaulichen Grundsatz einer Nutzungsmischung und einer "Stadt der kurzen Wege", wie es für dieses Plangebiet in Innenstadtnähe angemessen ist.
5.	Bürger 3, Stellungnahme vom 28.06.2011: Es gibt vor allem eine Änderung im Bebauungsplan, der wir nicht zustimmen möchten, nämlich, dass unser bislang reines Wohngebiet zukünftig ein "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO werden soll.	**Wird nicht berücksichtigt** Für das Plangebiet ist im Ortsbauplan "Tettnanger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße" aus dem Jahr 1957 keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO enthalten. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet anstatt eines reinen Wohnge-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		bietes ist zweckmäßig und erforderlich, um den bereits vorhandenen Nutzungen der freiberuflich Tätigen und Kleingewerbe sowie der Immissionssituation, resultierend aus den Verkehrsaufkommen in der Springer- und Tettnanger Straße gerecht zu werden. Die Nutzungen hätten im Falle eines reinen Wohngebietes einen erhöhten Schutzanspruch zur Folge, der auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässt. Die Feingliederung durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Blockinnenbereich ist auf Grund der Nähe zu den genannten Erschliessungsstraßen und der möglichen Gebäudeabstände, die keinen wirksamen Immissionsschutz bieten können, ebenfalls nicht zielführend. Der Ausschluß einzelner in einem allgemeinen Wohngebiet zulässiger Nutzungen entspräche nicht dem städtebaulichen Grundsatz einer Nutzungsmischung und einer "Stadt der kurzen Wege", wie es für dieses Plangebiet in Innenstadtnähe angemessen ist.
6.	Bürger 4, Stellungnahme vom 28.06.2011: 1. Wohngebiet Definition Änderung Auf die aktuelle existierende Bebauungsplan ist die Wohngebiet als "reines Wohngebiet" definiert (§1.1). Aber, Sie nehmen sich als Ziel der Planung, die "Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes" (II.6.). Einfach so, ohne mehr Begründung als die kategorische Grundsatz "Die festgesetzte Nutzung ent-spricht somit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO 1990" (II.3.). Bis aus Wohngebäude, gibt es im Wohngebiet keine die im § 4 BauNVO 1990 zugelassene Gebäude für eines allgemeines Wohngebiet, wie "- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	**Wird nicht berücksichtigt** Für das Plangebiet ist im Ortsbauplan "Tettnanger-, Springer- und südliche Hindenburgstraße" aus dem Jahr 1957 keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO enthalten. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet anstatt eines reinen Wohngebietes ist zweckmäßig und erforderlich, um den bereits vorhandenen Nutzungen der freiberuflich Tätigen und Kleingewerbe sowie der Immissionssituation, resultierend aus den Verkehrsaufkommen in der Springer- und Tettnanger Straße gerecht zu werden. Die Nutzungen hätten im Falle eines reinen Wohngebietes einen erhöhten Schutzanspruch zur Folge, der auf Grund der inner-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	sowie nicht störenden Handwerks-betriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke". Außerdass, an die von Ihnen als "Stichstraßen" definiert (II.2.) sind meist nur deutliche abgegrenzte Einfamilienhäuser. Und das entspricht ganz klar für ein Wohngebiet als "reines Wohngebiet" Feststellung. Ein Kompromiss hier wäre eine noch breitere Definition die verschiedene Wohngebiete, wie aus dem auch von Ihnen gefertigte Bebauungsplan für Angelestraße/Kirchweg steht. Auf diese Bebauungsplan (auch als "allgemeine Wohngebiet" definiert) sind klare Aussagen über die zugelassene Art von Nutzung der Gebäude, nach BauNVO § 1 Abs. 5. Eine ähnliche Begrenzung der Art von Nutzung würde auf dem Bebauungsplan "Schnitzerweg/Konrad-Wirt-Weg" erwartet, speziell auf die "Stichstraßen" gezielt. Sie haben es wahrgenomen für die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen: "Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist für diejenigen Grundstücke erforderlich, die an den von der Springerstraße abzweigenden Stichstraßen liegen, um die ohnehin sehr engen und teils ohne Wendeanlage ausgeführten Straßen von übermäßigem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Bewohner und Besucher frei zu halten und die vorhandene Gebäudetypologie von Wohngebäuden zu erhalten, die mit einer geringen Wohnungsanzahl ausgestattet sind" II.11. Ebenso für die Art von Nutzung, sonst besteht hier einen Wider-	städtischen Lage des Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässt. Die Feingliederung durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Blockinnenbereich ist auf Grund der Nähe zu den genannten Erschliessungsstraßen und der möglichen Gebäudeabstände, die keinen wirksamen Immissionsschutz bieten können, ebenfalls nicht zielführend. Der Ausschluß einzelner in einem allgemeinen Wohngebiet zulässiger Nutzungen entspräche nicht dem städtebaulichen Grundsatz einer Nutzungsmischung und einer "Stadt der kurzen Wege", wie es für dieses Plangebiet in Innenstadtnähe angemessen ist.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	spruch. So wäre sinnvoll in diese Bebauungsplan für mindestens WA2 und WA3 folgendes in 1.1. inkludieren: "Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis WA 3 Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen." Dann, und nur dann wird, die bestehend Begründung in Bebauungsplan "Auswirkungen der Planung" Punkt "Schutzgut Mensch/Erholung" II.7. bestimmen, sonst steht noch mal einen Widerspruch.	
