

ANLAGE 18

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>Stellungnahme 1 vom 27.10.2012 (1 Bürger): Wir wohnen seit 1981 in der David-Mieser-Str. in Ravensburg. Da wir mit unserem Hund viel zu Fuß unterwegs sind, kennen wir das Wohngebiet und die Bewohner sehr gut. In den Gesprächen der letzten Tage hören wir immer die gleichen Einwände gegen den Bebauungsplan. Kurz zusammengefasst sind es folgende Punkte, die uns und viele andere Anwohner stören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Punkthäuser sind viel zu hoch und stehen zu nahe an der Alfons-Mauer-Straße • Das Wohngebiet wird ausschließlich über die Alfons-Mauer-Straße erschlossen, statt zumindest teilweise über die Meersburger Straße bzw. das dortige Gewerbegebiet. <p>Zu den Gründen: Der Gehweg entlang der Alfons-Mauer-Straße hat den Charakter eines "Naherholungsgebietes". Auf der einen Seite der Erdwall zum Wohngebiet, von der anderen Seite her die Sonneneinstrahlung und der Blick auf die Berge, kein Verkehr auf der Straße. Schöne Bepflanzung mit Bäumen. An sonnigen Tagen sind viele Anwohner auf diesem Gehweg mit der ganzen Familie unterwegs. Man kann das Auto stehen lassen, wenn sich solch ein schöner Weg in der Nähe befindet. Nicht umsonst wurden nur</p>	<p>Kenntnisnahme Der beschriebene Charakter eines "Naherholungsgebietes" ist auf Grund der Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur von vorübergehender Dauer. Durch die bevorstehende Entwicklung des Wohngebiets wird sich der Charakter des Weges verändern. Aus einem ländlich geprägten Fußweg am Ortsrand wird eine innerstädtische begrünte Wegeverbindung, die künftig erst weiter westlich in die offene Landschaft übergeht. Der vorhan-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>entlang dieses Weges Ruhebänke aufgestellt, die sehr gut angenommen werden. Das Spaziergehen ist wegen des geringen Verkehrsaufkommens insbesondere mit Kindern und Hunden sehr entspannt. Im Bereich Hofgut endet dann der Erdwall zum Wohngebiet, über die Felder weht oft ein strammer Wind, der schönste Teil des Weges endet deshalb in diesem Bereich, führt aber weiter zum Trimm-Dich Pfad hinter der L288 und wird Geh- und Radweg in Richtung Horgenzell weitergeführt.</p> <p>Durch die „4+1“ hohen Punkthäuser (tatsächlich sind es aber 5 Stockwerke!!) wird dieser Weg in seinem Charakter total negativ verändert. Es droht Beschattung des Weges. Der ländliche "Ortsrand-Charakter" wird durch das Image von "Trabantenstadt-Hochhäusern" ersetzt! Wenn man es den Anwohnern des neuen Wohngebietes in ihren Reihenhäusern nicht zumuten will, diese Hochhäuser auf die Sonnenseite (zum Gewerbegebiet hin) zu setzen, dann sollte man es uns im Wohngebiet hinter dem Erdwall mit dem gleichen Recht auch nicht zumuten! Diese Hochhäuser passen einfach nicht in dieses Wohngebiet, sie prägen in starkem Maß den Charakter des ganzen Wohngebietes hin zum Negativen! Ganz gravierend negativ finde ich, dass so ein Hochhaus dann auch noch den Abschluss des Wohngebietes zum Hofgut mit dem Teich bildet. Wie soll man den ländlich geprägten Bereich des Hofgutes einigermaßen schön umgestalten, bzw. einen sanften Übergang ins Wohngebiet schaffen, wenn sich direkt daneben ein Hochhaus befindet? Nicht mal unten im Gewerbegebiet sind die Gebäude so hoch!</p>	<p>dene begrünte Lärmschutzwall wird der Wegeverbindung auch künftig eine besondere Prägung verleihen.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht. (Im Übrigen handelt es sich nicht um "Hochhäuser". Hochhäuser sind nach der Landesbauordnung Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der für das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen notwendigen Fläche liegt).</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossigen wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Wer im neuen Wohngebiet wohnt, wird mit dem Fahrzeug fast alle Wege in Richtung Meersburger Straße nutzen. Dort befindet sich der EDEKA-Markt zum Einkaufen. Über die Meersburger Straße mit B33 gelangt man besser in die Innenstadt, als über Mittelösch. Im nebenan befindlichen Wohngebiet hat man es auch so gemacht, dass die eine Hälfte über die Königin-Katharina-Straße zur Meersburger Straße hin erschlossen wurde, die andere Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße. So ist es richtig. Eine solche Lösung sollte auch "Am Hofgut" angestrebt werden. Vom Kreisverkehr beim Gewerbegebiet wäre es nur ein kurzes Stück Straße ins Wohngebiet. Die Verhinderung von Durchgangsverkehr zw. Schmalegger-, Rümelin- und Meersburger Straße könnte verhindert werden, wenn man erst im Bereich des Hofgutes eine Verbindung vom Wohngebiet zur Alfons-Maurer-Straße schafft. Ohne eine direkte Anbindung des Wohngebietes an die Meersburger Straße werden wohl auch die neuen Anwohner unerlaubt die Busspur vom Rümelinplatz zur Meersbur-</p>	<p>des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben. Selbst bei niedrigen Sonnenständen sind die zu erwartenden Verschattungen keine Beeinträchtigung.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb dessen nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden. Derzeit wird außerdem geprüft, ob die Buslinie auf einer anderen Strecke geführt werden kann. In diesem Fall könnte die Busspur dauerhaft für alle Fahrzeuge geperrt werden. Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>ger Straße befahren, wie es jetzt schon vielfach zu beobachten ist. Die Fahrer nutzen diese Abkürzung besonders bei Fahrten in bzw. aus Richtung Weißenau und Bavendorf. Sie müssten ja sonst fast bis zum Autohaus Zwirger fahren, um dann über die Alfons-Maurer-Straße wieder zurück in Richtung Rümelinstraße zu gelangen. Ich kann dieses Verhalten weder nachvollziehen noch billigen. Es ist aber eine Tatsache, dass jetzt schon viele Fahrer diesen "unnötigen Umweg" scheuen.</p> <p>Wie Sie sehen, findet der Bebauungsplan größtenteils unsere Zustimmung. Die wenigen von mir geschilderten Einwände sind aber in unseren Augen sehr gewichtig. Wir hoffen deshalb, dass diese bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden.</p>	<p>(bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-Maurer-Str. noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwall, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartiereingängen in Tiefgaragen abgeleitet..</p>
2.	<p>Stellungnahme 2 vom 21.10.2012/26.10.2012/30.10.2012 (42 Bürger):</p>	
2.1	<p>Die Stadt hat in einer Bürgerinformation am 15. Oktober 2012 die Bürger über die Planungsziele informiert. Gegen die vorgesehene Planung bringen wir folgende Einwendungen vor:</p> <p>1. Das zu beplanende Gelände gehört offenbar Seiner Königlichen Hoheit Friedrich Herzog von Württemberg beziehungsweise seinen Unternehmen und/oder seiner Familie (nachfolgend gemeinsam S.K.H. Herzog von Württemberg genannt). S.K.H. Herzog von Württemberg ist ausweislich allgemein zu-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß eines Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates sind Bebauungsplanverfahren für Neubaugebiete erst dann einzuleiten, wenn die Stadt über die Grundstücke und die Flächen für den ökologischen Ausgleich verfügt oder andere vertragliche Regelungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>gänglicher Quellen (https://de.wikipedia.org/wiki/karl herzog von wuerttemberg) ein vermögender Großgrundbesitzer. Danach verwaltet die Hofkammer des Hauses Württemberg ca. 5.500 ha Wald, ca. 2.000 ha Wiesen, 500 ha Weinberge und 700 Grundstücke im In- und Ausland. Ausweislich des Registergerichts des Amtsgerichts Ulm ist S.K.H. Herzog von Württemberg mit einer Einlage in Höhe von [REDACTED] Kommanditist der HKEG Hofkammer Erbbaugrundstücksgesellschaft mbH & Co. [REDACTED] mit einer Einlage in Höhe [REDACTED] Kommanditist der HKLG Hofkammer Landwirtschaftsgesellschaft mbH & Co. KG [REDACTED] und mit einer Einlage in Höhe von [REDACTED] Kommanditist der Hofkammer Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG [REDACTED]. Die Flächen des geplanten Bebauungsplansgebiets werden derzeit zumindest ganz überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Bebauungsplan werden sie zu Bauland. Dies bedingt eine Wertsteigerung um ein Vielfaches, wobei der Vervielfachungsfaktor sehr hoch ist. Durch hoheitlichen Akt der Stadt Ravensburg wird also eine Wertsteigerung in Millionenhöhe geschaffen. Die Stadt will offenbar das Gelände im Eigentum S.K.H. Herzog von Württemberg belassen, so dass diesem diese Wertsteigerung zugute kommt. Moderne Stadtentwicklung sieht anders aus. Danach erwirbt zunächst die Stadt die betroffenen Flächen, bevor durch einen Bebauungsplan die entsprechende Wertsteigerung eintritt und realisiert damit die Wertsteigerung zum Wohl der Allgemeinheit. Wieso dies hier nicht geschieht, lässt sich nicht nachvollziehen. Daran ändert nichts, dass diese Vorgehensweise in der Weststadt offenbar Tradition hat. Denn bereits in der Vergangenheit - so-</p>	<p>bestehen. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren werden entsprechend des Grundsatzbeschlusses mit dem Grundstückseigentümer vertragliche Vereinbarungen über die Kostentragung des Planverfahrens und die Erschließung des Baugebietes getroffen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.2	<p>weit bekannt - wurden vorherige Bebauungsplangebiete ebenfalls in der Weise zu Bauland gemacht, dass die Wertsteigerung jedenfalls zu einem erheblichen Teil S.K.H. Herzog von Württemberg zu Gute gekommen ist.</p> <p>In der Bürgerinformationsveranstaltung hat Frau Baubürgermeisterin Utz auf Frage sinngemäß erklärt, dass dies nun wiederum geschehe, sei auf entsprechende vertragliche Vereinbarungen aus früherer Zeit zurückzuführen. Wenn dem so ist, dann hat die Allgemeinheit ein Recht darauf, zu erfahren, welche vertraglichen Vereinbarungen bestehen. Es wird daher um Offenlegung dieser Verträge und um Übersendung einer Kopie gebeten. Diese vertraglichen Vereinbarungen sollten überdies darauf hin überprüft werden, ob sie tatsächlich wirksam das heutige hoheitsrechtliche Gestaltungsrecht der Stadt Ravensburg einschränken oder gar ausschließen können. Wenn es solche vertraglichen Einschränkungen nicht geben sollte, dann fehlt bislang eine Begründung, weshalb die Wertsteigerung nicht für die Stadt Ravensburg realisiert wird, sondern bei S.K.H. Herzog von Württemberg verbleiben soll.</p> <p>2. Die Stadt plant nach ihren Angaben auch die Erschließung mit S.K.H. Herzog von Württemberg im Rahmen eines Erschließungsvertrages durchzuführen. Diese Vorgehensweise geht zu Lasten derjenigen, die im fraglichen Bebauungsplangebiet Grundstücke, Häuser oder Wohnungen erwerben werden. Würde nämlich die Stadt die Erschließung selbst vornehmen, so verblieben ihr mindestens 10 % der Erschließungskosten, die nicht auf die künftigen Eigentümer umgelegt werden können. S.K.H. Herzog von Württemberg aber</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Grundstückseigentümer plant, das Baugebiet auf seine Kosten zu erschliessen; die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen gehen hernach in Eigentum und Unterhalt der Stadt über. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ravensburg trägt die Gemeinde 5 v. H. der beitragsfähigen Erschließungskosten. Private Grundstückseigentümer sind nicht an die Vergabebestimmungen bei Bauleistungen gebunden und können kostengünstiger verhandeln und bauen, als es die öffentliche Hand könnte. In-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.3	<p>wird die bei ihm anfallenden Erschließungskosten im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke verständlicherweise auch nicht zum Teil selbst tragen wollen und daher vollständig auf die Eigentümer überwälzen. Für die künftigen Erwerber verteuert sich dadurch der Erwerb. Die Stadt könnte den 10%-igen Selbstbehalt auch ohne weiteres verkraften, würde sie die Wertsteigerung der Grundstücke gemäß den Ausführungen in Ziff. 1 selbst realisieren. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens zu berücksichtigen. Die Erschließung seitens eines privaten Erschließungsträgers wirkt dem entgegen. Die Stadt wird sicher auch prüfen, ob die Erschließungsmaßnahmen nicht einer Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung unterfallen.</p> <p>3. Die Stadt Ravensburg hat in Zusammenarbeit mit S.K.H. Herzog von Württemberg eine Mehrfachbeauftragung hinsichtlich der Bebauungsplanung durchgeführt. Hierbei wurden 8 Entwürfe eingereicht. Unverständlicherweise gehörten bereits Vertreter der Hofkammer zu den stimmberechtigten Kommissionsmitgliedern. Einstimmig wurde von der Kommission der Entwurf Nr. 1006 auf den 1. Rang gesetzt. Dieser Entwurf sah insgesamt eine relativ stimmige Bebauung des Bebauungsplangebiets vor und war auf die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebiete beschränkt. Die Bebauung war aufgelockert. Sie sah viele Grün- und Erholungsflächen vor. Nur zwei etwas größere Punkthäuser waren vorgesehen. Es waren eine Erweiterung des Weihers am Hofgut vorgesehen, ein Aussichtsturm, große Spiel- und</p>	<p>wiefern dieser Vorteil in die Kalkulation der Verkaufspreise für Gebäude und Grundstücke einfließen wird, ist Sache des Verkäufers und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung hatte im Bereich der beiden terrassenartigen Hauptbaufelder 22 Geschosswohnungen und 80 Gebäude in verdichteten Einfamilienhäusern angeboten, wovon sich insges. 14 Gebäude entlang der Alfons-Maurer-Straße befanden. Im Protokoll der Beurteilungskommission (S. 10) wurde festgestellt, dass der Entwurf damit im unteren Bereich des Geforderten liege und eine höhere Verdichtung vorstellbar sei. