

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<u>Stellungnahme I. vom 20.06.2024:</u> Widerspruch gegen Bebauungsplanänderung nach Sitzungsvorlage 2024/111 des Technischen Ausschusses vom 06.05.2024 "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" Aus den folgend begründeten Bedenken widersprechen die Widerspruchsführenden, die als direkte Anwohner unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen sind, fristgerecht am 20.06.2024 gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes gegen die Bebauungsplanänderung nach der Sitzungsvorlage 2024/111 vom 06.05.2024 des Technischen Ausschusses vom 06.05.2024 "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61 ". Folgende Bedenken bestehen gegenüber der Bebauungsplanänderung "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61 ": Durch die geplante Erhöhung der Einwohnerdichte in diesem Bereich, werden die aktuell wenigen Stellflächen der anliegenden Bewohner massiv reduziert, weil damit zu rechnen ist, dass zukünftige Bewohner der 4-stöckigen Wohneinheiten diese wenigen Stellplätze zusätzlich nutzen. Das Ordnungsamt Ravensburg verteilt bereits jetzt regelmäßig Bußgeldbescheide, weil PKW-Besitzer zum regelwidrigen Parken, aufgrund der räumlichen Enge, gezwungen werden. Es ist damit zu rechnen, dass die Karmeliterstraße und alle angrenzenden Verkehrswege (Karmeliterstraße, Schmalegger Straße, Fasanenweg,	Kenntnisnahme Wird teilweise berücksichtigt Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind von den künftigen Bauherren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – unter anderem der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg – entsprechend bei der Baugenehmigung eines Bauvorhabens im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für den aktuellen Planstand, kann noch nicht dargelegt werden wo und wie viele Wohneinheiten genau entstehen werden. Die vorliegende Planung stellt ein Angebot für die künftigen Bauherren dar, weshalb an dieser Stelle bislang auch kein exakter Nachweis erfolgen kann.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Sperlingweg, Angerstraße, Hochbergstraße) durch die Nachverdichtung der Bebauung total überlastet werden und es somit zu einem Park- und Verkehrschaos kommen wird. Im Zuge der Nachverdichtung müssten Stellplätze, die für die Bewohner der Karmeliterstraße 63 zusätzlich geschaffen werden, damit die heutigen Vorgaben der Stadt Ravensburg eingehalten werden könnten.	Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass sich der erste Teil der Stellungnahme auf den öffentlichen Straßen und die dortigen Möglichkeiten zum Parken bezieht. Es ist durchaus korrekt, dass diese Möglichkeiten zur Abstellung eines PKW aktuell für jeden zur Verfügung stehen und dies auch für zukünftige Bewohner möglich ist. Wichtig ist dabei, dass dies für alle gilt insofern kein Konzept zur Parkraumbewirtschaftung vorliegt. Es ist nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens das Parkverhalten von Anwohnern und Besuchern zu regeln. Sollte der Verkehrsraum jetzt oder in Zukunft unter einem besonderen Parkdruck leiden, so kann über Konzepte zur Parkraumbewirtschaftung, o.ä. Abhilfe geschaffen werden. Auch ist es völlig normal, dass sich durch Maßnahmen der Innenentwicklung Verkehrszahlen ändern. Idealerweise verteilen sich die zusätzlichen Wege auf alle Verkehrsarten. Mit der Karmeliterstraße und der Schmalegger Straße bestehen eindeutig leistungsfähige Erschließungsstraßen, die auch den hier zu erwartenden Verkehr aufnehmen werden. Zu bedenken ist hier auch, dass bisher ein Lebensmittelmarkt mit Kunden- und Lieferverkehr bestand. Mit Ausnahme von beliebten Einkaufstagen (vor allem an Samstagen) konnte der Verkehr sehr gut bewältigt werden. Natürlich kann es gerade während der Verkehrsspitzen auch weiter zu Situationen kommen, bei denen die Durchfahrt des entgegenkommenden Verkehrs abgewartet werden muss. Dies ist jedoch eher eine Frage des Fahrkomforts und damit in gewissem Umfang hinzunehmen. Verkehrsrechtlich liegen "chaotische" Verhältnisse vor, wenn eine Straße nicht in der Lage ist die Erschließungsfunktion zu erfüllen. Dies liegt weder vor, noch ist dieses zu befürchten.