

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	Wertungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 12.06.2008:</p> <p>In vorbezeichnetem Bauleitplanverfahren nehmen wir Bezug auf unser Legitimationsschreiben vom 20.05.2008 sowie das in kooperativer Atmosphäre geführte Erörterungsgespräch vom 10.06.2008 in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamts. Wir hatten bereits dargelegt, dass es unseren Klienten nicht grundsätzlich um eine Verhinderung des beabsichtigten Bebauungsplanes geht. Indes befürchten unsere Mandanten, dass mit der vorgesehenen Überplanung des [REDACTED] Gebäudes Seestraße 35, 88214 Ravensburg (Flst.-Nr. 1522) eine Bestandsfestschreibung erfolgt, die den wirtschaftlichen Interessen unserer Auftraggeber nicht gerecht wird. Auch wenn aktuell keine konkreten Planungen von Seiten unserer Mandanten in Bezug auf bauliche Erweiterungsmaßnahmen bestehen, wollen sich diese die entsprechende Option nicht abschneiden lassen. De facto - und hierüber besteht Einigkeit – war bislang auf der Grundlage der Planersatzregelung des § 34 Abs. 1 BauGB aufgrund des dadurch vorgegebenen gröberen Rasters (relevante Umgebungsbebauung) die Situation für unsere Klienten planungsrechtlich ungleich komfortabler. Anlässlich des am</p>	<p>In der Stellungnahme vom 20.05.2008 wird angeregt, das in Relation zum Planquartier "unterdimensionierte" Baufenster auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1525 zu überdenken.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Das im Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2008 / 28.04.2008 festgesetzte Baufenster, das nur das bestehende Gebäude umfasste, wurde im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2009 durch ein weiteres Baufenster im rückwärtigen Grundstücksteil ergänzt. Dies ist städtebaulich vertretbar, da in dem Baufenster ein Gebäudevolumen ermöglicht wird, welches sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und Baukörpergliederung der bestehenden Villa unterordnet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>10.06.2008 geführten Gesprächs hatten Sie, sehr geehrter Herr Dunkelberg, anklingen lassen, dass dem Anliegen unserer Klienten aus städteplanerischer Sicht und unter Berücksichtigung der im Planentwurf vorgesehenen Basisparameter für das Maß der baulichen Nutzung (GFZ/GRZ) städtebaulich keine gravierenden Bedenken entgegenstehen.</p> <p>Zeichnerisch festgehalten wurde eine "Dependance-Variante" in Form eines rückwärtig und vom bestehenden Baukörper abgesetzten zweigeschossigen Bauwerkes mit Flachdach (Maße 12 m x 8 m x 6,5 m). Als städteplanerisch wünschenswert wurde die Erhaltung einer Grünzäsur zur östlichen Grundstücksgrenze angesehen bei einem Abstand des Baukörpers zur Grenze von ca. 5 m. Unsere Klienten hatten zu erkennen gegeben, dass sie mit diesem Gestaltungsvorschlag sich arrangieren könnten. Im Hinblick darauf, dass unweit der östlichen Grundstücksgrenze bereits ein Garagengebäude steht und das Baufenster für das östlich angrenzende Grundstück Flst.-Nr. 1527/28 der Zogenfeldstraße zugewandt ist - mithin der Planentwurf für die Zogenfeldstraße erschlossenen Grundstücke eine großzügige hinterliegende Grünzäsur vorsieht - wird gebeten, zu überprüfen, ob eine Verlängerung der angedachten Baukörper um ca. 1 m in Richtung Osten vertretbar erscheint. Wir erachten dies für sach- und interessengerecht auch im Hinblick auf die allerdings auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB genehmigten Wohnhäuser Nr. 39 und 39/1 (Flst.-Nr. 1523), die bereits aktuell eine Bebauung "in zweiter Reihe" darstellen. Unsere Klienten behalten sich insoweit vor, ggf. einen eigenen Planentwurf von fachkundiger Seite noch ausarbeiten zu lassen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Die Veränderung des geplanten Baufensters - die bereits im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2009 enthalten war - bis zu einem Abstand von 4 m von der östlichen Grundstücksgrenze ist städtebaulich vertretbar, da die überbaubare Grundfläche begrenzt wird und ohnehin die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände einzuhalten sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Verfahrensrechtlich wird angeregt, vor dem Hintergrund, dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, dass ggf. der nördliche Teil des Plangebiets verfahrensrechtlich abgetrennt erneut in die Offenlegung gebracht wird. Aus Gründen der Rechtserhaltung geben wir für unsere Klienten als Planbetroffene im Rechtssinne zur Erhaltung deren Rechtspositionen nachfolgende Stellungnahme (§§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, 13a Abs. 3 BauGB) ab. Es wird gebeten, die folgenden Überlegungen in die zu treffende Gesamtabwägung einzustellen; im Einzelnen:</p> <p>1. Grundsatz der Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB): Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gemeinde als Planungsträgerin wird dadurch zugleich eine Pflicht zum Erlass erforderlicher Pläne sowie ein Verbot nicht erforderlicher Pläne auferlegt. Positiv gewendet sichert die Bestimmung damit die Existenz eines gemeindlichen städtebaulichen Konzeptes. Daran fehlt es grundsätzlich, wenn eine Planung rein oder jedenfalls primär zur Verfolgung anderer als städtebaulicher Zwecke vorgenommen wird, beispielsweise um Eigentümern aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (VGH BW ESUGH 16, 21). Ausweislich der amtlichen Begründung des Planentwurfs war Veranlassung für die Einleitung des Verfahrens die Anfrage eines privaten Investors nach erfolgter Aufgabe der Nutzung des Bankgebäudes auf dem Grundstück Seestraße 49. Die Stadt wollte damit offensichtlich einer "ungesteuerten" Nachverdichtung auf der genannten Liegenschaft entgegenwirken.</p>	<p>Wird berücksichtigt Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplan "Seestr. / Leinerweg / Zogenfeldstr. - Südlicher Teil" am 14.07.2008 wurde das Verfahrensgebiet geteilt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Reurbanisierung, d. h. einer Rückkehr in die Kernstädte, ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, die noch nicht bebauten Grundstücke an der Zogenfeldstraße sowie untergenutzte Grundstücke in den Bebauungsplan einzubeziehen und Festsetzungen für ein umfeldverträgliches Maß der baulichen Nutzung zu treffen und die Zukunftsfähigkeit des Bauquartiers zu sichern. Die planungsrechtlichen Instrumente einer Planersatzregelung nach § 34 BauGB und die Begrenzung des Plangebietes auf das Grundstück Seestraße 49 i. S. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für eine städtebauliche Steuerung, welche auch das nähere Umfeld zu berücksichtigen hat, nicht ausreichend.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Hierbei wird nicht verkannt, dass § 1 Abs. 3 BauGB kein generelles Verbot einer Negativplanung zu entnehmen ist. Dennoch ist zu sehen, dass das Plangebiet auf das Grundstück Seestraße 49 (Flst.-Nr. 1520/2), jedenfalls aber unter Einschluss der sich südlich und östlich (bis zur Zogenfeldstraße) angrenzenden Grundstücke sinnvoll hätte begrenzt werden können. Ausreichenden Einfluss bezüglich einer städtebaulichen Entwicklung hätte die Stadt auch durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) nehmen können, ohne die Allgemeinheit dieserhalb mit Kosten zu belasten. Ein Planungsbedarf für den nördlich gelegenen Teil des vorgesehenen Plangebietes wird nicht gesehen; zumal in diesem Bereich zum Überwiegenden eine Bestandsüberplanung erfolgt. Eine gewünschte und koordinierte Nachverdichtung wäre u. E. auch mit einer Planersatzregelung des § 34 Abs. 1 BauGB steuerbar.