

ANLAGE 4.2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 18.01.2013:</p> <p>Bei dem neuen, geänderten Bebauungsplan wurde in das Grundstück 1582/1 auf die Südseite ein Haus mit 18 x 12 m mit einem Mindestabstand von 4 m zur Grundstücksgrenze eingeplant. Dieser Planung widersprechen folgende Argumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heute stehen dort Tannen mit einer Höhe von ca. 20 m. Diese müssten gefällt werden. - Durch das neue Haus würde die vorhandene wichtige "Kaltluftschneise" geschlossen. - Es würden die jetzt angesiedelten Vögel vertrieben (Naturschutzbeachtung!!). - Dem bereits vorhandenen Haus auf diesem Grundstück würde die Sicht auf Süd- und Südwesten und Westen eingeengt. - Das neue Haus würde den größeren Teil des eigenen Grundstückes beschatten. - Da bei dem neuen Haus die Wohnräume auf die Süd- und Südwestseite geplant werden (was üblich ist), wären diese in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze plus den 2,3 m vom Nachbarhaus (Nachbargrundstück Nr. 1582/2) entfernt, d. h. sie werden vom Nachbarhaus beschattet, (extrem in Parterre und 1. Stock). 	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanung, nämlich die charakteristische Straßenraumabfolge mit den vor- und zurückspringenden Gebäudefluchten und den zum Teil markanten und stark durchgrüntem Raumaufweitungen zu erhalten, wird durch die Festsetzung eines weiteren Baufensters auf dem Flurstück Nr. 1582/1 nicht negiert. Ein neues Gebäude in der Nähe zur Federburgstraße setzt vielmehr die charakteristische Raumabfolge fort und schränkt dabei die durchgrünte Raumaufweitung im Bereich der beiden nördlichen Grundstücke im Plangebiet nicht ein. Durch das südliche Baufenster auf dem Flurstück Nr. 1582/1 ergibt sich eine Körnung, die sich an den südlichen Gebäudestrukturen orientiert und gleichzeitig die nördlich angrenzende Raumaufweitung städtebaulich betont und abschliesst. Eine bauliche Ergänzung auf diesem Grundstück ist auf Grund der Nähe zur Innenstadt, des Grundstückszuschnitts und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken städtebaulich grundsätzlich verträglich. Auch das mit dem Ortsbauplan aus dem Jahre 1928 bislang bestehende Baurecht lässt an diesem Standort eine Bebauung zu.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des südlichen Grundstücks wird nicht gese-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Von dem neuen Haus hätte man auf der Südseite nur den Blick auf die Nordhauswand des Nachbarn und - auf den Weg zum Hauseingang des Nachbarn, der parallel im geringen Abstand zum neuen Haus verläuft. - Garagen und Abstellplätze wurden nicht berücksichtigt, d. h. bei der geplanten Dimension des Hauses (neues Baufenster), ca. 5 Wohneinheiten, mindestens 5 Autos zusätzlich! - Weitere Autos kommen noch hinzu, wenn die Erweiterung des bestehenden Hauses erfolgt, Erweiterung bedeutet immer mehr Wohneinheiten, somit mehr Autos! <p>Ergebnis: Auch wenn man das neue Haus mehr mittig oder auf die Nordseite ansiedeln würde, gelten die gleichen Gegenargumente wie bei der Ansiedlung auf der Südseite. Lediglich würde der Ausblick für die Bewohner in dem neuen Haus etwas verbessert. Da nun in diesem Bebauungsplan die bestehenden Häuser vergrößert werden können, die Baulinien wurden verändert, verträgt das Grundstück Nr. 1582/1 kein weiteres Haus, gleichgültig in welcher Größe. Die Wohnqualität in dem bestehenden Haus würde gravierend verschlechtert, ebenso die der Nachbarn. Der Garten und der jetzige Baumbestand würde zerstört. Die neue, massive Bebauung der Federburgstraße würde den Charakter einer "Gartenstraße" weiter zerstören, mit allen negativen Folgeerscheinungen (mehr Verkehr, mehr Abgase etc.).</p> <p>Daher mein Vorschlag: Kein zusätzliches Haus (Baufenster) auf dem Grundstück Nr. 1582/1.</p>	<p>hen, da die festgesetzte Gebäudeabfolge und -höhe der typischen Folge und Höhe der Gebäude in der Federburgstraße entspricht und darüber hinaus - auch in Bezug auf die Sicht- und Verschattungsverhältnisse - die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.</p> <p>Im Plangebiet sind nur jene Bäume mit einer Pflanzbindung belegt, welche auf Grund ihres Habitus am jeweiligen Standort prägend sind oder eine besondere Rolle als Habitatbaum i. S. d. Artenschutzes darstellen. Gründe für eine Pflanzbindung sind also Seltenheit bezüglich der Art, optisch sichtbare Eigenart und Gestaltwirkung in der Landschaft (Fernwirkung) oder Ensemble-Wirkung bzw. Exponiertheit des Standortes. Eine Pflanzbindung stellt die Besonderheit des Gehölzes im Vergleich zu anderen Objekten in der Umgebung heraus. Bei den in der Stellungnahme erwähnten Bäumen handelt es sich um Fichten im Vorgarten eines Grundstücks, der durch zahlreiche gleichartige Nadelbäume geprägt ist. Diese Bäume sind im Vergleich zum restlichen Baumbestand auf dem Grundstück oder in der Umgebung nicht einzigartig und eine Pflanzbindung mithin nicht gerechtfertigt.