

## ANLAGE 17.2

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

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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 24.06.2013:</p> <p>Nach Rücksprache mit Herrn Wöllhaf von der Stadt Ravensburg, zuständig für Hochwasserschutz, wende ich mich auf seine Empfehlung hin direkt an Sie.</p> <p>Das von Ihnen projektierte Neubaugebiet "Am Hofgut" soll bereits in den nächsten Monaten begonnen bzw. realisiert werden.</p> <p>Durch die in den vergangenen Jahren zunehmenden Unwetter und deren Hochwasserfolgen des Ascherholzbaches, der ca. 300 Meter über unsere Grundstücke und direkt am Haus vorbeiführt, stellen wir eine Zunahme der Überflutungen unserer privaten bzw. landwirtschaftlichen Grundstücke sowie unseres Hauskellers fest. Bereits seit Bestehen des Gewerbegebietes "Zuppinger Straße" haben die Überflutungen bei uns durch den Ascherholzbach zugenommen. Das gesamte Oberflächenwasser des ca. 8 Hektar großen Neubaugebiets wird zwangsläufig noch zusätzlich in den Ascherholzbach fließen. Eine deutliche Verschärfung der teils prekären Hochwassersituation ist damit vorgezeichnet was ich unter keinen Umständen dulden kann und werde!</p> <p>Deshalb fordere ich Sie hiermit auf, mir mitzuteilen, wie Sie die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem projektierten Neu-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Stellungnahme ging im Juni 2013 beim Grundstückseigentümer ein anstatt bei der für das Bebauungsplanverfahren zuständigen Stelle des Stadtplanungsamtes. Daher war die Stellungnahme in den bisherigen Unterlagen nicht enthalten aber wird im Folgenden in das Bebauungsplanverfahren eingebracht und wie folgt beantwortet:</p> <p>Unmittelbar südlich des Plangebiets sind bereits 13 Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen von 810 m<sup>3</sup> vorhanden und vom Landratsamt im Jahre 2002 genehmigt worden. Ein weiteres Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 1155 m<sup>3</sup>, welches für das Gewerbegebiet an der Zuppinger Straße konzipiert wurde, befindet sich zwischen Meersburger Str. und Zuppinger Str. im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs. Das mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das Baugebiet "Am Hofgut" beauftragte Ingenieurbüro hat bei einer Überprüfung der damaligen Berechnungen und unter neuer Zugrundelegung geringerer Abflussmengen, höherer Niederschlagsmengen und einschl. von Sicherheitszuschlägen ermittelt, dass für das Wohngebiet ein Rückhaltevolumen von 443 m<sup>3</sup> und für das Gewerbegebiet ein Rückhaltevolumen von 673 m<sup>3</sup> erforderlich sind. Die beiden erforderlichen Rück-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>baugebiet planen bzw. durch entsprechende Baumaßnahmen (auch auf meinen Grundstücken wie z. B. größere Verdolung und Bachbettvertiefung) sicherstellen, dass eine weitere Zunahme der Wassermenge des Ascherholzbaches und damit eine Zunahme der Überflutungen unserer Grundstücke mit Müll- und Schwemmholzanschwemmung nicht eintreten.</p>	<p>haltevolumina sind wesentlich geringer als die vorhandenen Beckenvolumina. Die vorhandenen Regenrückhaltebecken sind daher für die Aufnahme der anfallenden Wassermengen ausreichend groß angelegt. Eine Änderung der vorgesehenen Entwässerungskonzeption sowie die Änderung der geplanten Verlegung des Ascherholzbachs ist nicht erforderlich.</p>
2.	<p>Bürger 2, Stellungnahme vom 03.01.2014: Gegen den ausgelegten Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans erhebe ich die von mir bislang geltend gemachten und folgenden ergänzenden Einwendungen:</p> <p>1. Das zugesagte Lattengerüst wurde bislang nicht aufgestellt. Im Wertungsvorschlag der Stadt Ravensburg Stand 05.11.2013 (Anlage 7 Seite 2) wird hierzu ausgeführt: "Die geplante Bebauung entlang der Alfons-Maurer-Straße wurde durch Computersimulation und umfangreiche räumliche Darstellungen visualisiert. Danach sind die nun geplanten Gebäudehöhen entlang der Alfons-Maurer-Straße städtebaulich verträglich. Aufgrund der sehr großen Abstände zu den Gebäuden im Baugebiet Huberesch (Eichwiese) sowie des vorhandenen Lärmschutzwalles sind Beeinträchtigungen durch Verschattung und dergleichen nicht gegeben. Weitergehende Visualisierungen oder Darstellungen sind nicht erforderlich." Dieses Argument ist vorgeschoben. Dies ergibt sich aus folgender sinngemäß wiedergegebener Äußerung von Baudezernent Dirk Bastin gegenüber den Ausschussmitgliedern in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 27. November 2013 nachdem teilweise das fehlende Latten-</p>	<p>Hinweis: Im Rahmen der aktuellen Auslegung können Stellungnahmen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden. Abwägungsvorschläge zu Einwendungen und Anregungen früherer Stellungnahmen siehe Anlage 17.1.