	2. Verdoltes Gewässer Ganz seltsam klingt folgendes: "Für das unbebaute Grundstück, das von einem verdolten Gewässer unterquert wird, besteht bereits Baurecht. Eine bauliche Nutzung macht die Verlegung der Bachverdolung notwendig, die durch das festgesetzte Leitungsrecht gesichert wird. Auf Grund der vorhandenen geologischen Situation im Plangebiet wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Beweissicherungsverfahren und die objektbezogene Hinzuziehung von Baugrundgutachtern empfohlen" II.12. Empfohlen? Sollte nicht erforderlich sein? Und laut II. 14, "Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, da das Plangebiet bereits erschlossen ist." Ebenfalls sollte es heißen, die Einwohner entstehen auch keine Kosten. Genauso wenn eine private "bauliche Nutzung [der Bachverdolung] macht die	**Wird nicht berücksichtigt** Im Bebauungsplan besteht nicht die Möglichkeit Baugrunduntersuchungen oder Beweissicherungsverfahren verbindlich festzusetzen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sind für die planende Gemeinde verbindlich und abschliessend. Die Kosten der bereits erfolgten Bachverlegung trug der Grundstückseigentümer.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Verlegung der Bachverdolung notwendig" II.12.	
7.	Bürger 5, Stellungnahme vom 28.06.2011: Die im Bebauungsplan Schnitzerweg/Konrad-Wirt-Weg, Fassung 28.04.2011 geplante Form der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sollte unserer Meinung nach abgeändert werden in "Reines Wohngebiet". Denn ... die Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes werden (bedingt durch eine Hanglage) nur mit stichartigen Sackgassen entlang einer von Norden nach Süden verlaufenden Hauptachse erschlossen. Wendeanlagen sind in der Regel nicht vorhanden. Neben anderen Gesichtspunkten ist diese besondere Situation idealtypisch für ein reines Wohngebiet. Eine Verbreiterung der Nutzungsbasis durch Betriebe mit publikums- und verkehrsintensiven Verkehrsaufkommen (was in einem "Allgemeinen Wohngebiet" möglich und daher bereits mittelfristig zu erwarten wäre) ist kontraproduktiv zu - auch in anliegenden - Wohngebieten durchgeführten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung. Aus unserer Sicht sinnvoll (und leicht umsetzbar durch die spezielle Topologie des Quartiers) ist folgende Planungsvorgabe: • Ausweisung des Quartiers als "Reines Wohngebiet"! Im Stadtplanungsamt werden gelegentlich Visionen zur innerstädtischen Planung gewünscht.	**Wird nicht berücksichtigt** Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet anstatt eines reinen Wohngebietes ist zweckmäßig und erforderlich, um den bereits vorhandenen Nutzungen der freiberuflich Tätigen und Kleingewerbe sowie der Immissionssituation, resultierend aus den Verkehrsaufkommen in der Springer- und Tettnanger Straße gerecht zu werden. Die Nutzungen hätten im Falle eines reinen Wohngebietes einen erhöhten Schutzanspruch zur Folge, der auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässt. Die Feingliederung durch Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Blockinnenbereich ist auf Grund der Nähe zu den genannten Erschliessungsstraßen und der möglichen Gebäudeabstände, die keinen wirksamen Immissionsschutz bieten können, ebenfalls nicht zielführend im Sinne der Stellungnahme.
	Dazu folgender Beitrag: • Alle Sackgassen im o. g. Planungsgebiet halten das Attribut "Spielstraße" • Zur Förderung der E-Mobilität im Planungsgebiet: Befahrungseinschränkungen für Individualfahrzeuge ohne	**Wird nicht berücksichtigt** Die allgemein gehaltene Festsetzung als Verkehrsfläche im Rahmen des Bebauungsplans ist ausreichend. Unabhängig davon sind die Ausweisungen von Spielstrassen und Verkehrsbeschränkungen im Stadtgebiet verkehrsrechtliche Anordnungen in

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	emissionsfreien Antrieb. Unserer Meinung nach brauchen wir im angesprochenen Quartier nicht neue Kneipen oder Fitness-Studios, sondern eine kernstadtnahe, aber trotzdem umwelt- und kinderfreundliche Wohnumgebung.	der Verantwortlichkeit der Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit der Polizei, denen die Bauleitplanung nicht vorgreifen kann.