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass im Plangebiet das Vorkommen unterschiedlicher seltener Vögel-, Reptilien-, Fledermaus- und Insektenarten anzunehmen ist. Das schon bestehende Baurecht des Ortsbauplans lässt eine Bebauung in einem größerem Umfang zu als mit dem nun zu beschliessenden Bebauungsplan, in dem durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ein ausgewogener Anteil von Gebäude- und Freifläche gesichert und wegfallende Grünstruk-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 18.01.2013: Meine Stellungnahme in der Niederschrift am 14.01.2012 möchte ich hiermit ergänzen, in dem ich der Anordnung in zwei Baufen-</p>	<p>turen zum Teil ersetzt werden können. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume in denen Ausweichquartiere für Vögel zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden daher eingehalten.</p> <p>Die festgesetzten erweiterten seitlichen Abstandsflächen von 3 m gewährleisten die Durchlässigkeit für Hangabwinde. Auf Grund der Lage des Gebäudes im hangabwärts liegenden Teil des Grundstücks und der Mächtigkeit der Kaltluftschicht ist auch das Überstreichen der Gebäude mit Kaltluft gewährleistet.</p> <p>Eine bauliche Ergänzung bringt den Zuwachs des Anliegerverkehrs mit sich. Innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (rot gestrichelte Linie im Bebauungsplan) können die entsprechenden baulichen Nebenanlagen in der für die geplante Nutzung notwendigen Anzahl angeordnet werden. In Testentwürfen wurde geprüft, dass das Grundstück und die geplanten Nutzungsziffern hierfür auskömmlich sind. Eine bauliche Ergänzung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich verträglich.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanung, nämlich die charakteristische Straßenraumabfolge mit den vor- und zurücksprin-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>ster widerspreche. Zustimmung erteile ich nur der Anordnung des Baufensters, welches jetzt das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus beinhaltet und somit zur östlichen hangseitigen Grundstücksgrenze orientiert ist.</p> <p>Dem Baufenster, das eine geringe seitliche Abstandsfläche aufweist und zu dicht an die Federburgstraße geplant ist, widerspreche ich u. a. aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verstoß gegen die charakteristischen Vorgartenstrukturen - Verstoß gegen die Sicherung der Freiräume, die bis in den talwärts liegenden Stadtraum hinein bewahrt werden sollen - Fortführung der baulichen Verdichtung (anstelle von derzeit zwei WE muss mit mindestens acht weiteren gerechnet werden, da das jetzt auf dem Grundstück stehende Wohnhaus erweitert werden kann) - Reduzierung der Grünflächen durch Versiegelung zu Gunsten von Garagen, Parkierung, Nebenräume für Mülltonnen und Fahrräder, Flächen für Besucher und des andienenden Verkehrs - Verletzung der ökologischen Strukturen durch Abholzung des alten Baumbestandes (vier riesige Tannen) - Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen durch den Wegfall eines erheblichen Anteils der Grünfläche und eines breiten Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze (Luftzufuhr) - Weitere Zunahme des Anwohnerverkehrs, der jetzt schon sehr problematisch ist - Beeinträchtigung der Federburgstraße als Naherholungsgebiet (s. oben): Ravensburg hat keine Grünanlagen. Nicht alle älteren Personen und Mütter mit Kinderwagen können nach St. 	<p>genden Gebäudefluchten und den zum Teil markanten und stark durchgrüntem Raumaufweitungen zu erhalten, wird durch die Festsetzung eines weiteren Baufensters auf dem Flurstück Nr. 1582/1 nicht negiert. Ein neues Gebäude in der Nähe zur Federburgstraße setzt vielmehr die charakteristische Raumabfolge fort und schränkt dabei die durchgrünte Raumaufweitung im Bereich der beiden nördlichen Grundstücke im Plangebiet nicht ein. Durch das südliche Baufenster auf dem Flurstück Nr. 1582/1 ergibt sich eine Körnung, die sich an den südlichen Gebäudestrukturen orientiert und gleichzeitig die nördlich angrenzende Raumaufweitung städtebaulich betont und abschliesst. Eine bauliche Ergänzung auf diesem Grundstück ist auf Grund der Nähe zur Innenstadt, des Grundstückszuschnitts und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken städtebaulich grundsätzlich verträglich. Auch das mit dem Ortsbauplan aus dem Jahre 1928 bislang bestehende Baurecht lässt an diesem Standort eine Bebauung zu.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des südlichen Grundstücks wird nicht gesehen, da die festgesetzte Gebäudeabfolge und -höhe der typischen Folge und Höhe der Gebäude in der Federburgstraße entspricht und darüber hinaus - auch in Bezug auf die Sicht- und Verschattungsverhältnisse - die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.