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Als Eigentümer des Flurstückes 875/5 erhebe ich Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung, da ich damit die Nutzung meiner Garage und die notwendige Zu- und Ausfahrt, die über das weiterhin bestehende Sondernutzungsrecht, das für das Flurstück 875/24 besteht, als massiv eingeschränkt beurteile. Besonders während der Bauphase habe ich große Bedenken, weil an eine Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb ebenfalls gedacht werden müssen und der Platz dafür zu beengt ist. Aus diesem Grund muss die unkomplizierte und schnelle Zu- und Ausfahrt in und aus meiner Garage zu jeder Tag- und Nachtzeit vor, während und nach der Bebauung gewährleistet sein. Die gleichen Vorgaben bestehen für die weiteren Garagen, die nicht Eigentum der Bauherren (Firma Löffler/Stadt Ravensburg) sind. Zudem habe ich Bedenken, dass die Bausubstanz meiner Garage durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen und diese dauerhaft beschädigt wird. Die Bedenken teilen die betroffenen Eigentümer der angrenzenden Flurstücke und die angrenzenden Immobilienbesitzenden, wie z.B. Flurstückseigentümer von Flurstück 835/36, 875/23 und 875/14. Wohnungseigentümer, deren Wohnung auf dem Flurstück 872/2 und auf Flurstück 835/36 errichtet sind, haben Bedenken, dass deren Wohnimmobilien stark an Wert verlieren, weil die Immobilien aufgrund der geplanten vierstöckigen Neubebauung dauerhaft verdunkelt oder verschattet werden und eine zu stark verdichtete Bebauung entsteht.	Kenntnisnahme Die privatrechtlich vereinbarten Rechte von Eigentümern werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Diese haben weiterhin Gültigkeit. Es wird daher keine relevante Einschränkung gesehen. Die Baustelleneinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese wird im weiteren Verfahren einer Baugenehmigung für ein konkretes Bauvorhaben relevant. Dabei achtet die Stadt darauf, dass durch Baustellen die Erschließung der umliegenden Grundstücke möglichst durchgehend gewährleistet wird und Einschränkungen auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis für die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens, das allerdings auf privatrechtlicher Ebene zwischen Bauherr und Nachbar zu vereinbaren ist. Kenntnisnahme Durch die Einhaltung gesetzlich geregelter Abstandsflächen werden die einzuhaltenden Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Besonnung definiert. Diese werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und eingefordert. Eine unverhältnismäßige Verschattung oder Verdunklung ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten da keine Verringerung der in der LBO vorgegebenen Abstände festgesetzt oder vorgeschlagen wird. Auch sind keine besonderen Situationen erkennbar, die dies bei einer reinen Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen erwarten lassen, wie z.B. eine besondere topografische Situation o.ä..

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Darüber hinaus haben die Immobilienbesitzer große Bedenken, dass Ihre vor Jahrzenten gepflanzten und aus Naturschutzsicht wertvollen Grenzbepflanzungen sowie für die Artenvielfalt wichtige Baumbestände zerstört oder die entwickelten Populationen dauerhaft beschädigt werden. Das ausgeschriebene Planungsgebiet, siehe Abbildung 2, nutzen mehr als 30 Fledermäuse als Lebensraum. Fledermäuse sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu schützen. Zudem wurde am 19.06.2024 ein Exemplar des Balkenschröters, siehe Abbildung 1. An der Garagenmauer auf dem Flurstück 875/5 gesichtet. Dieser ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu schützen.	Tatsächlich wird sich durch die künftige Bebauung die Belichtungs- und Belüftungssituation verändern, nicht aber in unzulässiger Weise verschlechtern. Wie bei jeder Veränderung im direkten Umfeld können auch die durch die Planung ermöglichten Veränderungen zu Wertveränderungen umliegender Grundstücke führen. Durch die vorgesehene Wohnbebauung und die Möglichkeit eines Ladens oder einer anderen, dem Quartier dienenden Nutzung, wird jedoch gegenüber der bisherigen Nutzung kein wesentlicher Nachteil gesehen. Daher wird auch kein grundsätzlicher, wesentlicher Wertverlust erwartet. Im Rahmen der Planung werden die naturschutz- und artenschutzfachlichen Belange grundsätzlich aufgearbeitet. Hierzu wird auf die Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung verwiesen. Der Gutachter kommt in diesem Fall zu dem Ergebnis, dass auf Ebene des Bebauungsplans keine weiteren Untersuchungen notwendig sind. Darüber hinaus sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens – im Baugenehmigungsverfahren – weitere Untersuchungen erforderlich, um unzulässige Beeinträchtigungen auszuschließen. Bestehende Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg in einem Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen weitere Kartierungen durchgeführt werden, um unzulässige Eingriffe auszuschließen. Der Balkenschröter ist weder auf der Bebauungsplanebene noch auf der Baugenehmigungsebene artenschutzrechtlich relevant.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	 Abb. 1 ;.