

## 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 15.10.2008:</p> <p>In der Bezugssache widersprechen wir dem Planentwurf Bebauungsplan "Rudolfstraße/Römerstraße" und tragen folgende Bedenken und Anregungen vor:</p> <p>Wir sind Eigentümer des Flurstückes [REDACTED] des Grundbuches für Ravensburg, Nr. 9555.</p> <p>Ebenfalls sind wir Eigentümer der benachbarten Flurstücke [REDACTED], ebenfalls jeweils nach dem Grundbuch für Ravensburg, Grundbuch Nr. 9555.</p> <p>Der Grundbesitz ist langfristig vermietet an die [REDACTED], welche Betreiberin des Pflege- &amp; Altenheimes "Haus der Betreuung und Pflege am Mehlsack" ist.</p> <p>Unsere Mieterin hat uns Ihr Schreiben vom 29.09.2008, welches nicht an die Mieterin, sondern an den Grundstückseigentümer zu richten gewesen wäre, zur weiteren Veranlassung übergeben.</p> <p>Der ausgelegte Planentwurf sieht für das Grundstück Flurstück 1502/1 folgendes vor:</p> <p>"Sicherung der Parkanlage und der Stellplätze des Pflege- &amp; Altenheimes "Alpenland" durch Festsetzung privater Grünfläche mit Pflanzgeboten".</p>	<p><b>wird berücksichtigt</b></p> <p>Auf dem Grundstück wird eine Bebauung ähnlich der des im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Bebauung ermöglicht. Die Höhe wird zwar reduziert, um eine bessere Einfügung des Objekts in den Blockinnenraum zu gewährleisten, dafür wird das Baufenster leicht vergrößert, sodass die nutzbare Bruttogeschoßfläche identisch bleibt.</p> <p>Im südlichen Bereich des Grundstückes wird, um einen städtebaulichen Konflikt in Form einer übermäßigen Dichte im Block-Innenbereich zu vermeiden, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche den Festsetzungen entsprechend gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Hiermit besteht sowohl unsererseits als auch von Seiten unserer Mieterin kein Einverständnis.</p> <p>Auf dem Flurstück 1502/1 war bisher entsprechende Bebauung vorhanden. Diese wurde vor einigen Jahren abgerissen. Auf diesem Flurstück soll ein Objekt des "Betreuten Wohnens" errichtet werden, welches ebenfalls von der [REDACTED], welche bereits das Haus der Betreuung und Pflege gepachtet hat, betrieben werden soll. Dadurch kann eine ganzheitliche Betreuung älterer Bewohner der Stadt Ravensburg in einem einheitlichen Gebäudeensemble gewährleistet werden. Noch rüstige Senioren, welche mit einer geringen Betreuung auskommen, jedoch in einer eigenen Wohnung nicht mehr leben können oder wollen, haben die Möglichkeit, in der noch zu errichtenden Wohnanlage des "Betreuten Wohnens" eine Wohnung anzumieten. Hier sind sie weiterhin relativ selbständig, können auf den Service der Betreuungsangebote des "Betreuten Wohnens" zurückgreifen, ohne ihre Eigenständigkeit aufgeben zu müssen. Durch das direkt benachbarte Pflege- &amp; Altenheim ist eine Betreuung rund um die Uhr im Bedarfsfall abgesichert.</p> <p>Können Bewohner des "Betreuten Wohnens" nicht mehr allein in ihrer Wohneinheit leben, kann unverzüglich eine gewünschte Übernahme in das Pflege- &amp; Altenheim "Haus der Betreuung und Pflege am Mehlsack" realisiert werden, quasi "über die Straße hinweg". Die älteren Bewohner müssen dabei ihre angestammte Umgebung nicht verlassen, die Veränderungen für sie werden dadurch so gering wie möglich gehalten.</p> <p>Die Planungen für das "Betreute Wohnen" sind bereits im Gange und werden alsbald abgeschlossen sein. Wir orientieren uns</p>	