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf / städtebaulichen Entwurf sind für die beiden Hauptbaufelder je nach Ausführung (Stadthäuser, Reihenhäuser, Wohnungen) bis zu 53 Wohnungen und 71 Gebäude in verdichteten Einfamilienhäusern vorgesehen. In der Überarbeitung des Siegerentwurfs wurde also die Empfehlung der Beurteilungskommission nach einer höheren Verdichtung umge-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Freiflächen. Die Höhe der Gebäude orientierte sich (abgesehen von den beiden Punkthäusern) an dem nördlich gelegenen Baugebiet, bestand also im Wesentlichen aus einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung. Es war nur wenig Geschosswohnungsbau vorgesehen, vielmehr flexible Baufelder, Winkelhäuser, Kettenhäuser und Atriumhäuser. Über Einzelheiten ließe sich auch bei diesem Entwurf sicherlich streiten. Insgesamt aber war es ein Entwurf, der eine Bebauung vorsah, die sich harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügt hätte. Was die Stadt daraus machen will ist unverständlich. Der Geschosswohnungsbau wurde wesentlich erweitert. Dies bewirkt zwar eine Gewinnmaximierung: für S.K.H. Herzog von Württemberg, denn es ist allgemein bekannt, dass der Geschosswohnungsbau für Bauträger wesentlich lukrativer ist als Einfamilien- und Reihenhäuser. Dieser Gesichtspunkt darf aber bei der Bauleitplanung keine Rolle spielen. Diese Intensivierung des Geschosswohnungsbaus schadet dem Gesamtkonzept massiv.</p> <p>a) Nunmehr sind statt zwei Punkthäusern drei Punkthäuser geplant. Und diese drei Punkthäuser sollen in fünfgeschossiger Bauweise errichtet werden. Der Begriff Punkthaus ist daher nicht anschaulich; treffender ist der Begriff Halb-Hochhaus. Wie große Türme werden diese Halb-Hochhäuser zwischen der sonst zwei- bis dreigeschossigen Bauweise aus dem Baugebiet herausragen, ein störender Faktor sein, das Orts- und Landschaftsbild verschandeln und den Hinterliegern die Sicht nehmen. S.K.H. Herzog von Württemberg wird dann verkaufsfördernd zwar dafür werben können, dass diese Wohnungen "einen attraktiven Fernblick auf die Alpenkette" bieten (so bereits der Flyer zur Bürgerinformation am 15.</p>	<p>setzt. Darüber hinaus liegen der Stadt und dem Grundstückseigentümer viele Anfragen und Reservierungswünsche vor, in denen explizit Wohnungen nachgefragt werden.</p> <p>Kenntnisnahme Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht. Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Oktober 2012). Dass dies zu Lasten der hinterliegenden, nördlich gelegenen Grundstücke geht, denen man diese Alpensicht mit einer solchen Bebauung nimmt, scheint die Stadt aber nicht gesehen oder nicht ernst genommen zu haben. Die Entwicklung eines neuen Bauquartiers sollte aber nicht ohne Rücksicht auf vorhandene angrenzende Bauquartiere geschehen. Denn nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds zu berücksichtigen.</p> <p>b) Statt einer lockeren Bebauung an der Alfons-Maurer-Straße ist dort nun massiver Geschosswohnungsbau geplant und zwar auch zwischen den drei Halb-Hochhäusern. Dabei soll ein weitestgehend nicht unterbrochener Wohnungsbaureihe entlang der Alfons-Maurer-Straße errichtet werden. Denn es sind große Einheiten geplant. Geschosswohnungsbau lässt sich aber auch in kleineren Einheiten realisieren; es müssen nicht immer gleich Wohnblöcke sein. Solche kleineren Einheiten mögen zwar für den Bau-träger (hier voraussichtlich also S.K.H. Herzog von Württemberg) nicht so interessant, weil nicht so lukrativ sein, doch darf dies kein Entscheidungskriterium sein.</p> <p>c) Kostenintensive, den Gewinn des Erschließungs- und Bau-</p>	<p>östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber.</p> <p>Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes – wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnur-artig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg" entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung hatte entlang der Alfons-Maurer-Straße zwischen den Punkthäusern keine lockere Bebauung, sondern eine ohne Lücke durchgehende, bis zu 3-geschossige Baureihe als sogenannte Modulhäuser vorgesehen, wobei die Gebäude durch modulartige Ergänzungen zur 3-Geschossigkeit erweiterbar gewesen wären. Eine dreigeschossige Bauweise zwischen den Punkthäusern an der Alfons-Maurer-Straße war also von vornherein im städtebaulichen Entwurf angelegt und wäre im Bebauungsplan folglich so festgesetzt worden, um jedem künftigen Erwerber die Ausbaumöglichkeit zu bieten.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>trägers voraussichtlich mindernde Einrichtungen, die der preisgekrönte Entwurf vorgesehen hat, sind entfallen. So soll es keine Erweiterung des Weihers beim Hofgut geben. Der Aussichtsturm soll entfallen. Die Grünfläche am Ende der Alfons-Maurer-Straße, die wohl gleichzeitig auch als Spielplatz und als Parkplatz hätte dienen können bzw. sollen, ist entfallen. Stattdessen soll hier nun ein fünfstöckiges Halb-Hochhaus an der höchsten Stelle des Baugebiets thronen. In dem dortigen Bereich parken derzeit viele derjenigen, die den nahegelegenen Trimm-Dich-Pfad und den nahegelegenen Wald als Naherholungsgebiet nutzen. Wo diese parken sollen, ist nicht ersichtlich, denn die entsprechende Fläche ist nun für das fünfstöckige Halb-Hochhaus nebst Tiefgarage verplant.</p> <p>d) Die bisherigen Umplanungen der Stadt gegenüber dem preisgekrönten Entwurf kommen also nicht denjenigen zu Gute, die erwerben wollen. Deren Wohnqualität wird geringer sein und die ganze Qualität des Baugebiets wird leiden. Interessanterweise hat die Stadt Ravensburg erst in letzter Zeit versucht, durch Bauleitplanung im stadtnahen Gebiet der Federburgstraße eine starke Verdichtung der Bebauung zu verhindern. Stadtnah soll also eine Verdichtung vermieden werden. Stattdessen soll nun offenbar die Verdichtung an der Peripherie stattfinden, so wie dies im Rahmen der Bürgerinformation ausgeführt wurde. Eine völlig unverständliche Städteplanung.</p> <p>e) Der preisgekrönte Entwurf sah eine sehr variable und vielfältige Bebauung vor. Die Details des seitens der Stadt abgeänderten Entwurfs sind im Einzelnen noch nicht ersichtlich. Es scheint jedoch zumindest so, dass die nach dem</p>	<p>Die Vergrößerung des Feuerlöschteichs nahe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde geprüft, ist aber auf Grund des zu geringen Wasserzulaufs nicht möglich. Eine Vergrößerung hätte daher ökologisch nachteilige Folgen. Der Feuerlöschteich ist einschließlich der umgebenden Vegetation ein gem. BNatSchG geschütztes Biotop und erfüllt darüber hinaus wichtige Funktionen für Vögel und Fledermäuse (Nistplätze, Orientierungspunkte). Hochbauliche Einrichtungen zur Naherholung in der näheren Umgebung hätten nachteilige Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind 6 Parkplätze festgesetzt, die auch von den Nutzern des Trimm-Dich-Pfades genutzt werden können.</p> <p>Kenntnisnahme Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dieser Grundsatz ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.</p> <p>Kenntnisnahme Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung wurde unter Beibehaltung der wesentlichen Grundzüge des Entwurfs weiterentwickelt (Auszug aus dem Protokoll der Beurteilungskommission: "Die städte-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag												
	<p>preisgekrönten Entwurf vorgesehene Vielfalt der Häuserformen deutlich reduziert wurde. Weshalb?</p>	<p>bauliche Leitidee des Entwurfs zeichnet sich durch zwei klare Bauquartiere aus, an deren Eingang jeweils ein Geschosswohnungsgebäude den Auftakt bildet. Jedes Quartier für sich wird durch eine Plateauausbildung vom öffentlichen Bereich in Form einer Natursteinmauerfassung winkelförmig abgegrenzt.") und es wurden bereits z. T. detaillierte Gebäudegrundrisse für vielfältige Wohnformen in verdichteten Einfamilienhäusern erarbeitet.</p> <p>Vergleich der Wohnformen:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Siegerentwurf:</td> <td>- Aktueller Planstand:</td> </tr> <tr> <td>Punkthäuser</td> <td>Punkthäuser</td> </tr> <tr> <td>Modulhäuser</td> <td>Stadthäuser</td> </tr> <tr> <td>Atriumhäuser</td> <td>Doppelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Winkelhäuser</td> <td>Winkelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Kettenhäuser</td> <td>Kettenhäuser</td> </tr> </table> <p>Der Vergleich zeigt, dass die Vielfalt der angebotenen Wohnformen erhalten blieb.</p> <p>Die Veränderungen im Vergleich zum Siegerentwurf sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angemessen höhere Verdichtung gemäß den Empfehlungen der Beurteilungskommission durch <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung eines weiteren Punkthauses am westlichen Ende der Alfons-Maurer-Str. - Erhöhung des östlichen Punkthauses um ein Geschoss - Das östliche Punkthaus wurde schmaler - Gliederung bzw. Unterbrechung der ursprünglich durchgehenden Baureihe der Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser), in der gem. der planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungen jeweils mit Tiefgaragen möglich sind 	- Siegerentwurf:	- Aktueller Planstand:	Punkthäuser	Punkthäuser	Modulhäuser	Stadthäuser	Atriumhäuser	Doppelhäuser	Winkelhäuser	Winkelhäuser	Kettenhäuser	Kettenhäuser
- Siegerentwurf:	- Aktueller Planstand:													
Punkthäuser	Punkthäuser													
Modulhäuser	Stadthäuser													
Atriumhäuser	Doppelhäuser													
Winkelhäuser	Winkelhäuser													
Kettenhäuser	Kettenhäuser													

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.4	<p>4. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist auf der Homepage der Stadt Ravensburg zum download vorgehalten (http://ravensburg.de/rv/buerger/stadtverwaltung/aemter/Stadtplanungsamt_Bauleitplanung.php). Hieraus wird deutlich, dass die Stadt plant, in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, eines der Halb-Hochhäuser zu errichten. Denn gerade das neu hinzugekommene Halb-Hochhaus am Ende der Alfons-Maurer-Straße steht auf einer nach dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche. Gründe, diese Grünfläche in Geschosswohnungsfläche zu verwandeln sind nicht ersichtlich, zumal es sich um den un-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimierung der Baugrundstücke für die verdichteten Einfamilienhausformen innerhalb der beiden Hauptaufelder durch geringfügige Vergrößerung und Verschiebung nach Osten • Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Atriumhäuser zugunsten von geringer verdichteten Doppelhäusern • Wegfall von ursprünglich vorgesehenen Einzelgaragen und Stellplätzen für die Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser) zugunsten von Tiefgaragen, um einer negativen Prägung des Straßenraumes durch Anlagen für den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken • Verzicht auf die Vergrößerung des Feuerlöschteichs und Erhalt der Heckenstrukturen in dessen Umfeld aus Gründen des Naturschutzes • Entwicklung einer verträglichen Baustruktur im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche sich einerseits an Gebäudelänge und -lage der Wohn- und Wirtschaftsgebäude orientiert, andererseits durch das terrassenartige Plateau einen gestalterischen Bezug zu den beiden Hauptaufeldern herstellt <p>Kenntnisnahme Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Die Bebauung mit dem westlichen Punkthaus ist noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die zusätzliche Wohnbaufläche im Bereich der Hofstelle wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.03.2012. Der Abstand des westlichsten Punkthauses zum gesetzlich geschützten Biotop ist ausreichend und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
2.5	<p>mittelbaren Nahbereich des Weihers handelt, der für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung ist. Dass die Umwidmung von Grünfläche nach dem Flächennutzungsplan dem Profitinteresse des Bauträgers zugute kommen würde, darf keine Rolle spielen.</p> <p>5. Es wurde bei der Bürgerinformation nicht vollständig deutlich, hatte aber den Anschein, dass die komplette Vermarktung bei SHK Herzog von Württemberg liegen soll und dieser auch als Bauträger auftreten wird. Man muss sich damit vor Augen halten, dass S.K.H. Herzog von Württemberg damit ermöglicht wird,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Wertsteigerung aus der Umwidmung der Grundstücke zu erzielen, - einen Gewinn aus der Erschließung des Baugebiets zu erzielen, - einen Gewinn aus der Bebauung der Grundstücke zu erzielen. <p>Welchem anderen Grundstückseigentümer hat die Stadt solche Gelegenheit gegeben? Warum sollen keine anderen Bauträger zum Zuge kommen? Solche gibt es auch in Ravensburg. Deren Gewerbesteuer fließt der Stadt Ravensburg zu; die von S.K.H. Herzog von Württemberg wohl nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Grundstückseigentümer plant, das Baugebiet auf seine Kosten zu erschliessen, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen gehen hernach in Eigentum und Unterhalt der Stadt über. Inwiefern ein Kostenvorteil aus der gehäuften Planung und Herstellung weitgehend ähnlicher Gebäude in die Kalkulation der Verkaufspreise für Gebäude und Grundstücke einfließen wird, ist Sache des Verkäufers und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