</p> <p>Im Plangebiet sind nur jene Bäume mit einer Pflanzbindung belegt, welche auf Grund ihres Habitus am jeweiligen Standort prägend sind oder eine besondere Rolle als Habitatbaum i. S. d. Artenschutzes darstellen. Gründe für eine Pflanzbindung sind also Seltenheit bezüglich der Art, optisch sichtbare Eigenart und Gestaltwir-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Christina. Der Höhenweg "Oberer Hühnerstall" ist nur für tritt-feste Personen geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anordnung des geplanten Baufensters verhindert die Nutzung der Sonnenenergie auch für das jetzt bestehende Wohnhaus <p>Ich sehe die von Ihnen sehr sorgfältig ausgearbeiteten Zielvorgaben für das Bebauungsgebiet "Östliche. Federburgstraße" verletzt.</p> <p>Stellungnahme zur Niederschrift am 14.01.2013: Gegen das auf dem nördlich angrenzenden Grundstück festgesetzte Baufenster erhebe ich Einspruch, da es mich und meine Mieter in der Nutzung der Wohnräume beeinträchtigt. Durch die geringe Nähe zur Grundstücksgrenze und die mögliche Höhe (Trauf- und Firsthöhe) des geplanten Gebäudes ist Belichtung, Belüftung und Ausblick nicht mehr ausreichend möglich. Alle anderen Grundstücke der Federburgstraße im Bebauungsplan weisen einen wesentlich größeren Grenzabstand aus. Die mögliche Verdichtung der Federburgstraße halte ich für unangemessen, da die Federburgstraße an dieser Stelle besonders eng ist und mehr Verkehrsaufkommen zu Sicherheitsproblemen führen würde, was sogar jetzt schon der Fall ist. Ich beobachte oftmals eine Vielzahl von Vogelarten (u. a. Fledermäuse) deren Flugbahn durch eine derart dichte Bebauung gestört wird. Ich bestehe darauf, dass das geplante Baufenster im Hinblick auf den geringen Grenzabstand weiter nach Norden verschoben wird, um einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze zu erreichen. Das Baufenster sollte auch weiter hangaufwärts ver-</p>	<p>kung in der Landschaft (Fernwirkung) oder Ensemble-Wirkung bzw. Exponiertheit des Standortes. Eine Pflanzbindung stellt die Besonderheit des Gehölzes im Vergleich zu anderen Objekten in der Umgebung heraus. Bei den in der Stellungnahme erwähnten Bäumen handelt es sich um Fichten im Vorgarten eines Grundstücks, der durch zahlreiche gleichartige Nadelbäume geprägt ist. Diese Bäume sind im Vergleich zum restlichen Baumbestand auf dem Grundstück oder in der Umgebung nicht einzigartig und eine Pflanzbindung mithin nicht gerechtfertigt.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass im Plangebiet das Vorkommen unterschiedlicher seltener Vögel-, Reptilien-, Fledermaus- und Insektenarten anzunehmen ist. Das schon bestehende Baurecht des Ortsbauplans lässt eine Bebauung in einem größerem Umfang zu als mit dem nun zu beschliessenden Bebauungsplan, in dem durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ein ausgewogener Anteil von Gebäude- und Freifläche gesichert und wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume in denen Ausweichquartiere für Vögel zur Verfügung stehen. Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden daher eingehalten.</p> <p>Die festgesetzten erweiterten seitlichen Abstandsflächen von 3 m gewährleisten die Durchlässigkeit für Hangabwinde. Auf Grund der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>schoben werden, da im derzeit geplanten Zustand das Gebäude den geringsten Abstand zur Straße hat (im Vergleich zu anderen Gebäuden an der Federburgstraße). Außerdem rege ich an, für dieses Baufenster eine geringere Wand- und Gebäudehöhe festzusetzen, damit der Charakter der Federburg nicht noch mehr leidet.</p>	<p>Lage des Gebäudes im hangabwärts liegenden Teil des Grundstücks und der Mächtigkeit der Kaltluftschicht ist auch das Überstreichen der Gebäude mit Kaltluft gewährleistet.</p> <p>Eine bauliche Ergänzung bringt den Zuwachs des Anliegerverkehrs mit sich. Innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (rot gestrichelte Linie im Bebauungsplan) können die entsprechenden baulichen Nebenanlagen in der für die geplante Nutzung notwendigen Anzahl angeordnet werden. In Testentwürfen wurde geprüft, dass das Grundstück und die geplanten Nutzungsziffern hierfür auskömmlich sind. Eine bauliche Ergänzung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich verträglich.</p> <p>Eines der wesentlichen städtebaulichen Ziele ist die Bewahrung und Entwicklung der klassischen Zonierung in der Abfolge öffentlicher Straßenraum - erhöhte, halbtransparente Vorgartenzone - Hauptbaufeld mit Villa - parkartiger Garten mit Nebengebäuden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern somit die städtebauliche Körnung und das charakteristische parkartige Erscheinungsbild der Grundstücke.</p>