8.	Bürger 6, Stellungnahme vom 29.06.2011: Mit Schreiben vom 20.11.2010 "Anwohner des Bucklinwegs" baten wir Sie höflich "bei der Neuauflage des Bebauungsplanes 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". Nun wurde das bisherige Wohngebiet (§ 1 des Beb.Plans v. 10.2.57: "Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden") in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) geändert mit dem Inhalt "zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- u. Speisewirtschaften etc." Wir stellen hiermit infolge begründeter Bedenken den Antrag, dass der Passus "Schank- und Speisewirtschaften" - wie es in anderen Bebauungsplänen auch gehandhabt wurde – ausgeklammert bzw. gestrichen wird. Sollten Sie hierüber weitere Unterschriften benötigen sind wir gerne bereit diese beizubringen.	**Wird nicht berücksichtigt** Der Ausschluß einzelner in einem allgemeinen Wohngebiet zulässiger Nutzungen entspräche nicht dem städtebaulichen Grundsatz einer Nutzungsmischung und einer "Stadt der kurzen Wege", wie es für dieses Plangebiet in Innenstadtnähe angemessen ist.
	Warum wird unter Punkt 11 bei den Grundstücken Konrad-Wirt-Weg, Bucklinweg und Schnitzerweg zwar auf eine geringere Gebäudehöhe (-0,50m gegenüber WA 1 an Tettnanger Str. und Springerstraße) aber nicht auf eine höhere Wandhöhe (+0,50m)	**Wird nicht berücksichtigt** Zur Gliederung des Plangebiets ist die Festsetzung abgegrenzter Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen erforderlich. Es entspricht dem städtebaulichen Konzept einer maßvollen Nachver-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ausdrücklich hingewiesen und warum diese Differenzierung zwischen WA 1 und WA 2? Hinsichtlich der Bebauung [redacted] Grundstückes 1278/3 mit Angaben von Wandhöhe 451,10 ü. N.N. zum Vergleich Tettnanger Straße 450,56 bzw. 450,57 ü. N.N. verweisen wir auf das Schreiben vom 24.06.2011 [redacted]. Uns scheint, dass besonders [redacted] Grundstück 1278/3 durch den neuen Bebauungsplan stark benachteiligt ist. Wir möchten noch erwähnen, dass das Gebäude auf dem Grundstück 1288/13 bereits mehrere Meter über den Baustreifen hinaus überbaut ist, das Gelände stark angehoben und eine Betonmauer entlang des Gebäudes erstellt wurde. Auch die Planung eines Gebäudes mit 6,50m Wandhöhe auf der reinen Südseite unseres Grundstückes 1278/3 ist eher für einen Investor oder Bauträger von Vorteil als für Anwohner, die in diesem Gebiet seit nunmehr über 55 Jahren leben. Es entsteht der Eindruck, was im Bucklinweg mit dem Bau der Tiefgarage und den 2 großen Häusern aus den Ihnen und uns bekannten Gründen nicht gebaut werden konnte, wird uns nun auf der Südseite geplant. Auch hier wird bereits ein Investor Interesse zeigen oder bereits gezeigt haben.	dichtung, dass die Höhenstaffelung der Gebäude von außen nach innen abnimmt und folglich die Höhe baulicher Anlagen im Blockinnenbereich zwischen Bucklin- und Schnitzerweg niedriger und die Grundstücksausnutzung geringer ist, als diejenige der umgebenden Grundstücke, um den nur indirekt erschliessbaren Blockinnenbereich von zusätzlichen Verkehrsbewegungen frei zu halten. Dadurch bleibt die Unterscheidung zwischen einem baulich stärker ausgeprägten Quartiersrand und einem künftig in lockerer Form nachverdichteten, aber überwiegend noch grünen Innenbereich erhalten. Ein höheres Maß der baulichen Nutzung würde die Freiraumqualität des bisher ausschliesslich begrünten Innenbereichs unverhältnismäßig mindern, zumal eine höhere Ausnutzung auch mit einer weiteren Versiegelung durch zusätzlich erforderliche Stellplätze oder Nebenanlagen verbunden wäre. Dieser Freiraum erfüllt letztlich aber auch eine Ausgleichsfunktion für die umgebende Randbebauung, die es im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen gilt. Die Höhenstaffelung der Gebäude im Blockinnenbereich selbst entspricht dem vorhandenen Geländeverlauf und ermöglicht für beide Grundstücke eine angemessene und umfeldverträgliche Bebauung. Die Abstände der Gebäude zur höheren Bebauung am Schnitzerweg sind mit ca. 15m ausreichend groß, sodass eine Beeinträchtigung durch Verschattung nicht gesehen wird und ein Beschattungsgutachten nicht erforderlich ist.