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Vorwurf, dem Gremium würden Erkenntnisquellen zur Beurteilung einer künftigen Bebauung vorenthalten, wird zurückgewiesen. Gleichmaßen wird die sinnentstellende Wiedergabe der Äußerung des Baudezernenten zurückgewiesen. Wesentliches gestalterisches Merkmal des Siegerentwurfs aus der Mehrfachbeauftragung war die Konzeption eines städtebaulichen Rückgrates entlang der Alfons-Maurer-Straße, welches durch die abwechselnde Anordnung von linear aufgereihten Gebäuden und städtebaulich markanten, punktartig erhöhten Gebäude gekennzeichnet ist. Die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs ergab - den Empfehlungen der Beurteilungskommission zu einer etwas höheren und damit auch wirtschaftlich tragfähigen Verdichtung folgend - eine städtebaulich verträgliche Ergänzung in Form eines weiteren Punkthauses am westlichen Ende der Alfons-Maurer-Straße. Damit wird die ursprüngliche Idee des städtebaulichen Rückgrates an der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>gerüst gerügt worden war:                      Wenn wir das Lattengerüst erstellen, wäre Ihnen das Gebäude zu hoch und dann wären Sie dagegen und wir müssten ein Geschoss herunternehmen. Eine drei- statt viergeschossige Bauweise wäre aber unwirtschaftlich.                      Diese Aussage bedeutet nach meinem Dafürhalten ganz klar:</p> <p>a) Ein Lattengerüst wird nicht aufgestellt, damit die Ausschussmitglieder die tatsächliche Höhe des geplanten Gebäudes vor Ort nicht wahrnehmen können, andernfalls sich die Ausschussmitglieder gegen eine viergeschossige Bauweise aussprechen würden.                      Dem Ausschuss soll also eine Erkenntnisquelle nicht zugänglich gemacht werden, weil er ansonsten der geplanten Gebäudehöhe nicht zustimmen würde. Aufgabe des Ausschusses ist es aber, unter Berücksichtigung aller Erkenntnisse im Sinne des Wohles der Bürger zu entscheiden.</p> <p>b) Den Grund der Vorgehensweise hat Baudezernent Dirk Bastin gleich auch noch mitgeteilt: Eine dreistöckige Bauweise sei unwirtschaftlich.                      Das geplante Baugebiet betrifft im wirtschaftlichen Ergebnis ganz überwiegend Seine Königliche Hoheit Herzog von Württemberg. Die Aussage des Baudezernenten kann daher nur dahingehend verstanden werden, dass die Wirtschaftsinteressen des Herzogs von Württemberg es rechtfertigen, dem Ausschuss Erkenntnismöglichkeiten vorzuenthalten.</p> <p>c) Während im Wertungsvorschlag ausgeführt wird, weitergehende Visualisierungen oder Darstellungen seien nicht</p>	<p>Alfons-Maurer-Straße auf angemessene und verträgliche Weise betont.                      Der einstimmige Beschluß zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der wiederum mehrheitlich gefasste Beschluß zur erneuten Auslegung zeigen, dass für die Mehrzahl der Ausschussmitglieder die vorliegenden Unterlagen für eine Beurteilung ausreichend und aussagekräftig waren. Insofern gab es kein Erfordernis für weitere Visualisierungen und Darstellungen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erforderlich, bestätigt die Aussage des Baudezernenten das genaue Gegenteil. Denn wenn der Ausschuss bei der Erstellung des Lattengerüsts anders entscheiden würde, liegt das Erfordernis einer entsprechenden Visualisierung als Erkenntnisquelle für den Ausschuss offen auf der Hand.</p> <p>2. Es wird daran festgehalten, dass ein Verstoß gegen einen Grundsatzbeschluss vorliegt, der seitens der Stadt im Bebauungsplanverfahren wie folgt wiedergegeben wurde: "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 bestehen." Dieser Grundsatzbeschluss soll meines Erachtens bewirken, dass die Stadt die Wertsteigerung, die mit der Umwandlung von nicht bebaubaren Flächen in Bauland verbunden ist, selbst realisiert. Dies wurde hier wohl nicht einmal versucht. Denn ausweislich des Wertungsvorschlags (Anlage 7 Seite 16) hat die Stadt bis heute weder Grundstücke erworben noch vertragliche Regelungen geschlossen, abgesehen von einer völlig unbedeutenden Kostenübernahme, die mit dem Grundsatzbeschluss nicht gemeint ist. Das