2.6	<p>6. Bei der Bürgerinformation saß auch ein Vertreter der Hofkammer am Veranstalterisch. Auf Nachfrage wollte er sich nicht festlegen, zu welchen Preisen S.K.H. Herzog von Württemberg die Objekte veräußern wird. Es wurde auf die (künftigen) Marktpreise verwiesen. Es wäre auch unrealistisch anzunehmen, dass S.K.H. Herzog von Württemberg nicht zu dem</p>	<p>Kenntnisnahme Die Preisgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hinweis: Mit dem Grundstückseigentümer wird vertraglich vereinbart, dass bei der Vergabe der Grundstücke mit Gebäude bzw. der Wohnungen an Erwerber die Vergaberegeln der Stadt Ravensburg</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>besten Preis verkaufen würde, den der (künftige) Markt hergibt. Der Vertreter der Stadt Ravensburg hat mitgeteilt, mit S.K.H. Herzog von Württemberg würde vereinbart, dass die Stadt die Erwerbwilligen benennen könne. Was nützt das, wenn diese Erwerbwilligen die verlangten Preise nicht bezahlen können? Würde die Stadt selbst in die Vermarktung gehen, könnte im Rahmen der Preisgestaltung auch Berücksichtigung finden, dass insbesondere kinderreiche und möglicherweise nicht so betuchte Familien schönen Wohnraum erhalten sollen. Warum vergibt sich die Stadt diese Möglichkeit? Mit der Benennung der Interessenten weist die Stadt S.K.H. Herzog von Württemberg potentielle Vertragspartner nach. Das ist nichts anderes als eine Maklertätigkeit. Ein Bauträger gewährt einem Makler hierfür üblicherweise eine Provision. Die Stadt plant wohl diese Tätigkeit umsonst und damit auf Kosten der Steuerzahler zu erbringen.</p>	<p>zur Anwendung kommen.</p>
2.7	<p>7. Zur Klarstellung: Es ist das legitime Recht S.K.H. Herzog von Württemberg, zu versuchen, seine Grundstücke bestmöglichst zu verwerten. Daran ist überhaupt nichts auszusetzen und zu kritisieren. Andererseits ist es die Aufgabe der Stadt Ravensburg, ausschließlich dem Gemeinwohl dienende Entscheidungen im Rahmen der Vorgaben des BauGB zu treffen. Und dazu würde u. E. gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewinnchancen aus der Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Bauland für die öffentliche Hand zu nutzen, - die Erschließung zum Zwecke der Kostenersparnis der künftigen Erwerber selbst vorzunehmen, - die Grundstücke selbst zu vermarkten und bei der Preisgestaltung Augenmaß walten zu lassen, 	<p>Kenntnisnahme Hinweis: Der geplante homogene Siedlungsbau an Stelle einer individuellen Eigenbebauung setzt die über Jahrzehnte nachweisbare städtebauliche Tradition in der Weststadt konsequent fort und ist planerisch so gewollt. Zu den weiteren städtebaulichen Belangen siehe Ausführungen oben.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - den Erwerbem eine Eigenbebauung mit eigenem Architekt zu ermöglichen und gegebenenfalls auch mehreren konkurrierenden Bauträgern eine Bebauung und Vermarktung zu ermöglichen, - die Vielfalt des preisgekrönten Entwurfs aufrecht zu erhalten, die Belange der Bewohner der bestehenden Bebauung angemessen zu berücksichtigen, - das Orts- und Landschaftsbild nicht durch unangemessen hohen Geschosswohnungsbau (Halb-Hochhäuser) zu verunstalten - und keine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünflächen mit Halb-Hochhäusern zu verschandeln. <p>Wir hoffen, die Einwendungen stoßen weder bei der Verwaltung noch bei den politischen Entscheidungsträgern auf taube Ohren.</p> <p>Zusätzliche Stellungnahme vom 30.10.2012: Aufgrund unserer Abwesenheit in der vergangenen Woche möchten wir hiermit unsere Unterschriften unter den Offenen Brief unserer Nachbarn in der Anlage nachreichen. Hinzufügen möchten wir noch, dass die Frischluftzufuhr für die Stadt Ravensburg sich durch diese hohe Bebauung weiter verschlechtern wird. Dabei wird eine eventuell geplante größere Bebauung des Hofgutareals (Altersheim?) noch verstärkend wirken. Wir haben die Luftbewegungen in unserem Wohngebiet in den letzten Jahren sehr gut beobachten können.</p>	<p>Im Gutachten zu den Auswirkungen des Baugebietes auf die lokal-klimatischen Verhältnisse wird festgestellt, dass aus Sicht des Stadtklimas und der Lufthygiene keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und dass keine unzumutbare Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten sind.</p>
3.	Stellungnahme 3 vom vom 16.10.2012 (1 Bürger):	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Am 15.10. habe ich an der sehr gut besuchten Bürgerinformationsveranstaltung teilgenommen. Dort haben Sie die geplante Bebauung "Am Hofgut" erläutert. Dabei erklärten Sie die 3 Schritte, die zur jetzt gezeigten Planung geführt haben. Wie Sie den vielfachen Wortmeldungen entnehmen konnten, stößt die jetzt verdichtete Form speziell im Bereich der mehrgeschossigen Baukörper entlang der Alfons-Maurer-Straße auf vielstimmige Kritik. Sie erinnern sich, dass ich versucht habe, die Anwesenden dazu aufzurufen, per Handzeichen ihre vorherrschende Meinung dazu kundzutun. Es gab eine Vielzahl von Bedenkenträgern gegen das Thema Punkthäuser. Folgendes möchte ich dabei nochmals zusammenfassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundsätzlich hatten die anwesenden Kritiker keine Einwände gegen die Bebauung des Areals mit Ein-, Mehr, und Reihenhäuser wie sie die Planung in allen Varianten vorsieht. 2. Mir ist auch klar, dass die Bebauung nicht die maßgebliche Windrichtung in den Kessel der Innenstadt stören darf (Gutachten auch von ca. 1989). Somit ergibt sich zumindest für die mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser die geplante Bebauung in Ost - Westrichtung. 3. Die Verdichtung im Einfamilienhausbereich auf rel. kleine Grundstücke halte ich angesichts der zu erwartenden Preise / qm für absolut zeitgemäß. 4. Dass der Teich am Hofgut und die Hofstätte in ihrer derzeitigen Grundform erhalten bleiben soll, finde ich sehr gut. Der Teich und die umliegende Flächen bieten sicherlich einen sehr willkommener Aufenthaltsort für Anwohner, Kinder und Spaziergänger. Die Hofstätte könnte (als 3. Bauabschnitt) für eine Gemeinschaftanlage (Thema "jung und alt") genutzt werden. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>5. Für den Teich würde ich mir eine komplette Überarbeitung wünschen: Derzeit befindet er sich in sehr desolatem, gefährlichem Zustand, was ich gegenüber dem Herrn der Hofkammer schon bemerkt habe. Schön wäre, wenn der sehr überalterte, marode Baumbestand in reduzierter Form und Höhe neu entstehen würde. Die Grundfläche könnte etwas vergrößert, die Tiefe reduziert und das Ufer flach auslaufender gestaltet werden. Vielleicht könnte im Bereich des Teiches ein Cafe oder ein Rastplatz angesiedelt werden. Der attraktive Spazierweg Richtung Wald/Hübscher würde sicherlich den einen oder anderen Nutzer einladen, auch hier ein Päuschen einzulegen.</p> <p>6. Die Nutzer des Trimpfades und die Besucher des kleinen Naherholungsgebietes um den Teich des Hofguts sollten am Ende der oberen Alfons-Maurer-Straße eine Parkierungsfläche zugewiesen bekommen.</p> <p>7. Sehr positiv empfinde ich, dass der gesamte Verkehrsfluss innerhalb des neuen Wohngebietes stattfindet und nicht wie in der Domäne, völlig zwanghaft nach außen verlegt wird. Diese Gestaltung hat sich doch in den vergangenen 10 Jahren als Irrweg herausgestellt. Wir wohnen immer noch im Schwäbischen ... da hat der Schwabe gern sein heilix Blechle möglichst eng bei sich. Auch die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser von Süden kann ich nur begrüßen. Hier sollte jedoch beachtet werden, dass entlang der oberen Alfons-Maurer-Straße möglichst wenige Stellplätze (Kurzparkplätze) angelegt werden. Sonst ist die Blechlawine bereits wieder vorprogrammiert. Soweit meine positiven Wahrnehmungen.</p> <p>Dem gegenüber möchte ich folgende Punkte sehr kritisch er-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Die Vergrößerung des Feuerlöschteichs nahe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde geprüft, ist aber auf Grund des zu geringen Wasserzulaufs nicht möglich. Eine Vergrößerung hätte daher ökologisch nachteilige Folgen. Der Feuerlöschteich ist einschließlich der umgebenden Vegetation ein gem. BNatSchG geschütztes Biotop und erfüllt darüber hinaus wichtige Funktionen für Vögel und Fledermäuse (Nistplätze, Orientierungspunkte). Hochbauliche Einrichtungen zur Naherholung in der näheren Umgebung hätten nachteilige Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.</p> <p>Wird berücksichtigt Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind 6 Parkplätzen festgesetzt, die auch von den Nutzern des Trimm-Dich-Pfades genutzt werden können.</p> <p>Wird berücksichtigt Ein wesentliches Ergebnis der Konzeptüberarbeitung ist der Wegfall von ursprünglich vorgesehenen Einzelgaragen und -stellplätzen für die Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser) zugunsten von Tiefgaragen entlang der Alfons-Maurer-Straße, um einer negativen Prägung des Straßenraumes durch Anlagen für den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken. Es ist nicht beabsichtigt entlang der Alfons-Maurer-Straße Parkplätze anzulegen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.1	<p>wähnen:</p> <p>1. Die Höhe der 3 (statt ursprünglich 2) Punkthäuser passt überhaupt nicht zum Erscheinungsbild der Bebauung der unteren Alfons-Maurer-Straße. Dort wurden längliche Baukörper in 2 bis 3 + 1 geschossiger Bauweise erstellt. Die jetzt geplanten Baukörper überragen die vorgenannte Bauweise um 1 weiteres Geschoss, das mit einem Flachdach gedeckelt ist. Die länglichen Zwischenbauwerke zwischen den Punkthäusern haben m. A. das richtige Format. Sie entsprechen dem Bild der unteren Alfons-Maurer-Straße. Durch das vorgesehene Satteldach wirken diese Baukörper auch wesentlich harmonischer, da die restliche Bebauung ebenfalls diese, oder eine ähnliche Dachform (Solar/Gründach) haben. Die Punkthäuser (2 mit quadratischem, eines mit rechteckigem Grundriss) werden von den Passanten / Verkehrsteilnehmern der oberen Alfons-Maurer-Straße als Hochhäuser und als Fremdkörper in der ansonsten kleingliedrigen Bebauung wahrgenommen. Zumal diese Punkthäuser in relativ geringem Abstand zur Alfons-Maurer-Straße stehen. Die Anordnung wird den Eindruck einer Straßenschlucht, südlich von den hohen Gebäuden, nördlich vom hohen Lärmschutzwall begrenzt, erzeugen (Klein-Manhattan?). Der massive Einspruch der Teilnehmer bestätigt hier meine Zweifel doch ganz deutlich. Hier sollte über eine Höhenreduktion der Punkthäuser um ein Geschoss ernsthaft nachgedacht werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschliessungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.2	<p>2. Der Verkehrsfluss über die untere Alfons-Maurer-Straße mit ihrer massiven Beparkung entlang der Straße ist sehr bedenklich und gefährlich. Hier ist eine weitere Eskalation wenn sich nochmals 120 Haushalte auf diese Straße ergießen. Die Anregung eines Anwesenden, für das Neubaugebiet einen anderen Anschluss an die Meersburger Straße zu finden, halte ich für den einzig möglichen Weg, das sich androhende Verkehrschaos zu verhindern. Vielleicht könnte dieser Anschluss im hinteren Bereich der Bebauung auf die Wendepalette des Gewerbegebiets gelenkt werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb auch dort die nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden. Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-Maurer-Straße noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwall, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt. Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist. Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzu-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.3	<p>3. Die Bushaltestelle ohne Ausweichbucht an der unteren Alfons-Maurer-Straße (Kreisverkehr) sollte aus Sicherheitsgründen hinter den Kreisverkehr in die obere Alfons-Maurer-Straße verlegt werden. Hier wäre wesentlich weniger Behinderung und Gefahr für Buspassagiere, Radfahrer und Autofahrer gegeben. Zumal hier auch die Aussteige-Haltestelle (Busspur) bereits auf dieser Seite liegt. Das neue Wohngebiet ganz ohne weitere Haltestelle zu belassen, halte ich für kurzsichtig. Hier möchte ich anfügen, dass die Bewohner (hier wurde auch von älteren Mitmenschen und Barrierefreiheit gesprochen) der Punkthäuser und der Mehrfamilienhäuser, die weiter hinten liegen, doch einen rel. weiten Weg bis zur Haltestelle haben. Oben hatte ich den Gedanken der Umnutzung der Hofstelle für jung und alt – auch hier wäre eine nähere Bushaltestelle positiv. Ihre Äußerung, dass eine weitere Haltestelle nicht in den Taktplan passen würde, halte ich für nicht richtig. Ich beobachte des Öfteren, dass der Bus am Kreisverkehr eine Fahrpause einlegt und so eine Zeitlücke überbrückt. In der Pausenzeit wäre er längstens um das Gebiet „Am Hofgut“ gefahren.</p>	<p>ordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt Die Verlegung der Bushaltestelle in Fahrtrichtung hinter einen Kreisverkehr bringt aus Sicht der Verkehrssicherheit Nachteile mit sich, da den Bus überholende Fahrzeuge nach der Ausfahrt aus dem Kreisverkehr beschleunigen. Im Übrigen ist westlich des Kreisverkehrs eine Fortführung der Buslinie nicht vorgesehen und mithin keine Bushaltestelle möglich. Gemeinsam mit den Stadtwerken wurden Möglichkeiten der Buslinienführung und die Haltestellenstandorte erörtert und die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Anordnung einer neuen Bushaltestelle am derzeit vorhandenen Ende der Zuppinger Str. entwickelt. Durch den Neubau dieser Bushaltestelle und Fußwegeverbindungen kann das gesamte Baugebiet einschließlich des Gewerbegebietes gut an den ÖPNV angeschlossen werden.</p>