</p> <p>2. Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB): Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB steht die Zulässigkeit eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren unter der Prämisse der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn der Inhalt des Bebauungsplanes der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt. Hiermit verbieten sich grundsätzlich Gefälligkeitsplanungen, die - wie vorstehend ausgeführt ist - gerade nicht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sind. Ausgeschlossen ist das gemäß § 13a BauGB gewollte Absehen von der UP-Pflicht oder in den Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 von der Eingriffsregelung, die Modifizierung der Beteiligungsvorschriften dadurch zu konterkarieren, dass aus Abs. 2</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Die Gemeinde ist frei in der Wahl des Bauleitplanverfahrens, wenn die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist und der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der rechtssicheren Fortentwicklung des Bauquartiers als andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a BauGB dient.</p> <p>Die gesetzlichen Möglichkeiten nach § 13a i. V. mit § 13 BauGB zur Vereinfachung des Verfahrens werden mit dem Verzicht auf die Umweltprüfung in Anspruch genommen, da keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Umweltbelange vorliegen. Die arten-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>5, 1 Nr. 2 Hs. 2 unter Rückgriff auf das allgemeine Ziel der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) zusätzliche Anforderungen zu denen nach § 13a Abs. 1 BauGB postuliert werden.</p> <p>3. Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG): In inhaltlicher Hinsicht ist zu rügen, dass die vorgesehene Planung, die bezüglich der Art der baulichen Nutzung die in erster Reihe zur Seestraße hin gelegenen Gebäude als WA (§ 4 BauNVO) und die Gebäude in zweiter Reihe bzw. durch die Zogenfeldstraße erschlossenen Bauquartiere als MI (§ 6 BauNVO) qualifiziert, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht genügt. Das zur Überplanung vorgesehene Quartier weist gegenwärtig eine klassische "Gemengelage" auf, i. R. der sich neben (primärer) Wohnnutzung auch gewerbliche und freiberufliche Nutzungsformen und Gewerke finden. Auch wenn einer solchen Situation der "Trennungsgrundsatz", das Gebot störende und störanfällige Nutzungen voneinander möglichst zu trennen, nicht uneingeschränkt gilt, so verbietet sich doch eine Planung, die die bestehenden Konflikte festschreibt oder verschärft (Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 1 Rnr. 111). Dies trifft für den vorliegenden Planentwurf vor. Insbesondere ist zu sehen, dass die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1523 ohne "Puffer" dreiseitig von einem MI-Quartier umschlossen werden. Diese Lösung ist in Bezug auf das Störpotenzial, das sich mit einer festgeschriebenen MI-Nutzung verbindet, schwer verträglich. Aufgrund der geplanten Ausweisung der hinterliegenden Grundstücke als WA-Gebiet unsere Klienten ebenfalls Gefahr laufen, sich immissionsrechtlichen und planungsrechtlichen Abwehransprüchen aus dem Gesichtspunkt</p>	<p>schutzrechtlichen Belange werden in der Begründung dargestellt. Ein Ausgleich für den planungsrechtlichen Eingriff ist gem. § 1a BauGB nicht erforderlich, da eine Bebauung bereits vor der Bebauungsplanaufstellung zulässig war.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die Gliederung des Plangebietes nach Nutzungsarten orientiert sich an der konkreten Planungssituation, den vorhandenen Grundstücksgrenzen und Nutzungen sowie an der Darstellung des Flächennutzungsplans, in dem entlang der Seestr. Mischbaufläche und an der Zogenfeldstr. Wohnbaufläche dargestellt sind. Die geplante Gliederung der Nutzungsarten entspricht dem Differenzierungsinstrumentarium der BauNVO und erfolgt derart, dass Umwelteinwirkungen insbes. auf die Wohnbebauung durch größere Abstände und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze soweit wie möglich vermieden werden. Die Notwendigkeit für eine weitergehende Feingliederung oder den Ausschluß weiterer Nutzungen liegt nicht vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>des Gebietsschutzes auszusetzen. Auf diese Weise verschärft die vorliegende Planung eine bestehende Konfliktlage, was mit § 1 Abs. 7 BauGB unvereinbar ist.</p> <p>4. Abstrakter Gebietsschutz/Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 1 BauGB): Rechtliche Bedenken bestehen auch in Bezug auf die mit dem Bebauungsplanentwurf <i>expressis verbis</i> beabsichtigte Nachverdichtung, die mit einer qualitativen Verschlechterung des Gebietscharakters verbunden wäre. Dabei wird nicht verkannt, dass grundsätzlich der gesetzgeberische Auftrag besteht, in Anspruchnahme von Außenbereichsflächen Innenbereichsquartiere baurechtlich zu erschließen. Der vorliegende Planentwurf leitet u. E. eine erhebliche Nachverdichtung ein, die grundsätzlich dazu führt, dass bislang nicht überbaute Areale (Flst.-Nr. 1527/28, 1527/1) einer Bebauung zugänglich gemacht werden sollen, was auf der Grundlage der Planersatzregelung des § 34 BauGB bislang so nicht möglich waren. Eine Kompensation für diese Eingriffsmaßnahme ist nicht ersichtlich; insbesondere liegt keine entsprechende grünordnerische Untersuchung vor, die auch klein-klimatische Auswirkungen berücksichtigt. Dies mag mit ein Grund dafür gewesen sein, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde, in dem ja bekanntlich auf eine UP verzichtet werden kann in eine Abweichung von der Grundregel des § 2 Abs. 4 BauGB. Andererseits wird ein Wohnbedarf für die beabsichtigte "planungsrechtliche Sicherung angemessener baulicher Verdichtung" (Ziff. 6 der Planbegründung) nicht gesehen und - soweit ersichtlich - auch argumentativ nicht angeführt.</p> <p>5. Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB/Eigentumsgarantie</p>	<p>Kenntnisnahme Ein Ausgleich für den planungsrechtlichen Eingriff ist gem. § 1a BauGB nicht erforderlich, da eine Bebauung bereits vor der Bebauungsplanaufstellung zulässig war. Mit den Festsetzungen von Pflanzgeboten, zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasser-durchlässiger Beläge sollen die Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf den Naturhaushalt und Kleinklima so weit wie möglich kompensiert werden.</p> <p>Die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhe sowie überbau-barer Grundfläche ermöglichen Gebäudevolumen, deren städte-bauliche Körnigkeit dem innenstadtnahen Standort unter der Prä-misse einer Reurbansierung angemessen ist.