Bebauungsplanverfahren hätte also erst gar nicht eingeleitet werden dürfen. Jedenfalls hätte zuvor zum Grundsatzbeschluss ein Ausnahmebeschluss gefasst werden müssen. Ohne erkennbaren Grund hat die Stadt offensichtlich überhaupt nicht versucht, zumindest erhebliche Teile des künftigen Baulands zu erwerben. Vielmehr wurde offenbar von vorneherein dem Herzog von Württemberg die Möglichkeit</p>	<p>Ein Verstoß gegen den Grundsatzbeschluss liegt nicht vor, da dieser die Möglichkeit "... anderer vertraglicher Regelungen ..." ausdrücklich vorsieht. Eine abschließende vertragliche Vereinbarung, die über die bisherigen Regelungen zur Kostenübernahme hinausgeht, ist erst im fortgeschrittenen Bearbeitungszustand des Bebauungsplanentwurfs möglich, da erst dann für beide Parteien verbindliche Werte zur baulichen Dichte, zu Flächengrößen usw. vorliegen, die elementarer Bestandteil des Vertrages sind. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans liegt dem Gremium der genaue städtebauliche Vertrag vor.</p> <p>Die vertraglichen Regelungen mit der Vorhabenträgerin sichern auch die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele einer städtebaulich einheitlichen und geordneten Bebauung. Die Fortsetzung der jahrzehntelangen Tradition des geschlossenen Siedlungsbaus in der Ravensburger Weststadt war eine der wesentlichen Vorgaben bei der Entwicklung des Baugebiets "Am Hofgut".</p> <p>Den weiteren Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit des Baugebiets liegen falsche Annahmen zugrunde, sie sind nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>eingerräumt, die sich aus einer Umwandlung in Bauland ergebenden wirtschaftlichen Chancen allein zu nutzen. Und dies nicht nur dahingehend, dass dem Herzog von Württemberg erlaubt wird, die massive Wertsteigerung, die in der Aufstufung zum Bauland liegt, allein zu realisieren. Vielmehr wird dem Herzog von Württemberg wohl auch die Chance eingeräumt, dieses Bauland allein zu erschließen und als Bauträger allein zu vermarkten.</p> <p>Ausweislich Teil II Ziff. 1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs umfasst das Plangebiet ca. 10,5 ha also ca. 105.000 qm. Die Erschließungskosten dürften sich auf ca. 50 € bis 100 € je Quadratmeter belaufen und damit zwischen ca. 5 Mio. Euro und 10 Mio. Euro liegen. Der Bodenrichtwert der Stadt Ravensburg zum 31.12.2012 weist für Hochberg/Huberesch einen Quadratmeterpreis von 290 € und für die Domäne Hochberg von 230 € aus. Die heutigen tatsächlichen Verkehrswerte dürften noch höher liegen. Setzt man vom Plangebiet 75 % als Verkaufsfläche an, ergibt sich eine Verkaufsfläche von 78.750 qm. Bei Ansatz von 230 €/qm ergibt sich ein Verkaufspreis von ca. 18 Mio. Euro und bei 290 €/qm ein Verkaufspreis von ca. 22 Mio. Euro. Dies ergibt einen Wertzuwachs allein des Grund und Bodens im Bereich zwischen ca. 8 Mio. Euro und 17 Mio. Euro. Abzuziehen ist hiervon der Wert des Ackerlandes. Nach dem Bodenrichtwert der Stadt Ravensburg beträgt dieser 3,30 €/qm. Dies macht insgesamt ca. 350.000 € und ist fast schon zu vernachlässigen.</p> <p>3. Es wird weiter moniert, dass meine bisherigen Einwendungen teilweise geschwärzt wiedergegeben wurden. Im Wertungsvorschlag (Anlage 7 Seite 18) wird ausgeführt, die</p>	<p>Die im Wertungsvorschlag geschwärzten Angaben zur wirtschaftlichen Situation von Personen oder Gesellschaften sind nicht Gegenstand für die Abwägung zum Bebauungsplanverfahren.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Stadtverwaltung schwärze grundsätzlich personenbezogene Daten in Sitzungsvorlagen zum Schutz der jeweiligen Person. Durch eine den Gemeinderäten vorliegende Namensliste sei jedoch stets die Zuordnung der Stellungnahmen und die Wahrnehmung der jeweiligen Betroffenheit möglich. Diese Begründung geht am Sachverhalt völlig vorbei. Denn gerügt hatte ich nicht, dass die Namen der Einsprechenden nicht öffentlich gemacht wurden, sondern gerügt hatte ich, dass Daten zu den wirtschaftlichen Verhältnissen des Herzogs von Württemberg geschwärzt wurden. Das hat mit Personenschutz der Personen, die Einwendungen erheben, überhaupt nichts zu tun. Und es handelt sich um Daten, die aus öffentlichen Quellen und Registern von jedermann eingesehen werden können. Und aus der den Gemeinderäten vorliegenden Namenslisten sind diese Daten sicherlich nicht ersichtlich. Auch insoweit wird also den gewählten Vertretern der Bürger eine Erkenntnisquelle grundlos vorenthalten.</p>	