3.4	<p>4. Der Schleichverkehr von Schmalegg über die Rümmelinstraße und über die untere Alfons-Maurer-Straße, oder noch schlimmer: in beiden Richtungen über die Busspur zwischen Domäne- und am Hofgut sollte sehr ernst genommen werden. Der an der Busspur liegende Kindergarten St. Felicitas und der große Spielplatz sind vom Fuß- und Radweg nur durch eine</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die bestehende Busspur zwischen den Kreisverkehren Alfons-Maurer-Straße und Zuppingerstraße ausschließlich für diesen Nutzungszweck zu belassen. Eine Nutzung für den Individualverkehr ist somit nicht zulässig. Derzeit wird aber geprüft, ob die Buslinie auf einer anderen Strecke geführt</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
3.5	<p>rel. durchlässige Hecke von der "Rennbahn Busspur" getrennt. Eigentlich stellt sich hier nur die Frage, wann hier jemand zu Schaden kommt. Es gibt sicherlich weitere, noch nicht ausgeschöpfte Möglichkeiten, diesen gefährlichen Verkehrsfluss der Abkürzer zu verhindern. Mir fällt da spontan ein quer in der Fahrspur platzierter Randstreifen mit gebrochener Kante oder eine Schwelle, wie sie in der Tankstellendurchfahrt zum McDonalds montiert ist, ein ... billig und äußerst effektiv. Da die PKW-Fahrer ab Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße außerhalb der Legalität die Busspur befahren, wird mächtig beschleunigt .. dies wird dann der Fahrer nur einmal machen! Eine weitere heilsame, kurzfristig machbare Möglichkeit, wäre die Geschwindigkeitsmessung (Tempo 30) bzw. Polizeikontrolle - beides besonders effektiv in der Zeit von 6:45 und 9:00 sowie 16:00 und 20:00.</p> <p>5. Eine Lösung der angesprochenen Punkte 2 bis 4 könnte eine Straßenführung ab dem Kreisverkehr über die obere Alfons-Maurer-Straße - dann eine Verbindung hinter Punkthaus West bis Kreisverkehr Gewerbegebiet West - dann zum Kreisverkehr am EDEKA auf die Meersburger Straße sein. Der Bus würde diesen Weg ebenfalls nutzen. Die Busspur ab Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße könnte zum Fuß- und Radweg abgestuft werden, was sicherlich auch den Anwohnern der westl. Domäne willkommen wäre. Da der Schleichweg über die Busspur damit nicht mehr existiert und die neue Verkehrsführung westl. des Baugebiets keine zeitlichen Vorteile verschafft, würde sich auch dieses Problem in Luft auflösen.</p>	<p>werden kann; in diesem Fall könnte die Busspur dauerhaft für alle Fahrzeuge gesperrt werden. Verkehrsberuhigende Straßeneinbauten können im Bebauungsplan nicht geregelt werden und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb auch dort die nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die bestehende Busspur zwischen den Kreisverkehren Alfons-Maurer-Straße und Zuppinger-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
4.	<p>Stellungnahme 4 vom 26.10.2012 (2 Bürger): Wir gehören zu den vielen Kritikern, die speziell gegen die mehrgeschossigen Häuser entlang der Alfons-Maurer-Straße, etwas einzuwenden haben. Folgende Kritikpunkte äußern wir gegenüber dem vorgesehenen Bebauungsplan:</p> <p>Die 3 geplanten Punkthäuser entlang der Alfons-Maurer-Straße passen so, wie diese geplant sind, überhaupt nicht in das Erscheinungsbild der Bebauung. Durch Ihr quadratisches Aussehen und vor allem durch Ihre Höhe, wirken Sie wie Hochhäuser und sehen aus wie "Klein Manhattan". Der Einspruch der Teilnehmer war so massiv und bestätigt auch unsere Beschwerde. Hier muss auf jeden Fall eine Reduzierung der Höhe vorgenommen werden.</p>	<p>straße ausschließlich für diesen Nutzungszweck zu belassen. Eine Nutzung für den Individualverkehr ist somit nicht zulässig. Derzeit wird aber geprüft, ob die Buslinie auf einer anderen Strecke geführt werden kann; in diesem Fall könnte die Busspur dauerhaft für alle Fahrzeuge geperrt werden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht. Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Dass der Verkehr von weiteren 120 Haushalten über die untere Alfons-Maurer-Straße fließen soll, halten wir zum Beispiel auf Grund der dort massiven Beparkung für äußerst bedenklich und sind damit überhaupt nicht einverstanden. Hier sollte der Anregung der Anwesenden für das Neubaugebiet einen anderen Anschluss zu finden, gefolgt werden. Es wurde ein Anschluss über den hinteren Bereich der Bebauung im Bereich der Wendepalte des Gewerbegebietes vorgeschlagen. Für uns der einzig mögliche Weg.</p>	<p>des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb auch dort die nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden.</p> <p>Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Im Zusammenhang mit der Bebauung schlagen wir vor, die Bushaltestelle Nähe Kreisverkehr an der Alfons-Maurer-Straße hinter den Kreisverkehr in die obere Alfons-Maurer-Straße zu verlegen. Gleichzeitig sollte man im Rahmen der Bebauung das Thema Schleichverkehr über die Busspur ernsthaft aufgreifen und dagegen dringend etwas tun. Der an der Busspur liegende Kindergarten St. Felicitas und der große Spielplatz sind vom Fuß- und Radweg nur durch eine kleine, durchlässige Hecke von der "Rennbahn Busspur" getrennt. Eigentlich stellt sich hier nur die Frage, wann hier jemand zu Schaden kommt. Wir beobachten täglich wie Abkürzer die Busspur benutzen und dabei noch heftig beschleunigen. Hier sollte es doch diverse Möglichkeiten geben, dies zu unterbinden. Ein Weg wäre zum Beispiel, wie es in Frankreich sehr oft praktiziert wird, mehrere hohe Schwellen auf</p>	<p>Maurer-Straße noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwall, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet..</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Verlegung der Bushaltestelle in Fahrtrichtung hinter einen Kreisverkehr bringt aus Sicht der Verkehrssicherheit Nachteile mit sich, da den Bus überholende Fahrzeuge nach der Ausfahrt aus dem Kreisverkehr beschleunigen. Im Übrigen ist westlich des Kreisverkehrs eine Fortführung der Buslinie nicht vorgesehen und mithin keine Bushaltestelle möglich.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die bestehende Busspur zwischen den Kreisverkehren Alfons-Maurer-Straße und Zuppingerstraße ausschließlich für diesen Nutzungszweck zu belassen. Eine Nutzung für den Individualverkehr ist somit nicht zulässig. Derzeit wird aber geprüft, ob die Buslinie auf einer anderen Strecke geführt werden kann; in diesem Fall könnte die Busspur dauerhaft für alle Fahrzeuge gesperrt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.	<p>der Fahrbahn anzubringen, so dass stark abgebremst werden muss um darüber zu fahren. Wir denken, dadurch verlieren die Abkürzer schnell die Lust, weil es jetzt länger dauert abzukürzen. Ebenfalls fällt uns dazu ein, dem Beispiel zu folgen, wie es an der Tankstellendurchfahrt zum McDonalds gehandhabt wird.</p> <p>Wir hoffen unsere Einwände, Bedenken und Vorschläge stoßen auf offene Ohren und finden Ihre Berücksichtigung.</p> <p>Stellungnahme 5 vom 31.10.2012 (1 Bürger): Anbei eine überarbeitete Fassung der unter Zeitdruck am 29.10.2012 verfassten und eingereichten Einwendungen. Weitere Kopien liegen zur Weiterreichung an den Ausschuss für Technik und Umwelt bei.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Hofgut" , der bei der Bürgerinformation am 15.10.2012 vorgestellt wurde, hat sich von den Vorgaben des Architektenwettbewerbs und dem Siegerentwurf wegentwickelt und stellt nicht die Optimierung der Planung, sondern allein die Optimierung der Vermarktung zu Lasten der städtebaulichen Entwicklung in den Vordergrund. Der neue Entwurf gibt dem Wohngebiet, das nach dem Siegerentwurf geplant werden sollte, einen völlig anderen Charakter und erhöht zudem das Konfliktpotential sowohl innerhalb des geplanten neuen Baugebiets wie auch zum Umfeld. Gegenüber der am 15.10.2012 vorgestellten Planung bestehen gravierende Bedenken und Einwendungen, die bereits in einem gemeinsamen offenen Brief vieler Bewohner der Hugo-Herrmann-Straße an das Stadtplanungsamt nachdrücklich aufgezeigt werden. Die Aufgabe der</p>	<p>Verkehrsberuhigende Straßeneinbauten können im Bebauungsplan nicht geregelt werden und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme Hinweis: Die Mehrfachbeauftragung war nicht als Realisierungswettbewerb angelegt, sondern diente dem Zweck, ein geeignetes städtebauliches Konzept zu finden, auf dessen Grundlage der Rahmenplan für den Bebauungsplan (weiter)entwickelt wurde. Der Anteil von 20% Geschosswohnungsbau war dabei nicht als abschließende Deckelung zu verstehen, sondern vielmehr als Richtwert für die teilnehmenden Büros wie auch für die Jury, um eine Vergleichbarkeit der eingereichten Arbeiten zu gewährleisten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag												
5.1	<p>städtebaulichen Ziele, die Grundlage des Wettbewerbs waren, zeigt auch ein Vergleich zwischen den ursprünglichen Planungszielen und dem bei der Bürgerinformation vorgestellten Entwurf.</p> <p>1. Aufgabe der Konzeption des gemeinsamen Siegerentwurfs der Architekten Ackermann & Raff und Planstadt Senner: Um das Baugebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten und Bedürfnissen vom Ackerland zum Bauland zu entwickeln und die sich anschließende Vermarktung allein durch die Hofkammer zu rechtfertigen, hat die Stadt Ravensburg in Abstimmung mit der Hofkammer einen Architektenwettbewerb mit konkreten städtebaulichen Zielen ausgeschrieben. Danach sollte der Geschosswohnungsbau nicht über 20 % liegen und ein Baugebiet mit finanzierbaren Einfamilienhäusern entstehen. Auf dieser Grundlage wurde der gemeinsame Entwurf der Architekten Ackermann & Raff und Planstadt Senner von insgesamt acht Entwürfen mit dem ersten Rang ausgezeichnet. Die Beurteilung hält in ihrer Begründung zum Siegerentwurf einleitend fest:</p> <p><i>Die städtebauliche Leitidee des Entwurfs zeichnet sich durch zwei klare Bauquartiere aus, an deren Eingang jeweils ein Geschosswohnungsgebäude den Auftakt bildet.</i></p> <p>Ein Blick auf das Modell des Siegerentwurfs und die veröffentlichten Ansichten - vgl. Anhang - zeigen zwei Bauquartiere mit jeweils einem drei- bis viergeschossigen Punkthaus am Eingang und zwei sich anschließende aufgelockerte Bauquartiere mit vorwiegend zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern auf Grundstücken mit 190 qm bis 360 qm. Entsprechend der Topographie der zum Hofgut ansteigenden Alfons-Maurer-Straße sieht der Wettbewerbsentwurf am Ende des</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung wurde unter Beibehaltung der wesentlichen Grundzüge des Entwurfs weiterentwickelt (Auszug aus dem Prokoll der Beurteilungskommission: "Die städtebauliche Leitidee des Entwurfs zeichnet sich durch zwei klare Bauquartiere aus, an deren Eingang jeweils ein Geschosswohnungsgebäude den Auftakt bildet. Jedes Quartier für sich wird durch eine Plateauausbildung vom öffentlichen Bereich in Form einer Natursteinmauerfassung winkelförmig abgegrenzt.") und es wurden bereits z. T. detaillierte Gebäudegrundrisse für vielfältige Wohnformen in verdichteten Einfamilienhäusern erarbeitet.</p> <p>Vergleich der Wohnformen:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Siegerentwurf:</td> <td>- Aktueller Planstand:</td> </tr> <tr> <td>Punkthäuser</td> <td>Punkthäuser</td> </tr> <tr> <td>Modulhäuser</td> <td>Stadthäuser</td> </tr> <tr> <td>Atriumhäuser</td> <td>Doppelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Winkelhäuser</td> <td>Winkelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Kettenhäuser</td> <td>Kettenhäuser</td> </tr> </table> <p>Der Vergleich zeigt, dass die Vielfalt der angebotenen Wohnformen erhalten blieb.</p> <p>Die Veränderungen im Vergleich zum Siegerentwurf sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angemessen höhere Verdichtung gemäß den Empfehlungen der Beurteilungskommission durch <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung eines weiteren Punkthauses am westlichen Ende 	- Siegerentwurf:	- Aktueller Planstand:	Punkthäuser	Punkthäuser	Modulhäuser	Stadthäuser	Atriumhäuser	Doppelhäuser	Winkelhäuser	Winkelhäuser	Kettenhäuser	Kettenhäuser
- Siegerentwurf:	- Aktueller Planstand:													
Punkthäuser	Punkthäuser													
Modulhäuser	Stadthäuser													
Atriumhäuser	Doppelhäuser													
Winkelhäuser	Winkelhäuser													
Kettenhäuser	Kettenhäuser													