</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>(Artikel 14 GG): Der Planentwurf genügt auch nicht den Anforderungen, die sich auf dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben, Danach sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; wobei grundsätzlich von Gleichrangigkeit auszugehen ist. Für die privaten Belange, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Auffassung in hervorgehobenerweise auch die Eigentumsгарantie des Artikel 14 GG (Ernst / Zinkhahn / Bielenberg / Söfker BauGB § 1 Rnr. 207 ff.). Der vorliegende Planentwurf stellt in Bezug auf das Grundstück unserer Klienten de facto eine Bestandsfestschreibung dar, die durch überwiegende öffentlich-rechtliche Belange nicht gedeckt ist. Wird ein Grundelement des Artikel 14 Abs. 1 GG, die sog. Privatnutzbarkeit weitgehend eingeschränkt. Denn die zulässige Nutzung wäre nach den maßgeblichen Parametern (GFZ/GRZ, Baumasse u.a.) in Bezug auf die Durchschnittswerte im Plangebiet unterdurchschnittlich gering, ohne dass hierfür eine städtebauliche Rechtfertigung zu sehen wäre. Vorbehaltlich einer weiteren Prüfung müssten sich unsere Klienten im Fall einer in diesem Sinne realisierten Planung die Geltendmachung eines Planungsschadens gemäß § 42 BauGB ausdrücklich vorbehalten. Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen, deren Ergänzung wir uns im Laufe des Verfahrens ausdrücklich vorbehalten, wird um Überprüfung der Planungskonzeption ersucht.</p>	<p>Das im Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2008 / 28.04.2008 festgesetzte Baufenster, das nur das bestehende Gebäude umfasste, wurde im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2009 durch ein weiteres Baufenster im rückwärtigen Grundstücksteil ergänzt. Dies ist städtebaulich vertretbar, da in dem Baufenster ein Gebäudevolumen ermöglicht wird, welches sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und Baukörpergliederung der bestehenden Villa unterordnet.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 01.06.2008: Für die Übersendung der Planunterlagen danken wir Ihnen. Der</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Inhalt hat uns allerdings sehr betroffen gemacht. Nach unserer derzeitigen Einschätzung würde die Verwirklichung der Absichten der Bauverwaltung bei uns zu einer massiven Vermögensminderung führen. Wir hoffen, dass Sie Ihr Vorhaben noch einmal überdenken:</p> <p>1. Wir sind Eigentümer folgender Grundstücke im Planungsgebiet: [REDACTED] Flurstücke 1527/29, 1527/30, 1527/1 mit 33/ (D) und 33/3 (D) und 33/1 [REDACTED] Flurstück 1527/28 [REDACTED] Flurstück 1527/27</p> <p>2. Diese Grundstücke stehen seit mehr als [REDACTED] Jahren im Eigentum unserer Familie. Unseren Großeltern und teilweise auch unseren Eltern gehörten fast alle Grundstücke beiderseits der Zogenfeldstraße und zwischen der Zogenfeldstraße und der Federburgstraße. Über den genannten langen Zeitraum hinweg hat unsere Familie alle unsere Grundstücke hinsichtlich Denkmalerhaltung und nachbarschaftsfreundlicher Nutzung vorbildlich gepflegt und erhalten. Dies beruhte auf eigener bürgerschaftlicher Initiative. Seitens der Stadt Ravensburg war weder eine Unterstützung noch die jetzt geplante Bevormundung notwendig.</p> <p>3. Wir sprechen uns gegen folgende Regelungen des Bebauungsplanentwurfs: 3.1 gegen die unnötige Einbeziehung unserer Grundstücke in den Plan; 3.2 gegen die Ausweisung als reines Wohngebiet;</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>3.3 gegen die Beschränkung der maximal bebaubaren Grundfläche; 3.4 gegen die Regelung, dass höchstens zwei Stellplätze an der Straße liegend von dort aus direkt angefahren werden können.</p> <p>4. Begründung: zu 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Für die Beplanung unserer Grundstücke besteht kein Erfordernis. Mit den Bauabsichten auf dem Grundstück Seestraße 49 besteht kein Zusammenhang. Auf unseren Grundstücken besteht zumindest in dieser Generation weder eine Bebauungs- noch eine Veräußerungsabsicht, was durch die Ablehnung zahlreicher Kaufanfragen in der Vergangenheit belegt ist. Der Vorschlag einer Begrenzung des Plangebiets auf das Grundstück Seestraße 49 wird in Ziffer 11 Teil II Begründung lediglich mit dem Hinweis zurückgewiesen, auf die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehe kein Anspruch. Bei der Beteiligung der Betroffenen geht es aber hoffentlich nicht nur um Ansprüche, sondern um die sachgerechte Abwägung der Argumente für und wider die geplante Maßnahme. Die Sondersituation auf dem Grundstück Seestraße 49, die durch die Organisationsänderung bei der Bundesbank entstanden ist, lässt sich auf die Grundstücke an der Zogenfeldstraße nicht übertragen. Wo dann, wenn nicht hier, wäre ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan die richtige Antwort?</p> <p>zu 3.2 Reines Wohngebiet: Die Beschränkung der baulichen Nutzung unserer Grundstücke auf ein allgemeines Wohngebiet würde die derzeit bestehende</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Reurbanisierung, d. h. einer Rückkehr in die Kernstädte, ist es für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, die noch nicht bebauten Grundstücke an der Zogenfeldstraße sowie untergenutzte Grundstücke in den Bebauungsplan einzubeziehen und Festsetzungen für ein umfeldverträgliches Maß der baulichen Nutzung zu treffen und die Zukunftsfähigkeit des Bauquartiers zu sichern. Die Begrenzung des Plangebietes auf das Grundstück Seestraße 49 i. S. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für eine städtebauliche Steuerung, welche auch das nähere Umfeld zu berücksichtigen hat, nicht ausreichend.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der angeregte Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Zogenfeldstr. kann nicht gefolgt werden. Die Grundstücke an der Zo-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Nutzungsmöglichkeit nach § 34 BauGB wesentlich und wertmindernd verändern. Zogenfeldstraße und Leinerweg sind keineswegs reine Wohnstraßen. Dies ergibt sich schon aus der Zugehörigkeit zum engeren Stadtkern. Ferner ergibt sich dies aus der tatsächlichen Nutzung. In diesen Straßen sind u. a. Ingenieurbüros, Arztpraxen, eine Schlosserei und andere erwerbsorientierte Funktionen angesiedelt. Ähnliches gilt für das benachbarte Flurstück Nr. 1525 (Werbeagentur). Es ist kein vernünftiger Grund erkennbar, warum dies auf unseren Grundstücken nicht mehr möglich sein soll.</p> <p>zu 3.3 Bebaubare Grundfläche: Die geplante Beschränkung der bebaubaren Grundfläche (bis 270 qm) stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der bisher nach § 34 BauGB gegebenen Nutzungsmöglichkeit dar. Das Stadtplanungsamt will überproportional einseitig auf unseren Grundstücken "prägende Freiräume" sichern, als Ausgleich für die im näheren Umfeld kommunalrechtlich genehmigten Intensivplanungen. Auf dem Flurstück Nr. 1523 hat die Stadt erst vor wenigen Jahren eine bebaubare Grundfläche von insgesamt 300 qm zugelassen, obwohl die Grundstücksgröße kaum über der Größe unserer Einzelgrundstücke liegen dürfte. Außerdem hat sie lediglich den Mindestbauabstand der Baunutzungsverordnung zu unseren Grundstücken hin verlangt und damit die Beseitigung der Grünzone zugelassen. Offenbar sollen wir nun die Nachteile dieses Vorgehens ausgleichen. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Gründen der rechtlich gebotenen Gleichbehandlung auf einer relativ gleich großen zulässigen Grundfläche bestehen müssen. Schließlich würde vor allem auch die</p>	<p>genfeldstr. sind im deutlich überwiegenden Maß durch Wohnnutzungen geprägt. Die erwähnten erwerbsorientierten Funktionen sind als Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Für das Grundstück der erwähnten (Kunst-) Schlosserei werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens keine Festsetzungen getroffen, da es sich nicht innerhalb des Plangebietes befindet. Im Übrigen entsprechen die Festsetzungen der Darstellung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt Durch einen städtebaulichen Entwurf wurde geprüft, dass sich mit den festgesetzten zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen zeitgemäße Gebäudevolumen entwickeln lassen, die zusammen mit den erforderlichen Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen ein verträgliches städtebauliches Maß erreichen. Eine noch größere Grundfläche entspräche nicht der städtebaulichen Körnung im Plangebiet.</p> <p>Im Rahmen der Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen wurden die generellen Ziele und Zwecke der Planung noch einmal überprüft (Erhaltung des Gebietscharakters, angemessene bauliche Verdichtung, Sicherung der Freiräume etc.). In diesem Zusammenhang wurde u. a. auch die bereits realisierte Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seestr./Leinerweg/Zogenfeldstr.-Südlicher Teil" analysiert und festgestellt, dass diese vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele teilweise die Grenzen der städtebaulichen Verträglichkeit erreicht. Im Hinblick auf die städtebauliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>von Ihnen geplante Zergliederung des Grundstücks Flurstück Nr. 1527/1 zu einem nicht tragbaren Ergebnis führen. Es handelt sich um ein größeres Grundstück zwischen Leinerweg und Zogenfeldstraße, das sich nicht für die von Ihnen vorgesehene rein schematische Bebauung eignet, ohne den bestehenden Nutzungswert zu zerstören. Insbesondere am Leinerweg muss der Platz zwischen den Gebäuden Seestraße 33 und 33/3 bebaubar bleiben.</p> <p>zu 3.4 Zugang zu Stellplätzen Da die Zufahrt zu Stellplätzen höchstens 6,00 m betragen darf, vermuten wir, dass nicht mehr als zwei Parkplätze direkt an der Straße liegen dürfen. Schon aus Kostengründen sollten aber drei bis vier derartige Parkplätze möglich sein. Zuletzt noch Folgendes: Sie gehen davon aus, der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten, offenbar, weil die Nutzungsbeschränkung auf unseren Grundstücken entschädigungslos erfolgen soll. Die kurze Frist hat uns diesbezüglich noch keine abschließende Sachverhaltsaufklärung erlaubt. Wir gehen jedoch davon aus, dass innerhalb der letzten sieben Jahre in der näheren Umgebung unserer Grundstücke Änderungen erfolgt sind, die hinsichtlich Nutzungsart (Mischgebiet) und hinsichtlich bebaubarer Grundfläche neue Tatbestandsmerkmale im Sinne des § 34 BauGB gebracht haben. Die Entschädigung wäre demnach nach § 42 Abs. 2 BauGB und nicht nach Abs. 3 zu bemessen.</p>	<p>Körnung, den Straßenraumcharakter und die im Vergleich zur Seestr. geringere verkehrliche Leistungsfähigkeit der Zogenfeldstr. ist eine Reduzierung der zulässigen Grundflächen auf das festgesetzte Maß angezeigt.</p> <p>Für den Bereich zwischen den Gebäuden Seestr. 33 und 33/3 wurden verschiedene Gebäudeplatzierungen geprüft. Mit den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen kann eine Bebauung entwickelt werden, die einen sinnvollen Grundstückszuschnitt ermöglicht und den Belangen des Denkmalschutzes in unmittelbarer Nähe zu den Kulturdenkmalen Seestr. 33 und 33/3 Rechnung trägt.</p> <p>Wird berücksichtigt Für die bisher unbebauten Grundstücke an der Zogenfeldstr. können die erforderlichen Stellplätze westlich der überbaubaren Flächen kostengünstig durch Carports oder Stellplätze realisiert werden, die z. T. in das Gebäudevolumen einbezogen werden können. Von der im Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2008 / 28.04.2008 enthaltene Beschränkung der Zufahrtsbreite für alle Grundstücke im Plangebiet, sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2009 aus Gründen der Verkehrssicherheit nur noch diejenigen Grundstücke betroffen, die an die Seestr. grenzen. Für die Grundstücke an der Zogenfeldstr. entfällt die Beschränkung der Zufahrtsbreite.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.	<p>Bürger 3, Stellungnahme vom 10.06.2008: Wie Sie dem Schreiben [REDACTED] vom 01.06.2008 entnehmen können, bin ich in besonderem Ausmaß von Ihren Planungen betroffen. Nachfolgend erläutere ich Ihnen im Detail, warum sich meine Gebäude und Flurstücke nicht für die von Ihnen geplante schematische Bebauung eignen ohne den bestehenden Nutzwert zu zerstören und eine überproportionale Ungleichbebauung herbeizuführen.</p> <p>1. Kulturdenkmalpflege Zwei der drei Kulturdenkmale im o. g. Planungsgebiet befinden sich in meinem Eigentum (Gebäude 33 und 33/3). Diese erhalte ich seit Jahrzehnten mit hohem finanziellem und persönlichem Aufwand. Insbesondere das Erscheinungsbild der Seestraße / Ecke Leinerweg wird damit auf Dauer positiv geprägt. Vergleichen Sie im Unterschied dazu das Erscheinungsbild der Seestraße / Ecke Zogenfeldstraße im Planungsgebiet. Der beiliegenden Fotodokumentation können Sie entnehmen, dass zahlreiche Gebäude im Planungsgebiet nicht annähernd mit demselben Aufwand instand gehalten werden. Zusätzlich verweise ich hier auf den Verfall fast aller ursprünglich einundzwanzig Torkelgebäude.</p> <p>2. Struktur des Planungsgebietes Das von Ihnen willkürlich geschaffene Planungsgebiet zeichnet sich aus durch: –einen großen Unterschied in der Bebauung an dessen Anfang und Ende –intensive Bebauung der Flächen, was sich aktuell wieder in der geplanten Neubebauung der Seestraße 49 (ehemalige LZB)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Abgrenzung des Plangebiets entlang der öffentlichen Straßen bzw. entlang des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist städtebaulich sinnvoll, weil derzeit sowohl für die Straßen als auch für die angrenzenden Bauquartiere kein Planungserfordernis besteht, da eine geordnete Bebauung vorhanden ist bzw. Regelungen durch andere Bebauungspläne bestehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>zeigt</p> <ul style="list-style-type: none"> –wenige Freiräume und nahezu keine Grünfläche oder Bäume bei den an die Seestraße angrenzenden Flurstücken –neun sehr unterschiedliche Gebäude, die direkt an der Seestraße gelegen sind und von denen lediglich drei Vorstadtvillen sind. Zwei dieser Vorstadtvillen stehen unter Denkmalschutz, davon eine in enger Bebauung mit vier angrenzenden Häusern –fünf Gebäude in der ursprünglichen mittigen Freifläche –fünf unterschiedliche an der Zogenfeldstraße gelegene Gebäude –drei bislang unbebaute Flurstücke –äußerst heterogene Nutzung (Wohngebäude, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe) <p>3. Kennzeichen des vorliegenden Entwurfs in Bezug auf meine Flurstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> –Zusammenfassung unterschiedlichster Strukturen, die im übrigen auch auf dem bei mir angrenzenden Teilstück Seestraße/Ecke Zogenfeldstraße bis Polizeiwache bemerkenswert sind –Kein Gebäude im Planungsgebiet trägt eine dem Leinerweg zugehörige Hausnummer –Intensive Bebauungsplanung auf dem freiwerdenden Grundstück Seestraße 49, obwohl hier ähnliche mittige Baumreihen möglich wären, wie Sie diese für die Grundstücke [REDACTED], die Seestraße 35 [REDACTED] und für mein Flurstück 1527/1 