Bebauungsplan "Rudolfstraße / Römerstraße"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>dabei an den bestehenden baurechtlichen Voraussetzungen. Im Übrigen verweisen wir auf unseren Anspruch auf Bestandsschutz. Bei dem Flurstück 1502/1 handelt es sich nicht um eine Parkanlage, welche es zu sichern gilt. Wir haben lediglich für die Zeit bis zum Baubeginn die brachliegende Fläche derart gestaltet, dass sie durch die Bewohner des Alten- &amp; Pflegeheimes für kleine Spaziergänge genutzt werden kann. Eine derartige dauerhafte Nutzung des Flurstückes ist jedoch ausgeschlossen. Vorsorglich weisen wir im Rahmen Ihrer Planung auf entstehende Entschädigungsansprüche hin, welche wir gegebenenfalls geltend machen werden.</p>	
2.	<p>Bürger 2 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 16.10.2008: Ich zeige an, dass mich [REDACTED], Eigentümer des Grundstücks Rudolfstraße [REDACTED] deren auf mich lautende Vollmacht ich nachreichen werde, im oben bezeichneten Bebauungsplanverfahren mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Im Namen der Mandanten gebe ich zu dem ausgelegten Planentwurf folgende Stellungnahme: Zu begrüßen ist, dass die Stadt die im Vordergrund stehenden Planungsabsichten für den Bereich südlich der Rudolfstraße zum Anlass nimmt, auch auf dem nördlich der Rudolfstraße gelegenen Grundstück meiner Mandanten eine maßvolle Nachverdichtung vorzunehmen. Es wäre schlechterdings nicht</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>nachvollziehbar, wenn zwischen der nördlich angrenzenden Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1508/3, die bereits eine Überarbeitung der dortigen planungsrechtlichen Grundlagen erforderte, und der überaus großzügigen Planung im Bereich der Stiftung Liebenau und der Berufsakademie eine Zwischenzone mit deutlich verminderten baulichen Möglichkeiten verbliebe. Dies widerspräche dem von der Landesregierung propagierten und in § 1 a Abs. 2 BauGB niedergelegten Grundsatz sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung des Innenbereichs.</p> <p>1. Die Planung sieht für das Grundstück der Mandanten auf dem bislang unbebauten Westteil ein zusätzliches, separates Bauquartier vor. Das dort mögliche Gebäude würde innerhalb des Rahmens der vorhandenen Umgebungsbebauung an der unteren Grenze liegen, während alle übrigen Gebäude, eventuell mit Ausnahme des Gebäudes Römerstraße 8, deutlich größer wären. Insofern ist die Bildung eines separaten zusätzlichen Bauquartiers keineswegs die einzige städtebaulich vernünftige Möglichkeit. Vielmehr legen die vorhandenen bzw. genehmigten Baukörper südlich der Rudolfstraße nahe, auch für das Grundstück der Mandanten eine großzügigere Bebauung zu ermöglichen, indem man dort statt zweier nur ein langgestrecktes Bauquartier ausweist, also auf den Zwischenraum zwischen den beiden Baufeldern verzichtet. Damit entspräche der dort künftig mögliche Baukörper in etwa dem genehmigten Gebäude der Stiftung Liebenau, wobei dessen L-Form noch völlig unberücksichtigt wäre und bliebe darüberhinaus in der</p>	<p><b>wird berücksichtigt</b></p> <p>Die beiden im städtebaulichen Entwurf vom 10.09.2008 dargestellten Baufelder werden zu einem Baustreifen zusammengefasst.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Längenausdehnung weit hinter dem Gebäude der Berufsakademie auf Flst. Nr. 1507 zurück. Die damit verbundene Nachverdichtung ist auch städtebaulich ohne weiteres vertretbar, gibt es doch östlich angrenzend an das Grundstück der Mandanten eine wegen des dort stehenden geschützten Mammutbaumes großzügige Grünfläche. In diesem Sinne rege ich an, auf dem Grundstück der Mandanten statt zweier Bauquartiere einen Baustreifen mit versetzter Bebauungstiefe festzusetzen, welcher gegenüber der Rudolfstraße die Flucht des bestehenden Gebäudes Nr. 14 und gegenüber der Weinbergstraße die Flucht der nördlich sich anschließenden Seniorenwohnanlage aufnimmt.</p> <p>2. Eine Besonderheit des Grundstücks der Mandanten liegt in dessen Zuschnitt an der Ostseite. Die dort spitzwinklig und nicht, wie üblich, rechtwinklig zur Rudolfstraße verlaufende Grundstücksgrenze ist auf einen früher in diesem wie auch im nördlich angrenzenden Bereich liegenden Weg zurückzuführen. Diese Besonderheit hat dazu geführt, dass das bestehende Gebäude Rudolfstraße 14 mit seiner Ostwand gerade nicht, wie üblich, parallel zur Grundstücksgrenze steht. Vielmehr berührt die Ostwand im Norden die Grundstücksgrenze, während sie im Süden den üblichen Grenzabstand einhält. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 1508/3 ein sowohl aus städtebaulichen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen gebotener Grenzausgleich zu bewerkstelligen ist, sollte der Bebauungsplan dem bestehenden</p>	<p><b>wird nicht berücksichtigt</b> Auf dem fraglichen Flurstück wird durch die Zusammenlegung der Baufelder das Baufenster deutlich vergrößert. Um eine übermäßige Verdichtung auch in Hinsicht auf die bestehenden Gebäude im Umfeld zu vermeiden, trägt das Baufeld den Mindestabstandsflächen entsprechend der LBO Rechnung. Die rechteckige Form des Baufensters ist bautechnisch sinnvoll. Der Bestandsschutz bleibt gewährleistet.</p>

Bebauungsplan "Rudolfstraße / Römerstraße"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Gebäude Rudolfstraße 14 in vollem Umfang eine planungsrechtliche Absicherung vermitteln. D. h. der Bebauungsplan sollte festlegen, dass die Festsetzung der östlichen Baugrenze - so wie sie im Planentwurf eingezeichnet ist und dem vorgefundenen Baubestand entspricht - Vorrang vor den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften genießt. Dann wäre gewährleistet, dass auch ein künftiges Gebäude an dieser Stelle gleichsam in abweichender Bauweise errichtet werden dürfte.</p> <p>Andernfalls ließe die Festsetzung der östlichen Baugrenze leer, weil schon jetzt absehbar wäre, dass das Bauquartier mit einem üblichen, rechteckigen Baukörper überhaupt nicht ausgeschöpft werden könnte.</p> <p>Dass dem städtebauliche Belange ebenso wenig entgegenstehen wie private Belange des östlichen Angrenzers, versteht sich schon mit Blick auf die bestehende bauliche Situation, vor allem aber mit Rücksicht darauf, dass die östlich angrenzende Freifläche von Grundstück Flst. Nr. 1508/3 nicht bebaut werden kann, von selbst.</p> <p>Im Namen der Mandanten bitte ich um sorgfältige Prüfung und nach Möglichkeit um Berücksichtigung der beiden oben stehenden Anregungen.</p>	