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.2	<p>zweiten Bauquartiers, also am höchsten Punkt, eine Grünfläche mit Kinderspielplatz vor, die zugleich den Blick auf das Hofgut freigibt. Das Hofgut selbst soll dann später mit zwei- bis maximal dreigeschossigen Wohnungen neu überbaut werden und nach wie vor den Charakter eines Hofgutes widerspiegeln. Der Siegerentwurf erfüllte damit auch die grundsätzlichen Beurteilungskriterien des Architektenwettbewerbs, die die Auswahlkommission als Maßstab für ihre Entscheidung wie folgt festgehalten hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der klimatischen Belange - Ausbildung einer eigenständigen Identität für das Planungsgebiet - Beschäftigung mit der Topographie - Geschosswohnungsbau soll nicht wesentlich über dem in der Auslobung mit 20% beschriebenen Maß liegen. - Hofstelle soll eigenständigen Charakter behalten. - Eine deutliche Zäsur zwischen Gewerbegebiet, Wohngebiet und Hofstelle soll erhalten bleiben. <p>Diese Grundsätze gibt der am 15.10.2012 präsentierte Entwurf nun auf. Die nunmehr vorgesehenen massiven Änderungen lassen sich nur aus dem Vermarktungsinteresse des Grundstückseigentümers erklären.</p> <p>2. Planungsvorgaben werden um 100% bis 200% verfehlt: Nach dem Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs waren zwei Bauquartiere mit 102 Einheiten vorgesehen, davon 12 bzw. 16</p>	<p>der Alfons-Maurer-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des östlichen Punkthauses um ein Geschoss - Das östliche Punkthaus wurde schmaler - Gliederung bzw. Unterbrechung der ursprünglich durchgehenden Baureihe der Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser), in der gem. der planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl Reihenhäuser als auch Geschoßwohnungen jeweils mit Tiefgaragen möglich sind - Optimierung der Baugrundstücke für die verdichteten Einfamilienhausformen innerhalb der beiden Hauptaufelder durch geringfügige Vergrößerung und Verschiebung nach Osten <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Atriumhäuser zugunsten von geringer verdichteten Doppelhäusern • Wegfall von ursprünglich vorgesehenen Einzelgaragen und Stellplätzen für die Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser) zugunsten von Tiefgaragen, um einer negativen Prägung des Straßenraumes durch Anlagen für den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken • Verzicht auf die Vergrößerung des Feuerlöschteichs und Erhalt der Heckenstrukturen in dessen Umfeld aus Gründen des Naturschutzes • Entwicklung einer verträglichen Baustruktur im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche sich einerseits an Gebäudelänge und -lage der Wohn- und Wirtschaftsgebäude orientiert, andererseits durch das terrassenartige Plateau einen gestalterischen Bezug zu den beiden Hauptaufeldern herstellt <p>Wird nicht berücksichtigt (Hinweis: Die Mehrfachbeauftragung war nicht als Realisierungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Wohnungen - je nachdem, ob die beiden ursprünglich geplanten Wohnhäuser am Eingang der beiden Quartiere drei- oder viergeschossig ausgebildet werden - und ca. 86 Einfamilienhäuser. Weitere Wohnungen - aktuell ca. 20 bis 30 - sind im Bereich des Hofgutes vorgesehen, das mit drei Gebäudekomplexen neu überbaut werden soll. Stattdessen sind nunmehr 50 Wohnungen in den beiden Bauquartieren, weitere 30 Wohnungen im Rahmen der Neubebauung des Hofguts und eine Reduzierung auf 70 Einfamilienhäuser vorgesehen. Hierzu sollen entgegen der Konzeption des Siegerentwurfs die beiden Punkthäuser am Eingang der Wohnquartiere massiv auf tatsächlich 5 Geschosse erhöht und die ursprünglich entlang der Alfons-Maurer-Straße vorgesehenen 14 bis 16 zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäuser durch vier Wohnblöcke mit drei Geschossen ersetzt werden. Darüber hinaus soll an der Stelle, an der der Siegerentwurf einen Kinderspielplatz, eine Grünzone und Parkplätze vorsieht, nunmehr ein weiterer fünfgeschossiger Wohnblock zwischen die Hofstelle, die bestehende Bebauung und den geplanten oberen Bauabschnitt gezwängt werden. Sicherlich lassen sich 50 Wohnungen mit Bergsicht entlang der Alfons-Maurer-Straße und ein zusätzlicher Wohnblock auf dem höchsten Punkt gewinnbringender vermarkten als die im Siegerentwurf vorgesehenen 16 Wohnungen, 16 Einfamilienhäuser und ein Kinderspielplatz. Damit lässt sich aber nicht die Aufgabe der Planziele des Architektenwettbewerbs und der städtebaulichen Belange rechtfertigen, also der Verzicht auf bezahlbare Einfamilienhäuser und die Missachtung der Vorgabe von maximal 20 % Geschosswohnungsbau. Zur Erinnerung: Die Beurteilungskommission hat im Wettbewerb den Entwurf der</p>	<p>wettbewerb angelegt, sondern diene dem Zweck, ein geeignetes städtebauliches Konzept zu finden, auf dessen Grundlage der Rahmenplan für den Bebauungsplan (weiter)entwickelt wurde. Der Anteil von 20% Geschosswohnungsbau war dabei nicht als abschließende Deckelung zu verstehen, sondern vielmehr als Richtwert für die teilnehmenden Büros wie auch für die Jury, um eine Vergleichbarkeit der eingereichten Arbeiten zu gewährleisten). Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung hatte im Bereich der beiden terrassenartigen Hauptaufelder 22 Geschosswohnungen und 80 Gebäude in verdichteten Einfamilienhäusern angeboten, wovon sich insges. 14 Gebäude entlang der Alfons-Maurer-Straße befanden. Im Protokoll der Beurteilungskommission (S. 10) wurde festgestellt, dass der Entwurf damit im unteren Bereich des Geforderten liege und eine höhere Verdichtung vorstellbar sei. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf / städtebaulichen Entwurf sind für die beiden Hauptaufelder je nach Ausführung (Stadthäuser, Reihenhäuser, Wohnungen) bis zu 53 Wohnungen und 71 Gebäude in verdichteten Einfamilienhäusern vorgesehen. In der Überarbeitung des Siegerentwurfs wurde also die Empfehlung der Beurteilungskommission nach einer höheren Verdichtung umgesetzt. Darüber hinaus liegen der Stadt und dem Grundstückseigentümer viele Anfragen und Reservierungswünsche vor, in denen explizit Wohnungen nachgefragt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.3	<p>Architekten Hermann & Hornung insbesondere deshalb verworfen, weil der dort vorgesehene Geschosswohnungsbau "deutlich über der Zielvorgabe des Architektenwettbewerbs von 20 %" lag. Der vorgestellte Entwurf sieht 45 % Geschosswohnungsbau und wenn man das Hofgut mitberücksichtigt bei 55 % Geschosswohnungsbau vor. Damit werden die städtebaulichen Planungsvorgaben, die Grundlage des Wettbewerbs und die Rechtfertigung für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden sollten um 100 % bis 200 % verfehlt und zugunsten der Vermarktungsinteressen des Grundeigentümers aufgegeben. Der neue Entwurf hätte im Wettbewerb nicht einmal die erste Runde überstanden. Bei der Bürgerinformation wurde zur Begründung des neuen im Siegerentwurf nicht vorgesehenen dritten Wohnblocks am Ende der Alfons-Maurer-Straße auf den Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2012 verwiesen. Dieser Verweis vermag aber nicht die massive Änderung gegenüber dem Siegerentwurf und die Aufgabe der städtebaulichen Planziele zu erklären und lässt völlig offen, mit welcher Begründung die massive Änderung gegenüber dem Ausschuss für Umwelt und Technik, der den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, vor der Beschlussfassung kommuniziert wurde. Jedenfalls lässt sich weder der dritte Block noch die massive Erhöhung der beiden bereits im Siegerentwurf vorgesehenen Punktbauten auf der Basis der städtebaulichen Vorgaben der Auslobung im Architektenwettbewerb rechtfertigen.</p> <p>3. Modell erweckt falsche Eindrücke über die Massivität der Wohnblöcke: Die massive Erhöhung der beiden Punktbauten und die Massivität des dritten Blocks werden in dem bei der Anhörung präsentierten Modell verharmlost, in dem das</p>	<p>Kenntnisnahme Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>oberste Geschoss jeweils mit durchsichtigem Material dargestellt wird. Wer sich ein Bild von der tatsächlichen Massivität auch des fünften Geschosses verschaffen möchte, sollte nur einen Blick auf die Homepage von Ackermann & Raff werfen; hier finden sich unter der Rubrik "Wohnbebauung Sonnenberg Süd" zwei viereinhalbgeschossige Wohnblöcke, die den Dimensionen der nunmehr vorgesehenen Wohnblöcke entsprechen dürften und die deutlich zeigen, wie massiv sich auch das fünfte Halbgeschoss ausbilden lässt. Auch die Schnittzeichnungen - vgl. Anhang - zu dem nunmehr präsentierten Entwurf zeigen deutlich, dass die Wohnungsbauten mit fünf Geschossen ausgebildet werden sollen und die Planbezeichnung IV+D mit der Bezeichnung 0 nichts anderes kennzeichnet, als die sicherlich am besten zu vermarktende Penthouse-Wohnungen, die den fünften Stock einbeziehen werden.</p>	<p>bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen zu und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p>
5.4	<p>4. Wohnblöcke erdrücken die Einfamilienhäuser: Die Erhöhung der beiden Punkthäuser und der neue dritte Wohnblock werden auch die umliegenden Einfamilienhäuser erdrücken. Auch dies machen bereits die Schnittzeichnungen - vgl. Anhang - zum aktuellen Entwurf deutlich. Ein Blick auf die Wohnblöcke,</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Im Baugebiet wird der gesetzlich geforderte Grundsatz des flächensparenden Bauens konsequent umgesetzt. Die angebotenen verdichteten Einfamilienhauswohnformen mit Gebäuden, die mehrheitlich mit mindestens einer Seite auf der Grundstücksgrenze errichtet</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.5	<p>die auf der Homepage von Ackermann & Raff unter der Rubrik "Wohnbebauung Sonnenberg Süd" zu sehen sind, zeigt im Übrigen deutlich, dass entsprechende Wohnblöcke ein großzügiges unbebautes Umfeld benötigen. Auch der bestehende Wohnungsbau der Domäne Hochberg entlang der Alfons-Maurer-Straße ist - vom Straßenniveau aus gesehen - maximal zwei bis dreieinhalbgeschossig ausgebildet und fällt teilweise U-förmig weit zurück, um den Wohnungsbauten selbst und der Umgebung die notwendige Luft zum Atmen zu geben. Vor diesem Hintergrund ist auch städtebaulich nachvollziehbar, warum das Modell des Siegerentwurfs nur zwei dreigeschossige Punktbauten eingangs der beiden Bauquartiere vorsieht. Für eine höhere Wohnbebauung fehlt hier der notwendige Freiraum.</p> <p>5. Weiterer Wohnblock ersetzt Kinderspielplatz, schafft weiteres Konfliktpotential und fügt sich in die Umgebung nicht ein: Der Architektenentwurf sieht entlang der Alfons-Maurer-Straße zwischen dem oberen Bauabschnitt und dem Hofgut eine Grünzone mit Kinderspielplatz vor, die zugleich den Blick auf das Hofgut freigibt. Diese Planung würde auch dem Charakter des Baugebiets "Am Hofgut" entsprechen und wurde von der Auswahlkommission ausdrücklich gelobt. Hierzu hat die Beurteilungskommission laut Protokoll festgehalten: <i>Die logische Ergänzung durch Baumplätze im Randbereich und die Gestaltung der Anbindung der Hofstelle runden den</i></p>	<p>werden können, sind extrem flächensparend konzipiert. Die Gebäude entlang der Alfons-Maurer-Str. verfügen auf Grund der geplanten Wohnform (Geschosswohnungen oder Reihenhäuser) und der größeren Gebäudehöhe über größere Freiflächen und Abstände zu den benachbarten Gebäuden. Die gesetzlichen Vorgaben einer offenen Bauweise sind bei den Punkthäusern eingehalten. Für die Stadthäuser wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.</p> <p>Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dieser Grundsatz ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.</p> <p>Die Eingangshöhen der Gebäudezeilen in den Hauptbaufeldern staffeln sich ausgehend vom Niveau der Alfons-Maurer-Str. in Richtung Süden mit dem Geländeverlauf nach unten ab. Die Abstände der Gebäude untereinander sind ausreichend groß, so dass Beeinträchtigungen nicht gesehen werden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>Entwurf konsequent ab. An der Alfons Maurer Straße befinden sich großzügige Plätze als Quartiers-, Spiel- und Wanderparkplätze. Der Einsatzort für den öffentlichen Spielplatz liegt innerhalb des städtebaulichen Konzepts an der richtigen Stelle.</i></p> <p>Statt eines Kinderspielplatzes und einer Grünfläche hat sich das Bauplanungsamt bzw. der Grundstückseigentümer entschlossen, an dem höchsten Punkt des Wohngebiets, einen weiteren Wohnblock (16 m breit, 17 m tief und 15 m hoch) zu setzen, der mit seinen tatsächlich wahrzunehmenden fünf Geschossen und gemeinsam mit den auf fünf Geschosse erhöhten zwei Punktbauten am Eingang der beiden Bauquartiere das gesamte Wohngebiet und die benachbarte Bebauung überragen und dominieren wird. Ersichtlich ist im gesamten Architektenwettbewerb niemand auf die Idee gekommen, die Topologie des zum Hofgut ansteigenden Geländes derart zu missachten und völlig aus dem Blick zu verlieren und am höchsten Punkt der Alfons-Maurer-Straße die massivste Bebauung vorzusehen. Im Wettbewerb wurden die Entwürfe mit zu massiv ausgeprägter Bebauung entlang der Alfons-Maurer-Straße von der Beurteilungskommission bereits im ersten Durchgang abgelehnt. In der Sache ist auch nicht nachvollziehbar, warum bei dem vorgestellten Entwurf auch der Blick für die bestehende Bebauung vollständig verloren gegangen ist. Der Siegerentwurf hat die Topologie des Geländes auch mit Blick auf das bestehende nördliche Wohnquartier gewahrt, deren Bebauung auch das Stadt- und Landschaftsbild von Süden aus gesehen mitprägt. Der Siegerentwurf hat auch aus diesem Grund an dem höchsten Punkt entlang der Alfons-Maurer-Straße, an dem sich das Hofgut, die</p>	<p>bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschliessungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p> <p>Der Feuerlöschteich nahe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ist einschließlich der umgebenden Vegetation ein gem. BNatSchG geschütztes Biotop und erfüllt darüber hinaus wichtige Funktionen für Vögel und Fledermäuse (Nistplätze, Orientierungspunkte). Hochbauliche Einrichtungen zur Naherholung in der näheren Umgebung hätten nachteilige Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt.</p> <p>Ein Standort für den Kinderspielplatz ist am östlichen Rand des Plangebietes in räumlicher Nähe zum bestehenden Kindergarten St. Felicitas festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.6	<p>bestehende nördliche Bebauung und der obere Bauabschnitt des neuen Baugebiets am nächsten kommen, eine Grünzone mit Kinderspielplatz vorgesehen; dieser Bereich soll nun aus Vermarktungsinteressen einem Wohnturm geopfert werden.