planen –Unangemessene und weit überproportionale Belastung meines Flurstücks 1527/1 mit Freiflächen, die sich so nirgends im 	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Planungsgebiet wieder finden</p> <ul style="list-style-type: none"> –Zergliederung meines Eigentums in Wohn- und Mischgebiet unter Missachtung seiner aktuellen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeit –Geplantes Baufenster auf meinem Flurstück 1527/1, das aufgrund der besonderen Topographie und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes 33/3 unzumutbar ist <p>4. Fakten zu den bestehenden Gebäuden auf meinen Flurstücken:</p> <ul style="list-style-type: none"> –Die Gebäude 33 und 33/3 haben zur Seestraße gehörende Hausnummern (Gründerzeitvilla Seestraße 33, Torkel Seestraße 27) –Grundsätzlich sind gemäß § 15 DSchG Erweiterungen an denkmalgeschützten Gebäuden möglich. Auf meinen Flurstücken ist der dafür erforderliche Raum bei beiden Gebäuden gegeben. –Ebenso sind separate Gebäude mit den Hausnummern 29 & 31 machbar –Analog des Umfeldes der zweiten denkmalgeschützten Villa im Planungsgebiet muss der Platz zwischen den Gebäuden 33 und 33/3 bebau bar bleiben –Gebäude 33/1 ist die zum Gebäude 33 gehörende Garage, die nicht willkürlich abgekoppelt werden kann. Ich verweise zusätzlich auf die ursprüngliche Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Baidter Torkels (Weintorkel, später Milch- und Viehwirtschaft), dessen zukünftige Nutzung (mit der dafür erforderlichen Fläche) offen gehalten werden muss (denkbar sind: Weinhandlung, Gastronomie mit Außenbestuhlung, Pension, Handwerk etc.). Generell sind meine Flurstücke 	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>weiterhin als Mischgebiet zu planen, da sie einerseits zur Seestraße gehören und andererseits direkt von Gewerbebetrieben umgeben sind (Beerdigungsinstitut, Schlosserei und Werbeagentur).</p> <p>Sehr geehrte Frau Utz, der vorliegende Entwurf lässt keine Kreativität hinsichtlich der sinnvollen Erhaltung und Nutzung von Denkmalen zu. Er führt dazu, dass die Erhaltung dieser Kulturdenkmale, die aus heimatgeschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegen, zukünftig nicht mehr abgesichert ist. Inwieweit hier § 6 und § 13 des DSchG zum Tragen kommen ist noch zu prüfen. Bei der aktuellen und sicherlich auch zukünftigen Situation der Denkmalpflege in BadenWürttemberg ist dieser Entwurf folglich in hohem Masse kontraproduktiv. Vielmehr liegt die Vermutung nahe, dass auf dem Grundstück Seestraße 49, das Anlass Ihrer Planung ist, den Wünschen eines externen Investors entsprochen werden soll. Hier werden fünf Gebäude in anderer Ausrichtung zur Straße als die bestehenden neun Gebäude und ein großer Stellplatz direkt an der Seestraße zugelassen, während dies an anderer Stelle des Planungsgebietes untersagt wird. Im gleichen Zuge wird die einzigartige und die Seestraße prägende Rotdornbaum-Allee dort leider nicht um die fehlenden ca. fünf Bäume ergänzt. Auch die jüngsten Bebauungen im Umfeld wie der Neubau der Berufsakademie in direkter Nähe zu den historischen Gebäuden der Römerstraße bzw. aktuell die enge Bebauung an der Federburgstraße, die die prägenden Grünflächen des Hanges weiter reduziert, machen deutlich, welche Struktur die innenstadtnahen Bereiche haben. Da ich mich noch immer in besonderem</p>	<p>Kenntnisnahme Die Nutzung der Flurstücke Nr. 1527/29, 1527/30 und 1527/1 wurden in mehreren städtebaulichen Entwürfen unter Berücksichtigung eines sinnvollen Grundstückszuschnitts und der vorhandenen Zufahrt zur Garage auf dem Flurstück Nr. 1527/1 geprüft. Da insbes. für das Gebäude Seestr. 33/3 (Torkel) noch keine konkreten Nutzungsüberlegungen bestehen, sind - unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung - mit den vorliegenden Festsetzungen ausreichend flexible Möglichkeiten einer künftigen Grundstücksnutzung gegeben.</p> <p>Die Gemeinde ist frei in der Wahl des Bauleitplanverfahrens, wenn die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist und der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der rechtssicheren Fortentwicklung des Bauquartiers als andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a BauGB dient.</p> <p>Von der gesetzlichen Möglichkeit nach § 13a i. V. mit § 13 BauGB auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zu verzichten wurde kein Gebrauch gemacht. Die gemäß § 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung bei Bauleit-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Maße dem Denkmalschutz und der Stadt Ravensburg verbunden fühle, erwarte ich, dass Sie bei Beurteilung dieses Sachverhaltes meinen besonderen Beitrag der Erhaltung von zwei Kulturdenkmälern, deren zukünftige mögliche Nutzungen, die Topographie meiner Grundstücke und den Gleichbehandlungsgrundsatz gebührend berücksichtigen. Aufgrund dieser Komplexität und der dafür notwendigen Planungszeit scheint es sinnvoll, meine Flurstücke aus Ihrem Planungsgebiet herauszunehmen bzw. generell beim Grundstück Seestraße 49 vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gebrauch zu machen. Wir haben auf dessen Eignung bereits im Schreiben vom 01. Juni 2008 verwiesen. Im Übrigen wird zu prüfen sein, ob mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und der lediglich indirekten Information der betroffenen Eigentümer via Schwäbische Zeitung der notwendigen Sorgfaltspflicht entsprochen wurde.</p>	<p>plänen richtet sich nach dem Landes- und Ortsrecht und erfolgt in Ravensburg durch Veröffentlichung in der Schwäbischen Zeitung.</p>
4.	<p>Bürger 4, Stellungnahme vom 06.03.2009 / 09.03.2009: Beiliegend schicke ich Ihnen im Auftrag von [REDACTED] zwei Zeichnungen, auf die sie sich in ihrer Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan bezieht. Zur Fristenwahrung haben wir die Zeichnungen heute bereits per e-mail als pdf-Datei an Sie und die Herren Dunkelberg und Storch übermittelt. Diese Vorgehensweise hatte ich im Lauf der vergangenen Woche aus meinem Skiurlaub mit Herrn Storch telefonisch abgestimmt. Für Rückfragen bzw. weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, ebenso [REDACTED]</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Stellungnahme vom 06.03.2009: Ich bedanke mich dafür, dass Sie, Herr Dunkelberg und Herr Storch, sich im Rahmen der o. g. Bebauungsplanung mit den Besonderheiten meiner Flurstücke auseinandergesetzt haben und jetzt nochmals auseinandersetzen werden. Der Grund für meine erneute Stellungnahme ist, dass die Bebauungsplanung für meine Flurstücke, für die in absehbarer Zeit weder meine Kinder noch ich eine konkrete Bauabsicht haben und damit keinen konkreten Bedarf planerisch umsetzen lassen können, ein Erkenntnisprozess ist, der mit zunehmender fachlicher Information zu Veränderungen geführt hat. In 2008 habe ich mich hinsichtlich der Realisierbarkeit ausschließlich auf die Informationen des Stadtplanungsamtes verlassen. Heute weiß ich, dass meine ursprünglichen Ideen (ich verweise auf meine beiden Stellungnahmen vom 01. und 10. Juni 2008) tatsächlich realisierbar und an diversen denkmalgeschützten Gründerzeithäusern bereits Realität sind. Ich freue mich, dass der jetzt vorliegende Entwurf der Offenlage meine Anregung für mehr Freiraum und damit Erhaltung des denkmalgeschützten Baidter Torkels berücksichtigt. Meine