

ANLAGE 4.2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 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
I.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 03.02.2015: Durch den Bebauungsplan "Rebsteige, Banneggstraße, Tettninger Straße Nr.323 rechtsverbindlich seit dem 31.01.1998 wurde uns die Möglichkeit einer Zufahrt zu unserem Grundstück genommen. Wir fordern weiterhin eine echte verkehrsrechtliche Grundstückzufahrt, ohne Schwierigkeiten und Gefahren. Wann will die Stadt Ravensburg dieses Problem endlich lösen?</p> <p>Wo bleibt das Recht der Fußgänger? Die Fahrstraße wird täglich mindestens von 50 -100 Personen begangen. Es ist ein beliebter Weg zur Innenstadt, Molldiete (für Hundebesitzer) und zum Wandern. Bei einem Gefälle von 24% kann das Auto leicht ins Rutschen geraten. Bei einer Straßenbreite von 250 cm und beidseitig Drahtzäune ist ein Ausweichen der Fußgänger nicht möglich. Was ist mit größeren Fahrzeugen wie Feuerwehr, Krankenwagen, Handwerkern und Zulieferer. Ist eine Ampelanlage geplant?</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Die vorgetragene Anregung wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vorgetragen und enthält keine wesentlichen neuen Inhalte. Es wird daher kein Erfordernis für eine abweichende Behandlung gesehen.</p> <p>Stellungnahme vom Stadtplanungsamt vom 19.12.2014 Der Weg hat bisher mit der bestehenden Breite zur Erschließung gereicht. Ein Ausbau des Grundstücks Flurstücks Nr. 1422 als Fahrstraße zur Erschließung von lediglich zwei Wohngrundstücken ist nicht erforderlich. Eine Verbreiterung aufgrund der sich heute tatsächlich darstellenden Grundstückssituation wäre nur mit massivem Eingriff in die angrenzenden Grundstücke möglich. Dies würde einen nicht verhältnismäßigen Eingriff darstellen. Insofern ist die Beanspruchung der Nachbargrundstücke für eine Verkehrsfläche nicht erforderlich. Im angrenzenden Bebauungsplan "Rebsteige, Banneggstraße, Tettninger Straße" Nr. 323, rechtsverbindlich seit dem 31.01.1998, in dessen Geltungsbereich die Gebäude Flst. Nr. 1425/3 und 1421/1 liegen, ist ein gegenseitiges Überfahrtsrecht vor den Garagen eingetragen. Im Bebauungsplan "Teilbereich 3 – Östliche Federburgstraße" wird ein</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ein massiver Eingriff ist nach Experten nicht erforderlich. Die Häuser Federburgstrasse ■ und ■ haben den Platz für eine Verbreiterung bei der Bebauung berücksichtigt. Siehe vorh. Baugenehmigungen im Bauamt.</p> <p>Ein im Bebauungsplan bestehendes Fahrrecht vor der Garage ■, ist bis jetzt nicht von ■ zur Verfügung gestellt worden!</p>	<p>Fahrrecht zugunsten der beiden Flurstücke aufgenommen. Die Anregungen bezüglich möglicher Veränderungen und Ergänzungen an der Beschilderung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Hierfür ist das Ordnungsamt inhaltlich zuständig. Dieses wird über die Anregungen in Kenntnis gesetzt.</p>
II.	<p>Bürger 2 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 17.02.2015:</p> <p>A) Sachverhalt Grundeigentumbetroffenheit der Einwendungsführer Die Einwendungsführer sind Eigentümer der Grundstücke mit der Flst.-Nr. ■ und ■, Federburgstraße ■ innerhalb des Plangebiets des Entwurfbebauungsplanes. Das Grundstück der Einwendungsführer ist seitlich jeweils von großen verdichteten Vorhaben umrandet. Bei dem Grundstück der Einwendungsführer handelt es sich um die in dem Plangebiet vorhandene "letzte Baulücke" die nicht von der großflächigen verdichteten Bebauung im Plangebiet geprägt ist. Bei dem Grundstück der Einwendungsführer handelt es sich um die letzte Baulücke. Die bauliche Entwicklung ist ansonsten in dem Plangebiet bereits abgeschlossen.</p> <p>B) Einwendung und Anregung (Anträge) I. Anträge Zur Wahrung der Rechte der Einwendungsführer machen diese folgende Einwendungen geltend und stellen folgende Anträge: 1. Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>weiterverfolgt. 