</p> <p>6. Aufgabe von 16 Einfamilienhäusern zu Gunsten des Wohnungsbaus: Nachdem in Ravensburg keine bebaubaren Grundstücke mit 190 qm bis 360 qm, die sich auch Familien mit durchschnittlichem Einkommen leisten können, zur Verfügung stehen, ist nicht nachvollziehbar, warum entgegen den Vorgaben des Wettbewerbs mit maximal 20 % Geschosswohnbebauung nunmehr 16 Einfamilienhäuser mit guter Aussicht gestrichen und stattdessen 45% (bzw. wenn man die neue Hofbebauung mitberücksichtigt 55 %) Geschosswohnungsbau vorgesehen wird. Dies widerspricht dem Planungsziel des Wettbewerbsentwurfs und zeigt deutlich, wie Schritt für Schritt die Ziele der ursprünglichen Planung zu Gunsten der Vermarktungsinteressen des Grundstückseigentümers aufgegeben werden. Der Entwurf von ars Herrmann + Hornung Architektur wurde ebenfalls gelobt und dann insbesondere deshalb auf den zweiten Rang gesetzt, weil er die städtebaulichen Planziele verfehlt hat. Die Beurteilungskommission hält hierzu in ihrer Begründung fest: <i>Es sind insgesamt 115 Wohneinheiten vorgesehen, davon 42 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 73 als Einzelhaus in Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihentypologien. Der Anteil an Geschosswohnungsbau liegt damit deutlich über der Zielvorgabe der Auslobung von 20 %.</i> Der am 15.10.2012 bei der Bürgerinformation vorgestellte Entwurf mit 50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 70</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung hatte im Bereich der beiden terrassenartigen Hauptaufelder 22 Geschosswohnungen und 80 Gebäude in verdichteten Einfamilienhäusern angeboten, wovon sich insges. 14 Gebäude entlang der Alfons-Maurer-Straße befanden. Im Protokoll der Beurteilungskommission (S. 10) wurde festgestellt, dass der Entwurf damit im unteren Bereich des Geforderten liege und eine höhere Verdichtung vorstellbar sei. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf / städtebaulichen Entwurf sind für die beiden Hauptaufelder je nach Ausführung entlang der Alfons-Maurer-Straße (Stadthäuser, Reihenhäuser, Wohnungen) bis zu 53 Wohnungen und 71 Gebäude in verdichteten Einfamilienhäusern vorgesehen. In der Überarbeitung des Siegentwurfs wurde also die Empfehlung der Beurteilungskommission nach einer höheren Verdichtung umgesetzt. Im Bereich der verdichteten Einfamilienhäuser fand keine signifikante Nachverdichtung statt. Darüber hinaus liegen der Stadt und dem Grundstückseigentümer viele Anfragen und Reservierungswünsche vor, in denen explizit Wohnungen nachgefragt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.7	<p>Einfamilienhäusern geht noch deutlicher an der Zielvorgabe der Auslobung vorbei. Wenn man das im Internet auf der Homepage der Stadt Ravensburg hinterlegte Protokoll der Beurteilungskommission liest, wird auch deutlich, dass der Siegerentwurf mit 102 Einheiten bereits im Bereich der städtebaulichen Ziele des Wettbewerbs lag. Eine weitere Verdichtung des Siegerentwurfs wurde - unter Beteiligung der Vertreter der Hofkammer als Mitglieder der Beurteilungskommission - nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten gewünscht, ist aber keinesfalls zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele notwendig. Im Übrigen werden auch im neuen Entwurf die Einfamilienhäuser bereits gegenüber dem Siegerentwurf verdichtet; ansonsten würde das Missverhältnis zwischen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser noch größer ausfallen und die Aufgabe der städtebaulichen Ziele noch offenkundiger.</p> <p>7. Kein Verkehrskonzept: Bei der Anhörung wurde auch mehr als deutlich, dass das Verkehrskonzept völlig unausgegoren ist. Das Verkehrsaufkommen wurde noch nicht nachvollziehbar ermittelt. Nicht ersichtlich ist insbesondere, wo Besucher oder die Nutzer des Trimm-dich-Pfads parken sollen. Zu Recht wurde im Rahmen der Anhörung auch darauf hingewiesen, dass die Tiefgaragenstellplätze nicht genutzt werden, wenn öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Dies zeigen auch die täglichen Erfahrungen mit den öffentlichen Parkplätzen im Umfeld der Domäne Hochberg mehr als deutlich; dort stehen die Parkdecks leer und die Autos drängen sich im öffentlichen Bereich. Hier fehlt noch jedes auch nur ansatzweise nachvollziehbare Konzept.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
5.8	<p>8. Als Resümee bleibt damit festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Missachtung der städtebaulichen Planziele durch massive Verdichtung und Erhöhung des Geschosswohnungsbaus allein im Vermarktungsinteresse. - Verzicht auf finanzierbare Einfamilienhäuser, für die in Ravensburg kein vergleichbares Angebot besteht oder zukünftig ersichtlich ist. - Aufgabe der städtebaulichen Leitideen und Vorgaben des Architektenwettbewerbs und der Grundkonzeption des Siegerentwurfs. - Wohnblöcke, deren Höhe verharmlost wird und die sich nicht in die vorhandene Bebauung und die Umgebung einfügen und deren Massivität in keinem Verhältnis zu den geplanten 	<p>Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet.</p> <p>Die Benutzung vorhandener Tiefgaragen kann grundsätzlich nicht vorgeschrieben werden und ist im individuellen Verhalten des Einzelnen begründet. Die verkehrsrechtliche Regelung der Parkierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Für Besucher ist verteilt über die Baufelder ein Anteil von 20% bis 30% der geplanten Wohnungsanzahl als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Dies ist - neben den festgetzten 6 Parkplätzen, die im nordwestlichen Teil des Plangebietes für die Nutzer des Trimm-Dich-Pfades vorgesehen sind - ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die detaillierten Ausführungen zu den Punkten 5.1 bis 5.7 wird verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich des Umgangs mit der Topographie und den Grünflächen zeichnet sich das städtebauliche Konzept durch die Betonung der besonderen Eigenständigkeit der Bauquartiere aus, indem die Wohnbauflächen auf plateauartigen Wohnterrassen platziert und durch Grünflächen gegliedert werden. Dieses Entwurfsmerkmal wurde von der Beurteilungskommission besonders gewürdigt und zeichnet die Besonderheit dieses städtebaulichen Entwurfs aus.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Einfamilienhäusern steht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Missachtung der Topologie - Verzicht auf Grünflächen und Kinderspielplatz - Unausgeglichenes Verkehrskonzept, kein ausreichender Parkraum für die zukünftigen Bewohner, deren Besucher und die Nutzer des Trimm-Dich-Pfades. <p>Damit wird der Siegerentwurf, der breite Akzeptanz in Fachkreisen und der Bevölkerung gefunden hat, aus reinen Vermarktungsinteressen aufgegeben. Insoweit bleibt zu hoffen, dass die notwendige Bereitschaft besteht, zu den ursprünglichen städtebaulichen Planzielen und dem Siegerentwurf zurückzukehren. Würde man stattdessen die städtebaulichen Ziele und den Wohnungsbedarf neu definieren, um die Vermarktungsinteressen zu rechtfertigen, würde man den sicherlich auch mit erheblichen Kosten verbundenen Architektenwettbewerb endgültig zur Farce werden lassen und ad absurdum führen. Das Bauplanungsamt wird seinen Entwurf noch einmal grundsätzlich überarbeiten müssen, um der Grundkonzeption des Siegerentwurfs und den städtebaulichen Planungszielen wieder gerecht zu werden.</p>	
6.	<p>Stellungnahme 6 vom 30.10.2012 (6 Bürger):</p> <p>Wie Sie auf Ihrer Veranstaltung am 15.10.2012 erwähnten, geht es Ihnen um eine einvernehmliche Baugestaltung unter Berücksichtigung aller Beteiligten. Dies lässt sich aus Ihrem jetzigen Entwurf so nicht erkennen, sondern es geht vornehmlich um eine Gestaltung zu Gunsten besserer Verkaufschancen der neuen Siedlung und zu Lasten der jetzt schon dort wohnenden Anwohner. Man baut am höchsten Punkt die höchsten Häuser direkt</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>vor die bisherigen Anwohner um das Neubaugebiet nicht zu beschatten. Auch unser Baugebiet wurde seinerseits mit Aussicht und Alpenblick beworben, was jetzt aber keinen mehr zu interessieren scheint. Dann wird plötzlich aus 3 bis 4 Geschossbauweise ein so genanntes 4 + 1 (Panoramadach) daraus. Dies wollen wir so nicht hinnehmen, dass man jetzt auch noch zu der Lage die Häuser höher macht. Die Punkthäuser würden auch im Anschluss an das Gewerbegebiet niemanden stören und die Beschattung der anderen Häuser wäre mit einem Abstand von 25 Metern kein Problem. Dies wäre schon durch die Einfahrten zu den Tiefgaragen und Grünstreifen gegeben.</p> <p>Zudem wäre es von Vorteil wenn die Punkthäuser und Wohnblocks durch das Gewerbegebiet mit einer 2. Zufahrt ausgestattet und über diese angefahren werden könnten. Es kann doch nicht sein, dass ein Wohngebiet mit 150 Wohneinheiten nur über eine Zufahrt durch ein bereits bestehendes Wohngebiet angefahren werden kann! Das ist für die jetzigen Anlieger eine Mehrbelastung von mindestens 400 Fahrzeugen täglich! Auch wurden sämtliche in dem damaligen Entwurf enthaltenen Einrichtungen zur Aufwertung des neuen Baugebietes wie der Aussichtsturm, Grünflächen und die Erweiterung des Weihers am Hofgut zugunsten einer Gewinnmaximierung fallen gelassen. Deshalb möchten wir als bisherige Anwohner Sie bitten Ihre jetzige Bebauung nochmals zu überdenken, den preisgekrönten Entwurf wie er damals war beizubehalten und das Ortsbild nicht durch unangemessen hohen Geschosswohnungsbau zu verschandeln.</p>	<p>festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p> <p>Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb auch dort die nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Ver-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>bindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden. Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-Maurer-Str. noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwall, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt. Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist. Eine Mehrbelastung der Anlieger ergibt sich aufgrund des vorhandenen Lärmschutzwalls nicht.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet.</p> <p>Die Vergrößerung des Feuerlöschteichs nahe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde geprüft, ist aber auf Grund des zu geringen Wasserzulaufs nicht möglich. Eine Vergrößerung hätte daher ökologisch nachteilige Folgen. Der Feuerlöschteich ist ein-</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
7.	<p>Stellungnahme 7 vom 02.11.2012 (2 Bürger): Erst die letzten Tage bin ich auf den geplanten Bebauungsplan "Am Hofgut" aufmerksam geworden - deshalb erst jetzt unser Schreiben.</p> <p>Den größten Einwand haben wir natürlich - Sie können sich's schon denken - gegen diese 4+1 hohen Wohnklötze direkt an der (zukünftigen) Zufahrtstrasse in das neue Wohngebiet. Das sind ja rund 14 m hoch! Sie sollten einmal - vermutlich sind Sie kein "Weststädter" - an einem schönen Tag diesen als "Wanderweg" ausgewiesenen Weg laufen, um selbst zu erleben, wieviele Leute hier die Natur und die herrliche Sicht auf die Berge geniessen. Bei der geplanten Bebauung mit den Wohnklötzen ist das natürlich passe, der Wanderweg als Naherholung dann sozusagen nur noch ein Fußweg mit Blick auf die genannten Klötze. Die geplanten "Freiflächen zur Naherholung" werden also erst mal woanders vernichtet um dann Neue zu schaffen !? Ist das dann ökonomisch und ökologisch geplant ??? Oder zählt bei der Stadt auch nur noch der höchstmögliche Gewinn !? Unsere Anregung: Wenn es denn unbedingt solche hohen Wohnklötze sein müssen,</p>	<p>schließlich der umgebenden Vegetation ein gem. BNatSchG geschütztes Biotop und erfüllt darüber hinaus wichtige Funktionen für Vögel und Fledermäuse (Nistplätze, Orientierungspunkte). Hochbauliche Einrichtungen zur Naherholung in der näheren Umgebung hätten nachteilige Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt. Ein Standort für den Kinderspielplatz ist am östlichen Rand des Plangebietes in räumlicher Nähe zum bestehenden Kindergarten St. Felicitas festgesetzt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der beschriebene Charakter eines Naherholungsgebietes ist auf Grund der Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur von vorübergehender Dauer. Durch die bevorstehende Entwicklung des Wohngebiets wird sich der Charakter des Weges verändern. Aus einem ländlich geprägten Fußweg am Ortsrand wird eine innerstädtische begrünte Wegeverbindung, die künftig erst weiter westlich in die offene Landschaft übergeht. Der vorhandene begrünte Lärmschutzwall wird der Wegeverbindung auch künftig eine besondere Prägung verleihen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>dann bauen Sie doch die entlang dem Industriegebiet und entlang der Busspur, dort sind ja auch schon hohe Gebäude! Das würde doch am wenigsten stören.</p> <p>Dann die Zufahrt zum neuen Wohngebiet über die Alfons-Maurer-Strasse ! Wieso nicht (evtl. zusätzlich) über das Industriegebiet, die Anbindung ist doch schon da !!! Ansonsten können Sie gleich eine Dauerüberwachung für die öffentlich gesperrte Bus-</p>	<p>Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschließungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben. Die Bereiche höherer Dichte werden sinnvollerweise an der Haupterschließungsstraße angeordnet, um das Quartiersinnere von übermäßigem Verkehr zu entlasten.</p> <p>Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>spur einrichten, denn die wird ja jetzt schon ausgiebig befahren.</p> <p>Wir hoffen, daß Sie diese Planung noch einmal überdenken und auch die Einwände der vielen Spaziergänger hier (die vielleicht eben nicht schreiben) berücksichtigen.</p>	<p>Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-Maurer-Str. noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwahl, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt. Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb auch dort die nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden.</p> <p>Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