Überlegungen zur Parkierung bei der vom Stadtplanungsamt als wirtschaftlich sinnvoll beschriebenen gewerblichen Nutzung von Seestraße 33, dienten lediglich der Prüfung, ob diese mit der städtischen Stellplatzverordnung konform gehen kann. Durch das Gespräch zwischen [REDACTED] wurde mir verdeutlicht, dass der aktuelle Entwurf der Offenlage dem wirtschaftlichen Erhalt von zwei denkmalgeschützten Gebäuden nicht hinreichend gerecht wird. Sie haben anhand</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>der zulässigen Anbau-Bebauung mit großflächiger Tiefgarage bei Seestraße 35 [REDACTED] sehr schlüssig erläutert, dass ein Eigentümer das Recht und die wirtschaftliche Pflicht auf Ausnutzung der Entwicklungsmöglichkeiten seiner Grundstücke und Gebäude hat. Dieser Aufgabe möchte ich voll umfänglich gerecht werden, da mir der Erhalt des denkmalgeschützten Gründerzeithauses und des denkmalgeschützten Baudenkmals von Torfels sehr wichtig ist. Nebenbei bemerkt geht es hier um die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Erbes eines Ehrenbürgers der Stadt Ravensburg. Da das Bauamt selbst unter Denkmalschutz steht, können Sie ermessen, in welcher Höhe eine Privatperson dadurch permanent außerordentlich finanziell belastet ist.</p> <p>Es liegt nicht in meinem Interesse das Stadtplanungsamt und den Technischen Ausschuss über Gebühr mit diesem Sachverhalt zu beschäftigen. Doch aus meiner Sicht trägt erst die im Nachgang zum Gespräch vom 29.01.09 durch [REDACTED] [REDACTED] erstellte Zeichnung dem wirtschaftlichen Erhalt der Kulturdenkmale bei gleichzeitiger Wahrung der Sicht der Allgemeinheit auf die Kulturdenkmale umfassend Rechnung. Es geht hierbei nicht um Gewinnmaximierung, sondern um die sorgfältige Überlegung wie Kulturdenkmale in privater Hand langfristig erhalten werden können ohne den Steuerzahler zu belasten. Dafür ist eine größtmögliche Flexibilität von Bedeutung. Ich bitte um Berücksichtigung der folgenden Anregungen zur Entfeinerung des Entwurfs der Offenlage:</p> <p>1. Zur Erhaltung einer größtmöglichen Flexibilität im neu</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>geschaffenen Mischgebiet meiner Flurstücke wollen Sie bitte das Baufenster zwischen Seestraße und Leinerweg vergrößern und mit einer fixen Grundfläche in Höhe von 165 qm versehen. Die entsprechende Zeichnung erhalten Sie, wie mit Herrn Storch besprochen, fristgerecht am Montag, den 09.03.09 von [REDACTED] per e-Mail:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Dadurch wird dem Aspekt der Sicht der Allgemeinheit auf die denkmalgeschützten Gebäude im selben Ausmaß wie im Entwurf der Offenlage Rechnung getragen. Im übrigen ist die Sicht auf das Gründerzeithaus von der Seestraße aus am Schönsten, während die rückwärtige Seite mit lediglich einfachem nicht ziegelroten Backstein keine Zierde ist und zu gegebener Zeit durch eine zeitgemäße und anspruchsvolle Architektur eines Anbaus oder separaten Gebäudes verschönert werden könnte. b. Über eine höhere Grundfläche können zukünftig entweder mehr innerstädtische Arbeitsplätze oder mehr innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden. In jedem Fall ist diese Erhöhung der politischen und städtebaulichen Zielvorgabe Bodenschutz dienlich, die durch höhere Verdichtung im Innenstadtbereich zur Schonung von Außenbereichen führt, was wiederum dem Allgemeinwohl zugute kommt. c. Es eröffnet sich zu gegebener Zeit eine Vielzahl an städtebaulich ansprechenden Möglichkeiten, die in Ravensburg bereits an diversen denkmalgeschützten Gründerzeithäusern realisiert sind. Denkbar ist ein moderner Anbau wie an die Maier'sche Villa in der Gartenstraße 10. Die Gar- 	<p>Die Nutzung der Flurstücke Nr. 1527/29, 1527/30 und 1527/1 wurden in mehreren städtebaulichen Entwürfen unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude, eines sinnvollen Grundstückszuschnitts und unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege geprüft. Mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung ist gewährleistet, dass sich ein Neubau dem denkmalgeschützten Gebäude baulich unterordnet und ausreichend flexible Möglichkeiten einer künftigen Grundstücksnutzung gegeben sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>tenstraße wird bei der Beschreibung der räumlichen und strukturellen Situation in der Begründung zum Bebauungsplan als Pendant zur Seestraße genannt. Ebenso ist ein freistehendes Gebäude in verschiedenen Größen möglich. Das Anbau-Baufenster im Entwurf der Offenlage beim d-werk befindet sich ebenfalls an einem Gründerzeithaus. In der Begründung zur Teilung des ursprünglichen Planungsgebietes wird die juristische Stellungnahme meiner Nachbarn [REDACTED] als Stellungnahme von Eigentümern mit denkmalgeschützten Gebäuden gewertet. Daran wird deutlich, dass das Gebäude Seestraße 35 städtebaulich einem denkmalgeschützten Gebäude gleichgestellt ist.</p> <p>d. Die Nachbarn auf der anderen Seite des Leinerwegs wären dadurch nicht beeinträchtigt, da die Gebäudebreite am Leinerweg in allen Varianten nicht größer wäre als im Entwurf der Offenlage. Ebenso bleibt der gewünschte Abstand von 2,50 Metern zum Leinerweg gewahrt.</p> <p>e. Das flexible Baufenster führt die Form des Anbau-Baufensters der Nachbarn im Süden [REDACTED] fort und gibt diesem den entsprechenden Abschluss zum Leinerweg hin. Die Ideenskizzierung von Herrn Dunkelberg vom November 2008 diente dabei als Grundlage. [REDACTED] hat sie unter Berücksichtigung des Entwurfs der Offenlage entsprechend weiterentwickelt.</p> <p>f. Eine Parkierungslösung bei kompletter Ausschöpfung der Grundfläche ist mit einem Parkdeck unter dem Anbau bzw. freistehenden Gebäude möglich. Da mit dem flexiblen Baufenster ebenfalls eine je nach zukünftigem Bedarf reduzierte Bebauung möglich ist, ergibt sich jeweils eine dem Be-</p>	<p>Der Anregung keine Flächen für Stellplätze festzusetzen kann nicht gefolgt werden. Um der besonderen Situation am Leinerweg mit den denkmalgeschützten Gebäuden und der schmalen Straße gerecht zu werden, ist eine eindeutige Regelung der privaten Parkierung erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>darf angepasste Parkierungsvariante. Ich verweise hier auf die bereits rechtskräftige Satzung für den Südlichen Teil, die im Misch- und Wohngebiet lediglich bei den bereits im Bau befindlichen Gebäuden eine Tiefgarage (oder bei bereits bestehender Tiefgarage) konkret festschreibt, während bei allen anderen Flurstücken und Gebäuden, die eine vergleichbare Grundfläche wie die von mir angeregten Bauflächen haben, keine konkrete Festsetzung für die Parkierung getroffen wird. Dies bitte ich unter dem hier wichtigen Aspekt der Flexibilität zu berücksichtigen.</p> <p>g. Durch eine Begrenzung der Höhe und der Dachform gemäß dem Entwurf aus der Offenlage würde ein eventueller Anbau oder separater Baukörper keinesfalls so massiv wie bei den unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeithäusern in der Rudolfstraße/Ecke Olgastraße bzw. Gartenstraße. Bitte bedenken Sie bei Ihrer Beurteilung, dass Ihr Dezernat den Anbau (inkl. fünfstöckigem modernem Turm) in der Gartenstraße 10 erst vor wenigen Jahren bei bestehendem Denkmalschutz genehmigt hat. An meinem Verzicht auf ein weiteres Stockwerk, das bei den Gebäuden, die aktuell im Südlichen Teil in der "zweiten Reihe" des Mischgebietes neu gebaut werden (Seestraße 49), zulässig ist, können Sie unschwer erkennen, dass es mir nicht um die maximale Bebauung geht, obwohl diese gerade in meiner Nachbarschaft (Seestraße 15 & 17 sowie Leinerweg 5) bereits umgesetzt wurde. Möglicherweise ist jedoch die zusätzliche Aufnahme eines Flachdaches der Flexibilität und einer zukunftsweisenden Architektur dienlich.