2. Hilfsweise die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1429 werden derart angepasst, dass die für dieses Grundstück vorliegende Bauvoranfrage realisiert werden kann.</p> <p>II. Begründung 1. Die Planung ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Zwar sind die geltend gemachten Planungsziele grundsätzlich geeignet eine städtebauliche ausreichende Motivation zu liefern. Gemessen an den Planungszielen auf die sich die Plangeberin beruft fehlt es der konkreten Planung jedoch an einer ausreichenden Rechtfertigung.</p> <p>Der Planrealisierung steht schon entgegen, dass die bauliche Entwicklung in dem Plangebiet bereits abgeschlossen ist. Die im Planerfordernis angeführte Bauvoranfrage führt keinesfalls zu Spannungen im Plangebiet und ruft keinesfalls das Erfordernis nach Planung hervor. Vielmehr würde sich diese in die Bestandsbebauung und in den durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Rahmen nahtlos einfügen. Eine einheitliche Siedlungs- und Freiraumstruktur ist bereits durch den tatsächlichen Bestand gegeben und festgeschrieben. Wo der Plangeber den massiven Verlust von Freiraumstrukturen und das weitere Anwachsen von Gebäudekubaturen sieht, bleibt fraglich und ist nicht ersichtlich. Die Planung bezieht sich vielmehr auf die Bauvorhaben der Einwendungsführer "Abbruch Wohnhaus und Garage, Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohnung und einer Hanggarage 12 Stellplätze und Personenaufzug in</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt zu II. 1 Es ist notwendig für die sich im Geltungsbereich befindenden Grundstücke qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen, da die bauliche Entwicklung eben noch nicht abgeschlossen. Im Gegenteil, auf Grund des Alters und der Struktur großer Teile der Bausubstanz ist in den kommenden Jahren weiter mit einem massiven Umbruch zu rechnen. Im Plangebiet befindet sich noch eine Vielzahl von moderat bebauten Grundstücken. Würden diese Grundstücke in gleicher Massivität bebaut werden, wie in der Vergangenheit bereits vereinzelt geschehen, würde dies zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen. Über die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hinaus, würden vor allem negative Auswirkungen des Verkehrs unvermeidbar sein. Städtebauliches Ziel ist es, in der exponierten Hanglage ein Mindestmaß an Ausgleich zwischen Bebauung und Freiraum und damit eine städtebaulich qualitätvolle Siedlungs- und Freiraumstruktur langfristig zu sichern und hierauf steuernd hinzuwirken. Der Baulinienplan von 1956 setzte lediglich überbaubare Flächen fest und ist nicht weiter in der Lage die städtebauliche Entwicklung ausreichend zu steuern.</p> <p>Bereits in der Vergangenheit wurden entlang des Hangs an der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ravensburg, Federburgstraße ■■■, Flst.-Nr. ■■■■■ und stellt so eine unzulässige Negativplanung dar.</p> <p>2. Die Planung ist in sich widersprüchlich.</p> <p>Die Plangeberin identifiziert auf Seite 10 der Planbegründung selbst die bestehende Problematik: "Die Verkehrsrechtssituation im Plangebiet ist insbesondere auf Grund des ruhenden Verkehrsrecht angespannt. Die Tiefgaragen sollen auf den Grundstücken ermöglicht werden, sie sollen jedoch nur</p>	<p>Federburgstraße mehrere Bebauungspläne erarbeitet. In dieses Gesamtkonzept fügt sich auch dieser Bebauungsplan ein. Die in der Begründung ausführlich dargestellten Ziele können nur durch qualifiziertes Planungsrecht, wie es der vorliegende Bebauungsplan schafft, gesichert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht daher nicht – wie das bestehende Baurecht - nur die Festsetzung von überbaubaren Flächen vor, sondern enthält darüber hinaus weitere Aussagen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Dies ist erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass einige der noch vorhandenen