8.	<p>Stellungnahme 8 vom 14.11.2012 (1 Bürger):</p> <p>Zum geplanten Baugebiet "Am Hofgut" in der Weststadt sehe ich Sie als Gemeinderat der Stadt Ravensburg als einer meiner Interessenvertreter im Ausschuss für Umwelt und Technik. Ich hoffe, Sie als ebenfalls ein Stück weit Betroffener in der Weststadt teilen meine Einwände und entscheiden über den endgültigen Bebauungsplan im Sinne eines weiterhin schönen Stadtrandes hier in der Weststadt und einem "Nein" zu weiteren Bau-sünden. Grundsätzlich ist es schön, dass neue attraktive Bau-plätze "Am Hofgut" entstehen sollen. Es sollte dabei jedoch be-dacht werden, dass hier am grünen Stadtrand gebaut wird - mit viel Natur, mit wenig Lärm, mit vielen Möglichkeiten für Freizeit-sportler, Kinder und Spaziergänger und einer wirklich schönen Aussicht auf die Alpen. Auch aus diesen Gründen, wohne ich seit bald 20 Jahren hier in der Hugo-Herrmann-Straße. Und ich möchte nicht, dass diese Idylle verbaut wird. Für Alt-Ravens-burger sollte es mindestens genauso viele Rechte geben, wie für Neu-Ravensburger. Der ursprüngliche Siegevorschlag der Mehr-fachbeauftragung (1. Rang - Ackermann & Raff, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart/Tübingen) war meiner Meinung nach sehr ansprechend, hatte den Platz um die Hofstelle, der dem ganzen Quartier ja seinen Namen gibt, mit zentralem Spielplatz, Turm und erweitertem Teich sehr schön gestaltet. Auch die Häuser entlang der Alfons-Maurer-Straße waren zwar mehrgeschossig aber in einer akzeptablen Höhe geplant. Diesem Entwurf stimme ich ohne Bedenken zu. Entgegen diesem 1. Rang wurden beim aufgestellten Bebauungsplan leider folgende Punkte negativ und für mich unverständlich verändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten um mindestens 14 - die bisherigen Punkthäuser mit III Geschossen + Dach wurden 	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Der beschriebene Charakter eines Naherholungsgebietes ist auf Grund der Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungs-plan nur von vorübergehender Dauer. Durch die bevorstehende Entwicklung des Wohngebiets wird sich der Charakter des Weges verändern. Aus einem ländlich geprägten Fußweg am Ortsrand wird eine innerstädtische begrünte Wegeverbindung, die künftig erst weiter westlich in die offene Landschaft übergeht. Der vorhandene begrünte Lärmschutzwall wird der Wegeverbindung auch künftig eine besondere Prägung verleihen</p> <p>Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung wurde unter Beibe-haltung der wesentlichen Grundzüge des Entwurfs weiterentwickelt (Auszug aus dem Prokoll der Beurteilungskommission: "Die städte-bauliche Leitidee des Entwurfs zeichnet sich durch zwei klare Bau-quartiere aus, an deren Eingang jeweils ein Geschosswohnungsge-bäude den Auftakt bildet. Jedes Quartier für sich wird durch eine Plateauausbildung vom öffentlichen Bereich in Form einer Natur-steinmauerfassung winkelförmig abgegrenzt.").</p> <p>Die Veränderungen im Vergleich zum Siegerentwurf sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angemessen höhere Verdichtung gemäß den Empfehlungen der Beurteilungskommission durch <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung eines weiteren Punkthauses am westlichen Ende der Alfons-Maurer-Straße - Erhöhung des östlichen Punkthauses um ein Geschoss - Das östliche Punkthaus wurde schmaler - Gliederung bzw. Unterbrechung der ursprünglich durchgehen-den Baureihe der Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser), in

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>um jeweils 1 Geschoss erhöht auf eine Gesamthöhe von 15 Metern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau eines weiteren 5 stöckigen Punkthauses - Spielplatz, Turm und Wanderparkplatz ersatzlos gestrichen (obwohl es sich um eine Siedlung für junge Familien handeln soll) <p>Ich frage mich, ob dies aus reinem Gewinnoptimierungsgedanken für den zukünftigen Bauträger passiert ist. Ich frage mich auch, warum überhaupt eine Auslobung stattfand, wenn seitens der Stadt der Siegervorschlag so grundlegend verändert wurde. Meiner Meinung nach sind die 3 Punkthäuser mit ca. 15 m Gesamthöhe an den geplanten Stellen zu mächtig, viel zu hoch und für das Gesamtbild am Stadtrand nicht zumutbar. Sie verhindern sowohl für die vielen Spaziergänger als auch für die dahinterliegenden Anwohner die schöne Sicht auf die Alpenkette. Der fehlende Spielplatz geht gar nicht, zumal zu erwarten ist, dass durch die Erweiterung des Kindergartens "St. Felicitas" auch die Fläche des bestehenden Spielplatzes verkleinert wird. Wo sollen dann eigentlich die Kinder aus den 120 neuen Wohneinheiten spielen?</p>	<p>der gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl Reihenhäuser als auch Geschosßwohnungen jeweils mit Tiefgaragen möglich sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimierung der Baugrundstücke für die verdichteten Einfamilienhausformen innerhalb der beiden Hauptaufelder durch geringfügige Vergrößerung und Verschiebung nach Osten • Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Atriumhäuser zugunsten von geringer verdichteten Doppelhäusern • Wegfall von ursprünglich vorgesehenen Einzelgaragen und Stellplätzen für die Stadthäuser (ursprünglich Modulhäuser) zugunsten von Tiefgaragen, um einer negativen Prägung des Straßenraumes durch Anlagen für den ruhenden Verkehr entgegenzuwirken • Verzicht auf die Vergrößerung des Feuerlöschteichs und die hochbauliche Naherholungsfunktionen, Erhalt der Heckenstrukturen in dessen Umfeld aus Gründen des Naturschutzes • Entwicklung einer verträglichen Baustruktur im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche sich einerseits an Gebäudelänge und -lage der Wohn- und Wirtschaftsgebäude orientiert, andererseits durch das terrassenartige Plateau einen gestalterischen Bezug zu den beiden Hauptaufeldern herstellt <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
		<p>Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschliessungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p> <p>Die Vergrößerung des Feuerlöschteichs nahe der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde geprüft, ist aber auf Grund des zu geringen Wasserzulaufs nicht möglich. Eine Vergrößerung hätte daher ökologisch nachteilige Folgen. Der Feuerlöschteich ist einschließlich der umgebenden Vegetation ein gem. BNatSchG geschütztes Biotop und erfüllt darüber hinaus wichtige Funktionen für Vögel und Fledermäuse (Nistplätze, Orientierungspunkte). Hochbauliche Anlagen zur Naherholung in der näheren Umgebung</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Ein weiteres Problem sehe ich bei der Zufahrt. Wenn auch die neuen Anwohner über die Alfons-Maurer-Straße fahren müssen und nicht Richtung Süden eine zweite Zufahrt geschaffen wird, dann wird die bereits jetzt stark ausgelastete Alfons-Maurer-Straße extrem mit Verkehr belastet werden.</p> <p>Ich freue mich auf Ihre Antwort und würde mich zu diesem Thema auch gerne noch intensiver mit Ihnen austauschen.</p>	<p>hätten nachteilige Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.</p> <p>Ein Standort für den Kinderspielplatz ist am östlichen Rand des Plangebietes in räumlicher Nähe zum bestehenden Kindergarten St. Felicitas festgesetzt.</p> <p>Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-Maurer-Str. noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwall, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt. Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>Von einer zusätzlichen Zufahrt zum Baugebiet über die Zuppingerstraße wurde wegen des erheblichen Eingriffs in den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug zwischen Wohn- und Gewerbegebiet abgesehen. Dieser übergeordnete Grünzug durchzieht auch das östlich benachbarte Baugebiet, weshalb auch dort die nördliche Hälfte über die Alfons-Maurer-Straße und die südliche Hälfte über die Königin-Katharina-Straße erschlossen ist. Bereits im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war von einer Verbindung für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Alfons-Maurer-Straße und der Zuppingerstraße abzusehen, um gebietsfremden Durchgangs- und Schleichverkehr zu unterbinden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
9.	<p>Stellungnahme 9 vom 20.11.2012 (1 Bürger): Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29.10.2012, indem Sie den betroffenen Anwohnern und mir mitteilen, unsere Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben in der vorgesehenen Form zu prüfen. Um Wiederholungen zu vermeiden, schließe ich mich den Ausführungen des Schreibens [REDACTED] vom 29.10.2012 (siehe Stellungnahme 5) vollumfänglich an und verweise ausdrücklich auf die Zielvorgabe des Architektenwettbewerbs, die offensichtlich für das nun geplante Bauvorhaben nicht mehr relevant sein soll. Folgende Einwendungen möchte ich dem noch hinzufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massive negative Ortsbildveränderung Die Stadt ist gemäß § 1, 5 BauGB verpflichtet, sowohl die städtebauliche Gestalt als auch das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Das Ortsbild der bestehenden Bebauung ist geprägt von zwei- bis dreistöckigen Wohnhäusern. Die geplante massive Nachverdichtung mit mehr Geschossen (Wohnblöcken) zerstört den Charakter des bestehenden Wohngebietes und Landschaftsbildes und verändert das seitherige Ortsbild und die 	<p>Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme Hinweis: Die Mehrfachbeauftragung war kein Realisierungswettbewerb, sondern diente dem Zweck, ein geeignetes städtebauliches Konzept zu finden, auf dessen Grundlage der Rahmenplan für den Bebauungsplan zu erarbeiten war. Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung wurde unter Beibehaltung seiner wesentlichen Grundzüge weiterentwickelt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Das bestehende Orts- und Landschaftsbild ist auf Grund der Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nur von vorübergehender Dauer. Durch die bevorstehende Entwicklung des Wohngebietes wird sich die Situation verändern. Aus einem ländlich geprägten Fußweg am Ortsrand wird eine innerstädtische begrünte Wegeverbindung, die künftig erst weiter westlich in die offene Landschaft übergeht. Der vorhandene begrünte Lärmschutzwall wird der</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Bergsicht der betroffenen Anwohner massiv.</p>	<p>Wegeverbindung auch künftig eine besondere Prägung verleihen. Grundsätzlich überwiegt im Plangebiet die Prägung des Ortsbilds durch das Baugebiet Domäne Hochberg gegenüber der 2- bis 3-geschossigen Bebauung hinter dem Lärmschutzwall.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Punkthäuser mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt, welches einschließlich Attika und eventueller technischer Aufbauten (wie bspw. Aufzugsüberfahrten) 4-geschossigen Gebäuden entspricht. Das Punkthaus am Kreisverkehr Alfons-Maurer-Straße/Rümelinstraße ist mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt, welches dementsprechend einem 5-geschossigen Gebäude entspricht.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen der Punkthäuser sind städtebaulich verträglich. Das fünfgeschossige Gebäude am Kreisverkehrsplatz bildet den städtebaulichen Auftakt zum Baugebiet und bietet dem östlich gelegenen viergeschossig wirkenden Gebäude Alfons-Maurer-Straße 39 ein in der Höhe und Typologie angemessenes Gegenüber. Die Punkthäuser bilden gemeinsam mit den 3-geschossigen Stadthäusern gleichsam das städtebauliche Rückgrat des Baugebietes - wobei das westlichste Punkthaus den Abschluss des perlenschnurartig aufgereihten Gebäudeensembles bildet - und betonen die Alfons-Maurer-Straße als Haupterschliessungsachse. Sie bilden somit die konsequente Fortsetzung der Bebauung der "Domäne Hochberg", entlang der Alfons-Maurer-Straße, bei der sich langgestreckte Baukörper und z. T. erhöhte, schmal wirkende Baukörper einander abwechseln. Auf Grund der sehr großen Abstände von mehr als 35 m zwischen den nördlichen Baugrenzen und den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> Lärmbelastung der angrenzenden Anwohner durch die geplante Anliegerstraße/Zufahrt zu den Wohngebäuden Durch die Verdichtung des Geschosswohnungsbaus und die Reduzierung der bisher geplanten Einfamilienhäuser werden die Planbetroffenen einem erhöhten Mehrverkehr und damit einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt. Es besteht ein berechtigtes Interesse der Anwohner, dass die Planung der Zufahrten eine erhöhte Lärmbelastung ausschließt. Wertverlust des Eigentums Der Wiederverkaufswert der angrenzenden Eigenheime sinkt durch die massive negative Ortsbildveränderung und Verschlech- 	<p>zwischen den Gebäuden vorhandenen 3,60m bis 4,60m hohen Lärmschutzwalls sind Beeinträchtigungen durch Verschattungen, Lärm und dgl. nicht gegeben.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die Alfons-Maurer-Str. ist als ehemalige Landesstraße hinsichtlich ihrer Fahrbahnbreite und der randlichen Verkehrsgrünanlagen (bspw. Lärmschutzwall) sowie der Anbindung an die Meersburger Straße als überörtliche Sammelstraße für die Aufnahme großer Verkehrsmengen ausgelegt. Diesen Charakter hat die Alfons-Maurer-Str. noch heute, welches sich im vorhandenen Lärmschutzwall, dem relativ großen Abstand der Bebauung zur Straße und in der aufwendigen Kreuzungsanlage an der Meersburger Straße zeigt. Eine Mehrbelastung der Anlieger ergibt sich aufgrund des vorhandenen Lärmschutzwalls nicht Die verkehrstechnische Untersuchung des Kreisverkehrs Alfons-Maurer-Str./Rümelinstr. hat im Übrigen ergeben, dass die Anlage für die Aufnahme der erwarteten zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Baugebiet ausreichend leistungsfähig ist. Auf Grund der gewählten Verkehrskonzeption, welche keinen Durchgangs- und Schleichverkehr durch eine Anbindung an die Zuppingerstraße vorsieht, ist gewährleistet, dass nur Anlieger den westlichen Teil der Alfons-Maurer-Straße befahren werden. Die den mehrgeschossigen Gebäuden an der Alfons-Maurer-Straße zuzuordnenden Verkehre werden bereits an den Quartierseingängen in Tiefgaragen abgeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Darstellung von geplanten Bauflächen im Flächennutzungsplan seit</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