</p> <p>h. Die Grundfläche in Höhe von max. 165 qm für das flexible</p>	<p>Die denkmalgeschützten Gebäude mit geneigten Dächern stehen traufseitig zum Leinerweg. Um der gesamträumlichen Wirkung des künftigen Ensembles und der städtebaulichen Raumkante am Leinerweg gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass sich ein Neubau mit geneigtem Dach darstellt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Baufenster liegt im Verhältnis nicht höher als beim Eckgrundstück im Südlichen Teil des Planungsgebietes. Ich bedaure sehr, dass dieses ehemals schöne und ebenfalls historische Gebäude seit Jahren dem Verfall preisgegeben scheint. Dies ist bei meinen Gebäuden eindeutig nicht der Fall. Jahr für Jahr investiere ich ausschließlich private Mittel in deren Erhalt. Die vor kurzem erfolgte Ehrung durch das Altstadtforum belegt dieses Handeln zum Wohl der Allgemeinheit. Es geht mir um die Zukunftssicherung zum Erhalt der beiden Kulturdenkmale und nicht um das "Schmücken der Braut" für einen Investor.</p> <p>i. Erinnern möchte ich an die Anfrage der Stadt Ravensburg, die den Erwerb meines Flurstücks 1527/1 und des südlich anschließenden Flurstücks meiner Schwester angefragt hatte, um dort eine Kindertagesstätte zu errichten. Hieran wird deutlich, dass auch für die Stadt eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des konkreten zukünftigen Bedarfs, von Bedeutung sein kann.</p> <p>2. Die detaillierte Festschreibung von Bäumen und Parkierung bitte ich generell zu überdenken, da es keinen erkennbaren Unterschied zwischen meinem Baufenster an der Zogenfeldstraße zu den Baufenstern auf Flurstück 1527/10 und 1527/13 im Südlichen Teil gibt. Dort wird - wie nahezu im gesamten Südlichen Teil – bei vergleichbarer Größe und GRZ keine Festsetzung hinsichtlich Parkierung getroffen. Vielmehr ist es den dortigen Eigentümern weiterhin möglich, selbst zu entscheiden, ob sie Stellplätze, Garagen oder Carports errichten und wo sie ihre Bäume pflanzen wollen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Mit der Festsetzung überbaubarer Flächen und Flächen für Stellplätze am Leinerweg im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2009 entfallen die im Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2008/28.04.2008 vorgesehenen Pflanzgebote am Leinerweg. Zur Entwicklung einer Eingrünung zum Mischgebiet, ist es erforderlich auf den Grundstücken an der Zogenfeldstraße Pflanzgebote an den westlichen Grundstücksgrenzen festzusetzen. Um der ökologischen Bedeutung der vorhandenen Bäume auf den unbebauten Grundstücke gerecht zu werden, sind Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>a. Im Hinblick auf zunehmende Sachbeschädigung und Diebstahl im Bereich der See- und Zogenfeldstraße sowie durch zunehmende Schäden an Autos durch Marder, halte ich die Zulässigkeit von geschlossenen Garagen auch im Nördlichen Teil für zwingend erforderlich.</p> <p>b. Der Hinweis auf die Möglichkeit von geschlossenen Garagen innerhalb der vorgesehenen Baufenster und damit mit Verlust von Grundfläche erscheint mir eine schwerwiegende Ungleichbehandlung im Vergleich zu den Eigentümern im Südlichen Teil, die ihre Garagen an beliebigem Ort und ohne Verlust von Grundfläche errichten können.</p> <p>c. Ein Garten mit Bäumen ist mir sehr wichtig, doch möchte ich mich hinsichtlich der sinnvollen Standorte - wie die Eigentümer im Südlichen Teil - weiterhin frei entscheiden können. Ich verweise darauf, dass im Nördlichen Teil - abgesehen von der Erhaltungspflicht der Rotbuche [REDACTED] - lediglich auf den Flurstücken [REDACTED] noch Bäume geplant werden. Die Flurstücke beim zweiten denkmalgeschützten Gründerzeithaus sind bereits komplett versiegelt worden.</p> <p>3. Ich kann nicht nachvollziehen, warum mein Baufenster an der Zogenfeldstraße im Entwurf der Offenlage lediglich eine Grundfläche von 250 qm erhalten hat. Selbst eine Grundfläche von 270 qm oder mindestens die ursprünglichen 260 qm sollten hier planerisch möglich sein. Die inzwischen ermittelte Schwankungsbreite der GRZ auf den einzelnen Flurstücken im gesamten ursprünglichen Planungsgebiet lässt dies zu. Zusätzlich würde damit der Bodenschutzklausel verstärkt ent-</p>	<p>erforderlich.</p> <p>Der Anregung keine Flächen für Stellplätze festzusetzen kann nicht gefolgt werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit den Grundstücken entlang des Leinerweges zeigte die Notwendigkeit auf, für diese Grundstücke und die Grundstücke an der Zogenfeldstraße eine eindeutige Regelung zur privaten Parkierung zu treffen, um den Charakter der Straße als eine nicht vom ruhenden Verkehr dominierten Wohnstraße weitestgehend zu erhalten. Um den bisher offenen Charakter des Blockinnenbereichs zu erhalten, sollen geschlossen wirkende Gebäude und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Offene Stellplätze und Carports mit durchlässigen Wänden und begrünten Dächern sind hingegen in dem bisher von grünen Freiräumen geprägten Blockinnenbereich vertretbar.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Durch einen städtebaulichen Entwurf wurde geprüft, dass sich mit den festgesetzten zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen zeitgemäße Gebäudevolumen entwickeln lassen, die zusammen mit den erforderlichen Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erreichen. Eine noch größere Grundfläche entspräche nicht mehr der städtebaulichen Körnung im</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>sprochen (siehe I.b).</p> <p>4. Das Baufenster für die Tiefgarage meiner Nachbarn ist im Entwurf der Offenlage im Vergleich zum städtischen Entwurf vom 06.10.2008 so groß geworden, dass es bei Realisierung den Bestand meiner Garagen, die aktuell der Parkierung von Seestraße 33 dienen, gefährdet. Der Abstand von einem Meter und der Hinweis, dass vor Erstellung Beweissicherungsverfahren eingeleitet werden können, erscheint mir nicht ausreichend. Ich bitte daher um einen entsprechenden Sicherheitsabstand wie in Ihrem Entwurf vom 06.10.2008 ursprünglich vorgesehen. Sie und Ihre Mitarbeiter haben in allen Gesprächen dem Schutz des Nachbarn (auch derer, die durch eine Straße getrennt und nicht in den Bebauungsplan einbezogen sind) große Bedeutung beigemessen. Hier möchte ich diesen Schutz erstmalig für mich in Anspruch nehmen, da ich diesbezüglich eine privatrechtliche Auseinandersetzung auf mich zukommen sehe. Zudem beabsichtige ich mein Auto (und hinsichtlich der vermieteten Wohnung im Hochparterre bin ich mietvertraglich verpflichtet einen Garagenplatz zu stellen) weiterhin in meiner Garage zu parkieren. Im Entwurf der Offenlage besteht lt. aktueller Auskunft kein Bestandschutz für diese Garage (entgegen des Bestandschutzes beim Grundstück im Südlichen Teil auf Flurstück 1527/19), d.h. bei eventuellem Einsturz durch Baumaßnahmen meiner Nachbarn, müsste ich zukünftig auf meine Garage verzichten.