alten kleinteiligen Gebäude in dieser beliebten Wohnlage durch deutlich größere Neubauten ersetzt werden. Außerdem ist auf Grund des überdurchschnittlichen Siedlungsdrucks auf diesen Bereich davon auszugehen, dass wesentliche Teile der verbliebenden Freiflächen und Gärten diesem Druck zum Opfer fallen werden. Eine bauliche Entwicklung, die zeitgemäße Bauformen ermöglicht, ist zu unterstützen, außerdem wird mit der Planung auf die Sicherung der Wohnqualität hingewirkt und eine Verschärfung der Parkraumproblematik im öffentlichen Raum vermieden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt zu II. 2</p> <p>Die besondere Qualität des Wohnquartiers an der Federburgstraße und entlang des gesamten Hangs spiegelt sich auch in der Gestaltung des öffentlichen Raums und den angrenzenden privaten Flächen wider. Dabei ist das Verhältnis von begrüntem Flächen, Freiraum und Bebauung von besonderer Bedeutung. Der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>außerhalb des Pflanzstreifens entlang der Federburgstraße errichtet werden können, um der ohnehin recht schmalen Straße noch ausreichend freien Raum zu belassen".</p> <p>Gleichzeitig enthält die textliche Festsetzung Ziff. 4.1 die Regelung, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen nicht auf dem 6m breiten Pflanzstreifen errichtet werden dürfen. Zwar hat der Plangeber in Ziff. 8.1 vorgesehen, dass für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen der Pflanzstreifen auf eine Breite von maximal 50% unterbrochen werden darf. Dennoch will der Plangeber keine weiteren Stellplätze zulassen, obwohl die verkehrsrechtlich angespannte Lage selbst identifiziert wird. Die Planung ist somit widersprüchlich und unzulässig.</p> <p>Für die Einwendungsführer ist es jedoch unabdingbar, dass ein größerer Teil des Pflanzstreifens auch außerhalb der Zufahrtsbreite und außerhalb der 50% genutzt werden kann. Dies ist unabdingbar bei dem geplanten Bauvorhaben, wie auch in der Nachbarschaft. Es bedarf unbedingt weiterer Besucherstellplätze. Besucherstellplätze können insbesondere nicht in der ansonsten errichteten Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Ferner ist nicht ersichtlich, wie diese Festsetzung mit dem Ziel der geordneten Freiräume in Einklang zu bringen ist. Adäquateres und verhältnismäßigeres Mittel wäre vielmehr Einzelbepflanzungen festzusetzen und gleichzeitig die Möglichkeit durch geeignete Festsetzungen ausreichend Stellplätze zu schaffen.</p>	<p>Bebauungsplan will hier durch die Begrenzung der Versiegelung einen Beitrag zur Qualitätserhaltung und -steigerung leisten. Die überwiegende Fläche der Grundstücke hinter dem Pflanzstreifen kann bis in den Hang hinein mit Tiefgaragen und Stellplätzen bebaut werden, um den Straßenraum vom Parkdruck zu entlasten. Die Größe der Tiefgaragen wird im Bebauungsplan nicht weiter reglementiert, sie müssen sich lediglich hinter dem Pflanzstreifen befinden. Stellplätze in dem Pflanzstreifen hätten zur Folge, dass für Stellplätze auf privatem Grundstück meist Stellplätze im öffentlichen Raum in gleicher Anzahl entfallen. Eine Entschärfung der Parkplatzsituation wäre hiermit nicht verbunden, da die Anzahl der Stellplätze sind nur unwesentlich verändern würde. Die durch die Allgemeinheit nutzbaren Stellplätze im Verkehrsraum würden jedoch durch private Stellplätze ersetzt, die eben nicht durch die Allgemeinheit also auch nicht durch Besucher angrenzender Grundstücke genutzt werden könnten. Obwohl durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die absolute Zahl der Stellplätze nicht zunimmt, sichert diese dennoch in geeigneter Weise dass eine weitere Verschärfung der Parkraumsituation im öffentlichen Raum nicht erfolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ferner könnte eine Festsetzung aufgenommen werden, Stellplätze zu begrünen und es bedürfte insgesamt keiner solch einschränkenden und unverhältnismäßigen Maßnahme.