10.	<p>terung der Aussichtslage und des Landschaftsbildes, einschließlich der Landschaftsnutzung in Form der Freizeitgestaltung und Erholung.</p> <p>Ich hoffe, dass die zahlreichen Bedenken und Einwände der Planungsbetroffenen im nochmaligen Prüfungsverfahren durch den Ausschuss für Umwelt und Technik Gehör finden und der Bebauungsplanentwurf einvernehmlich mit der ursprünglichen Planung beschlossen und veröffentlicht wird.</p> <p>Stellungnahme 10 vom 26.02.2013 (2 Bürger): Bebauungsplanverfahren "Am (richtig: abzureißenden) Hofgut" Einladung zum Gespräch am 14.03.2013 um 19 Uhr in der Aula der Weststadtschule</p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Rapp, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Utz, sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik, sehr geehrte Stadträte, .sehr geehrte Lokalredaktion der SZ, des Südkurier und des Wochenblatt,</p> <p>am 23.01.2013 wurde der Ausschuss für Umwelt und Technik über den Stand der Planung des Bebauungsplanverfahrens "Am Hofgut" unterrichtet. Zu diesem Bebauungsplanverfahren hatten u. a. die Unterzeichner im Vorfeld Bedenken angemeldet. Vor der Sitzung am 23.01.2013 wurden diese Stellungnahmen den Mitgliedern des Ausschusses zugeleitet. Sie sind zur Kenntnis erneut als Dateianlagen beigefügt. Im öffentlichen Ergebnisprotokoll wird festgestellt:</p>	<p>Jahrzehnten so angelegt und städtebaulich vertretbar. Mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch die Schaffung neuer hochwertiger Freiräume zur Naherholung verbunden, von denen auch die vorhandenen Wohnquartiere profitieren werden.</p> <p>Kenntnisnahme Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden im Rahmen des Auslegungsbeschlusses behandelt. Das hier zitierte Ergebnisprotokoll der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik am 23.01.2013 (kein Wortprotokoll, sondern eine zusammenfassende Wiedergabe des Beschlusses) gibt lediglich einen Zwischenstand aus der Beratung und der Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Entwurf wider.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p><i>Der städtebauliche Entwurf vom 07.01.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der städtebauliche Entwurf soll der weiteren Bearbeitung eines Bebauungsplanentwurfes zu Grunde gelegt werden.</i></p> <p>Diese Feststellungen im Protokoll spiegeln nicht das Ergebnis der Anhörung wider. Das Protokoll wiederholt nur den Beschlussvorschlag, den das Stadtplanungsamt erst kurz vor der Sitzung unterbreitet hat. Nachdem der TOP I "Hofgut" als "Information über den Stand des Städtebaus" und nicht zur Beschlussfassung angekündigt wurde, hat das Stadtplanungsamt die Beschlussvorlage, die das vorbereitete Wunschergebnis des Stadtplanungsamtes dokumentieren sollte, zurückgezogen. Zutreffend ist, dass fast alle Fraktionen bei dem Baugebiet "Am Hofgut" eine Ausnahme vom ansonsten geübten Ankaufbeschluss für gerechtfertigt erachten und sich alle Fraktionen eine Fortentwicklung der Planung auf der Grundlage des Siegerentwurfs, der aus dem Architektenwettbewerb hervorgegangen ist, wünschen. Unzutreffend ist jedoch insbesondere, dass nach dem Ergebnis der Anhörung der im Widerspruch zum Wettbewerbsentwurf vorgesehene Wohnungsbauregel entlang der Alfons-Maurer-Straße die Grundlage der weiteren Planung bilden soll. Auf die entsprechende Kritik geht das Protokoll überhaupt nicht ein, sondern erweckt den unzutreffenden Eindruck, dem Entwurf sei kritiklos zugestimmt worden.</p> <p>Zusammengefasst wurden folgende Meinungen der Ausschussmitglieder geäußert. Sie werden stichwortartig wiedergegeben:</p> <p>Frieder Wurm: Zustimmung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>(CDU): Bedenken beim Punkthaus West als Abschluss</p> <p>Maria Weithmann: Zustimmung zur Verdichtung</p> <p>(Grüne): Zustimmung zu den Höhenverhältnissen ist abhängig vom klimatologischen Gutachten, das den Ausschussmitgliedern nicht vorlag. Erwartet wird eine klare und detaillierte Rückmeldung des Stadtplanungsamtes zu den klimatischen Auswirkungen des Hofgutes und des dritten Punkthauses.</p> <p>Michael Lopez-Diaz: Zustimmung mit "Bauchweh"</p> <p>(SPD):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach einem Grundsatzbeschluss der Stadt Ravensburg sollen nur eigene Grundstücke beplant und verkauft werden - nur hier soll davon abgewichen werden • kein Punkthaus - ist als Abschluss nicht gut • Problem Hofstelle - da geht es um reine Vermarktung, eine Nachplanung ist notwendig. <p>Werner Fricker: Wir möchten keine "Domäne II"</p> <p>(FW): Mit der Verdichtung entlang der Alfons-Maurer-Straße und dem dritten Punkthaus wird ein guter Entwurf verlassen.</p> <p>Stadtrat Fricker erinnert an die Ausschreibung und die Forderung aller Fraktionen max. 20 % Wohnungsbau und keine Domäne II. Der Bebauungsplan sollte zurück in Richtung Wettbewerb gehen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Zunächst Verzicht auf einen Antrag und Erwartung, dass das Stadtplanungsamt zu den Bedenken, die auch von den Bürgern geäußert wurden, Stellung nimmt.</p> <p>Dr. Dieterich: Zustimmung zur Verdichtung</p> <p>(FDP):</p> <ul style="list-style-type: none"> • billiger Wohnraum hat Priorität • die Höhenentwicklung sollte herab genommen werden. <p>Wilfried Krauss: Einwände von Anwohnern berücksichtigen</p> <p>(BFW):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag auf eine erneute Bürgerinformationsveranstaltung, da viele Fragen offen sind (wurde abgelehnt). • die städtebaulichen Rahmendaten sollten beachtet werden. <p>Die Ausschussmitglieder haben also - im Gegensatz zur Verwaltung und der Hofkammer – durchaus unsere Bedenken aufgenommen und sich (teilweise) zu eigen gemacht. Man reibt sich verwundert die Augen, wie hieraus im Protokoll eine uneingeschränkte Zustimmung zur weiteren Planung aufgrund des Entwurfes wurde. Die hinter dieser "Protokollbeschönigung" liegende Absicht liegt offen zutage.</p> <p>Zwar hat der Entwurf vom 07.01.2013 zwei der 3 Punkthäuser auf 4 Geschosse reduziert. Unseren massiven Bedenken wurde damit aber nur marginal Rechnung getragen. Wir verweisen insoweit auf die bereits übermittelten Stellungnahmen und fassen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>unsere Bedenken wie folgt zusammen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Missachtung der städtebaulichen Planziele durch massive Verdichtung und Erhöhung des Geschosswohnungsbaus allein im Vermarktungsinteresse. Es sollte dagegen bei den städtebaulichen Leitideen und Vorgaben des Architektenwettbewerbs und der Grundkonzeption des Siegerentwurfs verbleiben. 2. Das Stadtplanungsamt versucht nun den Siegerentwurf als "städtebauliche Ideenskizze" (vgl. Sitzungsvorlage DS2013/013) herabzustufen, weil sich insbesondere der Wohnungsbauregel entlang der Alfons-Mauer-Straße nicht aus dem Siegerentwurf ableiten lässt. 3. Keine massiven Wohnblöcke, die sich weder in die vorhandene Bebauung noch in die Umgebung einfügen und deren Massivität in keinem Verhältnis zu den geplanten Einfamilienhäusern steht. Stattdessen eine maximale Gebäudehöhe von 3 Geschossen im gesamten Baugebiet. Faktisch wird der geplante Wohnungsbauregel mit den drei Punkthäusern um ein bis zwei Geschosse höher und massiver als die vorhandene Bebauung der Domäne entlang der Alfons-Mauer-Straße sein. 4. Kein weiterer Versuch, Bürger die Wohnungen suchen gegen Bürger, die bezahlbare Einfamilienhäuser suchen, auszuspielen, um den Wohnungsbauregel zu rechtfertigen. 5. Auch die faktische Planungshoheit muss bei der Stadt verbleiben und nicht bei der Hofkammer. Die Stadt und ihre Bürger sollten über das Baugebiet entscheiden und nicht das finanzielle Interesse der Hofkammer 6. Kein Verzicht auf finanzierbare Einfamilienhäuser, für die in 	<p>In den Wertungsvorschlägen zu den bereits übermittelten Stellungnahmen wurde dargelegt, dass das städtebauliche Konzept unter Beibehaltung der wesentlichen Entwurfselemente, nach Prüfung und unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer und technischer Belange sowie unter Würdigung der Empfehlungen der Beurteilungskommission weiterentwickelt wurde. Das stellt einen ganz normalen Vorgang bei der Bearbeitung und Entwicklung jeder Art von Bebauungsplänen dar.</p> <p>Die vorgesehene Anzahl, Lage und Höhe der geplanten Gebäude ist angesichts der großen Abstände zu angrenzenden Wohngebieten, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen städtebaulichen Kubaturen und mit Blick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur angemessen und verträglich. Die Vielfalt der möglichen Wohnformen wird der erwarteten Nachfrage nach unterschiedlichen Arten von Einfamilienhäusern und Wohnungen gerecht.</p> <p>Die Gemeinde wird ihrer städtebaulichen Planungsverantwortung gerecht indem sie gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer und in einem für Qualität bürgenden anerkannten Verfahren das Baugebiet entwickelt und der Öffentlichkeit bereits in mehreren Veranstaltungen Gelegenheit zur Stellungnahme gab. In vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer werden u. a. die Kostentragung geregelt und sichergestellt, dass die Vergabe der Grundstücke und Wohnungen nach den Vergaberichtlinien der Stadt Ravensburg erfolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Ravensburg kein vergleichbares Angebot besteht oder zukünftig ersichtlich ist. Erschließung seitens der Stadt zur Kostenersparnis der künftigen Erwerber.</p> <p>7. Kein Verzicht auf Grünflächen und Kinderspielplatz zugunsten einer unangemessenen Verdichtung.</p> <p>8. Der Fischweiher am Hofgut ist auch mit seinem Baumbestand ein sehr schöner landschaftlicher Fleck und sollte deshalb sowohl für das alte wie auch für das geplante Wohngebiet als Naherholungsgebiet erhalten bleiben. Ein 4-stöckiger Wohnblock (Punkthaus West) direkt am Fischweiher und die ebenfalls geplanten Parkplätze (nur ein paar Meter vom See entfernt) nehmen das Flair dieser Stelle und stellen keineswegs einen harmonischen Übergang zur freien Natur dar. Wir fordern auch hier eine Rückkehr zum ursprünglichen Planungsentwurf, der diesen Platz auch als harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft vorgesehen und aufgewertet hat.</p> <p>9. Das landwirtschaftliche Anwesen "Domäne Hochberg" besteht seit Jahrhunderten und sollte eigentlich unter Denkmalschutz/Ensembleschutz gestellt werden. Wir sind für den Erhalt der ortsprägenden Hofstelle anstelle einer optimierten Vermarktungsmöglichkeit seitens der Hofkammer. Die Suche nach einer neuen angemessenen Nutzung sollte offen kommuniziert werden.</p> <p>10. Erstellung eines angemessenen Verkehrskonzepts, insbesondere auch eine Erschließung von Süden her.</p> <p>11. Differenzierte Erörterung des klimatologischen Gutachtens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung.</p> <p>12. Die Gewinnchancen aus der Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Bauland und aus der Vermarktung der Bau-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>flächen sollte die Stadt nutzen und nicht der Hofkammer überlassen bleiben (Gemeinnutz steht vor Eigennutz). Eine städtische Vermarktung der Grundstücke ermöglicht eine maßvolle Preisgestaltung i. S. potenzieller Bauherren mit durchschnittlichem Einkommen. Es sollte die Möglichkeit der Eigenbebauung der Erwerber mit eigenem Architekten vorgesehen werden. Bei der Realisierung des Baugebiets sollten konkurrierende Bauträger die Möglichkeit bekommen, zu investieren.</p> <p>13. Außerdem fordern wir Auskunft über den Einfluss der Hofkammer: Wer hat den Wettbewerb bezahlt? Wer bezahlt den/die planenden Architekten? Welche Interessen werden von wem verfolgt, weshalb kommen alternative Büros nicht zum Zuge? Schließlich fordert ein demokratisch legitimiertes Entscheidungsverfahren die Offenlegung aller Verträge für das Bebauungsplangebiet mit der Hofkammer.</p> <p>Wir haben nicht den Eindruck, dass das Stadtplanungsamt unseren Argumenten offen gegenübersteht. Wir sehen weiterhin eine Ausrichtung der Planung an den Interessen der Hofkammer, die von Anfang an und bis heute an der Planung beteiligt ist und offensichtlich erheblichen Einfluss nimmt. Wir haben aber auch nicht den Eindruck gewinnen können, dass die kritischen Anmerkungen der Ausschussmitglieder bislang ernst genommen werden. Vielmehr soll die bisherige Planung "durchgezogen" werden. Damit wollen wir uns nicht abfinden.</p> <p>In der Ausschusssitzung konnten wir nicht das Wort ergreifen. Wir laden Sie daher ein, mit uns und ausnahmsweise einmal ohne die Hofkammer über die Planung und unsere Bedenken zu</p>	

Bebauungsplan "Am Hofgut"

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>diskutieren, und zwar am Donnerstag, 14. März um 19.00 Uhr in der Aula der Weststadtschule. Wir hoffen auch auf die Teilnahme von Vertretern der lokalen Presse und Medien (Schwäbische Zeitung/Südkurier/Wochenblatt). Bislang wurde in der SZ weder über die öffentliche, gut besuchte Bürgerinformation am 15.12.2012 noch über TOP 1 der Ausschusssitzung "Am Hofgut" berichtet.</p>	