</p> <p>5. Die Begrenzung der Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet des Nördlichen Teils auf höchstens 50 Grad bei Mansard-</p>	<p>Plangebiet.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage ist für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge im vorliegenden Maße erforderlich. Für die Erstellung der Tiefgaragenwand ist der festgesetzte Abstand zur Grundstücksgrenze insoweit bautechnisch ausreichend, dass mit entsprechenden Verbaumaßnahmen eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Garage auf Flurstück Nr. 1527/1 hat Bestandsschutz. Im Falle eines Gebäudeabbruchs kann sie nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wieder hergestellt werden. Um einen Grün- und Freiraumpuffer mit Pflanzgebot zwischen Misch- und Wohngebiet zu entwickeln ist es erforderlich, dass Garagen und Stellplätze nicht im Grenzabstand zugelassen werden.</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>dächern kann ich nicht nachvollziehen, da dem Nachbarschaftsschutz durch die Angabe der Firsthöhe bereits hinreichend Rechnung getragen wird. Eine gleiche Zulässigkeit wie im Südlichen Teil in Höhe von max. 70 Grad erscheint angemessen und war im Entwurf der ersten Offenlage so vorgesehen.</p> <p>6. Ich bitte um eindeutige Formulierung, dass die Dächer von Carports bzw. Garagen als Terrasse genutzt werden können. Für das Flachdach der Nachbarn [REDACTED] scheint die Möglichkeit der Terrassennutzung in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfs der Offenlage bereits eindeutig geregelt.</p> <p>7. Ich gebe insgesamt zu bedenken, dass gerade bei meinen Flurstücken mit den beiden denkmalgeschützten Gebäuden, für die aktuell keine Bauvorhaben und keine Teilung vorgesehen sind sowie deren Zuschnitt ungünstig ist, die Festbeschreibung von Details heute schon den Veränderungsbedarf für die Zukunft, sollte es einmal einen konkreten Bedarf geben, vorprogrammiert.</p> <p>8. Aus aktuellem Anlass (SZ von heute) bitte ich um Erklärung, warum beim Neubau der Schwäbischen Zeitung an der Karlsstraße, die durch zahlreiche Gründerzeithäuser mit Gärten geprägt ist, ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausreicht. Von den neun Stellungnahmen von Eigentümern im ursprünglichen Planungsgebiet "Seestraße/Leinerweg/Zogen-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Die Notwendigkeit einer Präzisierung zur Nutzung von Flachdächern als Dachterrassen wird nicht gesehen, da sich die Detailausbildung mit z. B. möglichen Abstandsflächen und Geländehöhen nach der Landesbauordnung richtet und eine planungsrechtliche Einschränkung unangemessen wäre und demnach nicht erforderlich ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Reurbanisierung, d. h. einer Rückkehr in die Kernstädte, ist es für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich, noch nicht bebaute Grundstücke und untergenutzte Grundstücke in den Bebauungsplan einzubeziehen und Festsetzungen für ein umfeldverträgliches Maß der bau-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>feldstraße" beinhaltet die Mehrzahl die Anregung für die Neubebauung von Seestraße 49 (LZB) einen solchen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu wählen. Die Nichtberücksichtigung dieser Anregungen wird in der Abwägung schriftlich wie folgt begründet: "Für das Plangebiet wurde kein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gewählt, da nur durch das Regelverfahren eine Zurückstellung des Baugesuchs für das Grundstück Seestraße 49 möglich war und der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu den übrigen Grundstücken treffen muss, um einen Interessenausgleich zu ermöglichen." Dieser Interessenausgleich ist durch den rechtskräftigen Satzungsbeschluss vom 14.07.08 geschaffen worden. Daher stellt sich die Frage, ob ein qualifizierter Bebauungsplan für den Nördlichen Teil, in dem keiner der vier relevanten Eigentümer in absehbarer Zeit ein Bauvorhaben hat, noch erforderlich ist, da § 34 Baugesetzbuch bereits heute regelt, dass sich eine Bebauung nach den wichtigen Kriterien Art, Maß und Körnung in die Umgebung einfügen muss.</p> <p>Ich danke Ihnen dafür, dass Sie mir den entscheidenden Hinweis gegeben haben, der dazu geführt hat, dass ich mich auf meine Kosten nochmals intensiv mit der Planung beschäftigt habe und meine ursprünglichen Ideen hinsichtlich Anbau und Parkierung habe fachlich prüfen lassen. Ich bin überzeugt, dass dies zu einer noch besseren Lösung geführt hat, die den langfristigen wirtschaftlichen Erhalt von Kulturdenkmälern in privater Hand sichern wird und damit dem Allgemeinwohl zugute kommt. Verstehen Sie dies bitte als kostenlose Unterstützung der städtischen Planung, die sich selbstverständlich</p>	<p>lichen Nutzung zu treffen und die Zukunftsfähigkeit des Bauquartiers zu sichern. Die planungsrechtlichen Instrumente einer Planersatzregelung nach § 34 BauGB und die Begrenzung des Plangebietes auf das Grundstück Seestraße 49 i. S. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind für eine klare städtebauliche Steuerung, welche auch das nähere Umfeld zu berücksichtigen hat, nicht ausreichend.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>nicht mit jedem zu beplanenden Flurstück, für das kein Bauvorhaben vorliegt, in dieser Ausführlichkeit beschäftigen kann. [REDACTED] stehen Ihnen und Ihren Mitarbeitern jederzeit gerne weiterhin für Rückfragen oder für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p>	
5.	<p>Bürger 5, Stellungnahme vom 10.06.2008: Im Entwurf und in der Begründung des Bebauungsplans "Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße" wurde kein Fassadenfarbton für die (neuen) Gebäude an der Zogenfeldstraße festgelegt. Zur Erhaltung des Gebietscharakters der Zogenfeldstraße als Parallelstraße von See- und Federburgstraße schlagen wir vor, dass die (neuen) Gebäude weder grelle noch bunte Farbanstriche bekommen, sondern sich an die der direkten Nachbarschaft anlehnen. Ab September 2008 werden wir als Eigentümer des Hauses Zogenfeldstraße 7 mit unserer Familie dort wohnen und bitten deshalb um Aufnahme des genannten Punktes in den Textteil der örtlichen Bauvorschriften (im Bebauungsplan).</p>	<p>Wird berücksichtigt Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplanentwurf vom 13.01.2009 als örtliche Bauvorschrift enthalten.</p>
6.	<p>Bürger 6 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 25.04.2012: In vorbezeichneter Angelegenheit regen wir namens und in Vollmacht [REDACTED] an den nördlichen und südlichen Teil des Bebauungsplanes Seestraße / Leinerweg / Zogenfeldstraße zusammenzulegen. Die Zusammenlegung des nördlichen und südlichen Teiles des Bebauungsplanes zur Sicherung der MI-Gebietsfestsetzung im</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Der Bebauungsplan "Seestr.-Leinerweg-Zogenfeldstr.-Südl. Teil" ist bereits seit 19.07.2008 rechtsverbindlich, der Bebauungsplan "Seestr.-Leinerweg-Zogenfeldstr.-Nördl. Teil" noch im Verfahren und eine Zusammenlegung der Verfahrensgebiete mithin nicht möglich. Im Geltungsbereich des nördlichen Teils befindet sich Gebäude für die Ausübung freier Berufe, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären. Daher war der nun festgesetzte</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Gesamtplanungsgebiet an.	Gebietstyp eines Mischgebietes zu wählen.