</p> <p>3. Weiter sieht der Bebauungsplan über eine Baugrenze vor, dass der Pflanzstreifen kontinuierlich durchgehalten werden soll. Korrespondierend soll es nicht möglich sein auch mit untergeordneten Bauteilen und Balkonen über diese Baugrenze westlich hineinzuragen. Dies ist völlig unverhältnismäßig, da auch durch Balkone die als Planungsziel formulierten Freiräume und der Pflanzstreifen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Festsetzungen B I Ziff. 1.3 und 1.5 (Dachaufbauten und Balkone) sehen Einschränkungen hinsichtlich der Länge von Dachaufbauten und Balkonen vor. Diese führen zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit. Insbesondere im Dachbereich wird dadurch die nutzbare Fläche und die Belichtung der Räumlichkeiten in unzumutbarer Weise eingeschränkt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt zu II. 3</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass Balkone im Gebiet regelmäßig so dimensioniert werden, dass sie keine "untergeordneten Bauteile" (§ 6 LBO) und somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren sind. Bei dem vorliegenden Baugesuch wurden auch entsprechend große Balkone vorgesehen. Außerdem würden massiv auskragende Balkone nicht mit der Funktion des Grünstreifens und dessen Bedeutung für die städtebauliche Gestalt vereinbar sein.</p> <p>Dachaufbauten in Gebieten mit einem starken Hangneigung haben eine besondere Fernwirkung. Aus städtebaulichen Gründen sollen im Plangebiet geneigte Dächer das Haus abschließen. Diese Wirkung kann nur erzielt werden, wenn die Dachöffnungen in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche stehen und diese in Ihren Charakterzügen erlebbar bleibt. Dies wird durch die getroffenen Vorschriften ohne wesentliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschoßes erreicht. Durch eine weitere Öffnung dieser Vorgaben würde der Charakter der Dachlandschaft und nicht zuletzt auch des gesamten Gebietes wesentlich an Qualität einbüßen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>4. Wie oben dargelegt, steht der Entwurf den Belangen der Einwendungsführer entgegen. Die Plangeberin hat erkennbar berücksichtigungsbedürftige private und öffentliche Belange in ihre Überlegung nicht miteinbezogen. Augenscheinlich verfängt auch die Argumentation in dem Planungszielen nicht. Der Plan ist gar nicht erforderlich. Insgesamt ist es daher festzuhalten, dass die Planung daher in den Grundzügen von vornherein abzulehnen ist.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt zu II. 4</p> <p>Insgesamt wird nachvollzogen, dass im Planungsbereich eine Zuspitzung baulicher Entwicklungen stattgefunden hat, die den offenen und durchlässigen Charakter des Planbereichs negativ beeinflussen. Mit der Fortführung dieser Entwicklung würde dieser Charakter verloren gehen und damit das Plangebiet wesentlich an Qualität einbüßen. Aus diesem Grund ist die vorliegende Planung zur Sicherung verbliebener Charakterqualitäten erforderlich. Sie bildet gleichzeitig die Möglichkeiten der qualitätvollen baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes ab. Bezüglich des angesprochenen Antrags werden konkrete Rahmenbedingungen baurechtlich durch Festsetzungen definiert. Diese bilden im Wesentlichen den angesprochenen Antrag ab. Er kann durch einzelne Modifikationen umgesetzt werden. Eine Negativplanung liegt somit nicht vor.</p> <p>Beiden eingangs genannten Anträgen wird daher nicht entsprochen.</p> <p>Die Planung ist in der gegenwärtigen Form erforderlich und wird weiterverfolgt.</p> <p>Die Festsetzungen und Ausweisungen auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1429 werden nicht auf die vorliegende Bauvoranfrage hin angepasst. Es wird ein städtebaulicher Rahmen formuliert, der keine unverhältnismäßige Anpassung des Antrags auslöst und eine zeit- und charakterangepasste bauliche Entwicklung des Grundstücks zulässt.</p>