- Balkenschröter am 19.06.2024 an Garagenmauer 875/5. Eigentümer, deren Eigentum im Gebäude der Karmeliterstraße 63 (872/2) lokalisiert ist, haben Bedenken, dass durch die Baumaßnahmen an diesem Gebäude durch Beschädigungen, wie z.B. Risse, Zu- und Ableitungen von Medien (z.B. Strom, Wasser, Gas, Datenkabel) auftreten werden. Beschädigungen sind in jedem Fall zu vermeiden. Vor und nach den Baumaßnahmen, die auf den Flurstücken der Karmeliterstraße 59 und der Karmeliterstraße 61 geplant sind, muss der Ist-Zustand der Karmeliterstraße 63 und aller angrenzenden Gebäude, damit sind auch ausdrücklich die Garagen auf den Flurstück 875/5, 875/23, 875/14 und das Wohngebäude 835/36 professionell und von einer unabhängigen Stelle erfasst werden, weil es große Bedenken gibt, dass die genannten Baukörper beschädigt oder auch zerstört werden könnten.	Kenntnisnahme Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis für die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens. Hierzu gibt es keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Art und Umfang der Beweissicherung sind zwischen Bauherr und den möglicherweise betroffenen Nachbarn abzustimmen.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	Es werden zudem Bedenken der zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung, die von den Baumaßnahmen ausgehen würden, geäußert, die durch wirksame Schutzmaßnahmen vermieden werden müssen. Die Anwohner und Immobilienbesitzer sehen die Gefahr, dass die Abrissmaßnahmen der im Einzugsgebiet der zu ändernden Bebauungsplanänderung, Asbest- oder andere nach WHO als krebserzeugende KMF-Fasern freigesetzt werden. Zudem werden Bedenken der Altlastenfreisetzung durch die angedachten Baumaßnahmen angemeldet, die es ebenfalls gänzlich zu vermeiden sind, damit zu keinem Zeitpunkt eine Gefahr für die umliegende Bevölkerung besteht. Ein transparentes Nachweisverfahren wird von den anliegenden Parteien gefordert. Durch eine vierstöckige Bebauung auf dem Grundstück der Karmeliterstraße 59 ist der 2. Flucht- und Rettungsweg, der mittels Feuerwehrdrehleiter realisiert werden muss, aus den Wohnungen der Karmeliterstraße 63, die Richtung Nord-Nordost existieren, nicht mehr möglich. Falls das Treppenhaus im Hochhaus verrauchte wäre, haben die Bewohner keine Chance gerettet zu werden. Somit ist der Brandschutz nicht mehr gewährleistet.	Die Lärm- und Staubbelastung im Zuge einer Baumaßnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese wird im weiteren Verfahren einer Baugenehmigung für ein Bauvorhaben relevant. Es gilt ohnehin diese auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren. Vollständig vermeiden lassen sich diese schlichtweg nicht. Kenntnisnahme Die Freisetzung von Asbest- oder anderen nach WHO als krebserzeugenden Stoffen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese wird im weiteren Verfahren einer Baugenehmigung für ein Bauvorhaben relevant und im gesetzlich geregelten Umfang eingefordert. Kenntnisnahme Die Flucht- und Rettungswege eines Gebäudes müssen in einem Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. Dies ist unabhängig von dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Bestehende Rettungswege sind – sollten sie betroffen sein – bei einer künftigen Bebauung zu beachten bzw. geeigneter Ersatz zu schaffen.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	 Abb. 2: Hybrid Luftbild aus BORIS/ Bauplanänderung für die schwarz markierte Fläche (2024; https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de) Aus den vorhergehend begründeten Bedenken und dass die im Öffentlichkeitsverfahren des Bauleitplanverfahrens offengelegten Dokumente (siehe Anhang) gegenüber den betroffenen Parteien unzureichend, undetailliert und unkonkret sind, widersprechen die Widerspruchsführenden, die als direkte Anwohner und Eigentümer unmittelbar von den geplanten Änderungen betroffen sind, fristgerecht am 20.06.2024 gegen die geplante Bebauungsplanänderung nach der Sitzungsvorlage 2024/111 vom 06.05.2024 des Technischen Ausschusses vom 06.05.2024	Kenntnisnahme Die Beteiligung erfolgte – über den gesetzlichen Auftrag hinaus – frühzeitig. Dies erklärt auch den geringen, als unzureichend, undetailliert und unkonkret empfundenen Planstand. Mehr Details liegen schlichtweg noch nicht vor. Die Planunterlagen werden zum Auslegungsbeschluss alle erforderlichen Details enthalten. Die dort getroffenen Festsetzungen werden in der Begründung erläutert. Es wird jedoch klargestellt, dass auch dieser Planstand keine Aussagen zu einem konkreten Bauvorhaben enthalten wird. Es

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	"Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61 ". Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung zu überprüfen und die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen 6 Unterzeichner	handelt sich um eine sogenannte Angebotsplanung. Diesen Rahmen kann die Bauherrschaft ausfüllen.