

ANLAGE 5

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

Anmerkung: Die Stellungnahmen in dieser Tabelle sind aus Gründen des Datenschutzes hinsichtlich Namen und Adressen anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
1.	<p>Stellungnahme I. vom 04.03.2023:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümer des Flurstücks [REDACTED], [REDACTED] 88213 Ravensburg nehme ich zum Bebauungsplanentwurf, Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplante Bebauung reicht unmittelbar an die Grenze meines Grundstückes heran und sieht dort zwei Garagen vor. Das nördlich angrenzende Grundstück 2523/94 soll nach dem Planentwurf in westliche Richtung um einen Grundstücksstreifen vergrößert werden, der sich allerdings auf meinem Grundstück nicht fortsetzt, was planungsrechtlich Sinn machen würde.</p> <p>Die im Planentwurf vorgesehenen grenzständigen Garagen können in dieser Form nicht gebaut werden, da sie deutlich gegen § 6 Abs.1 Satz 1 Ziffer 2 LBO in Verbindung mit Satz 3 verstößen. Die an der Grenze meines Grundstücks vorgesehenen Garagen weisen bzw. müssten insgesamt eine Länge von über 9 m aufweisen.</p> <p>Schon aus diesem Grunde ist der vorliegende Entwurf nicht in rechtmäßiger Weise umsetzbar.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gezeigte städtebauliche Entwurf stellte lediglich eine erste Idee für eine mögliche Bebauung des Plangebietes dar. Sie sollte als Orientierungshilfe dienen, wie die Struktur einer zukünftigen Bebauung aussehen kann. Die Skizze stellt in keiner Weise bereits eine konkrete, fundierte Planung dar, auch wenn dieser Eindruck durchaus entstehen kann. Dies war nicht die Intention, vielmehr sollte der grobe Charakter des zukünftigen Wohngebietes dargestellt werden.</p> <p>Dementsprechend ist sowohl die genaue Abgrenzung des Baugrundstückes wie auch die Verortung etwaiger Garagen noch völlig offen. Im weiteren Planungsprozess wurden noch verschiedenste Varianten entwickelt, wie das Gebiet bebaut werden könnte. Diese stellen allerdings nicht genau die Bebauung dar, die zukünftig auf dem Areal erfolgen wird, da es bislang kein konkretes Bauvorhaben gibt. Es ist vielmehr eine denkbare und favorisierte Bebauungsstruktur, die als Grundlage für das planungsrechtliche Festzugskonzept des Bebauungsplanes dient. Der Bebauungsplan soll zunächst den planungsrechtlichen Rahmen für eine mögliche Entwicklung des Plangebietes bilden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Zur Erfordernis der Planung wird von der Stadt unter anderem vorgebracht, dass durch die beabsichtigte Entwicklung des Wohnquartiers ein Teil des Wohnflächenbedarfs in Ravensburg abgedeckt werden können. Unter Ziffer 3 wird die Auffassung vertreten, unter Bezugnahme auf den Gemeinderatsbeschluss zum „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“, dass zur Umsetzung dieser Planung 20 % der entstehenden Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren für preislich geminderten Mietwohnraum vorgehalten werde. Dies werde im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Entwicklung des Gebietes im erforderlichen Umfang mit den künftigen Nutzern vertraglich gesichert. Aus dem Entwurf ergibt sich allerdings, dass insgesamt 17 Reihenhäuser in 5 Blöcken geplant sind, sowie 5 Mehrfamilienhäuser. Damit reduziert sich die Anwendung des Gemeinderatsbeschlusses zum „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ von allein auf die Mehrfamilienhäuser. Entsprechend wird der Wohnentlastungseffekt überschaubar sein.</p> <p>Sowohl der Entwurf als auch die Begründung des Entwurfs befasst sich nicht mit der erforderlichen zusätzlichen Erschließung. Die vorhandene Straßensituation, der derzeitige Ausbauumfang der Albersfelder Straße und der Straße am Reutehof sind augenscheinlich nicht geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass auch das bestehende Reihenhausgebiet „Am Reutehof“ durch diese Erschließungsstraßen bereits jetzt nur kritisch erschlossen ist.</p>	<p>Für das geplante Wohngebiet ist grundsätzlich eine Mischung verschiedener zeitgemäßer Bau- und Wohnformen angedacht. Wie genau die zukünftige Gebäudestruktur aussehen wird, wird sich erst im weiteren Verlauf des Planungs- und Abstimmungsprozesses ergeben. Um dem ressourcenschonenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Boden gerecht zu werden, wird der Schwerpunkt der Bebauung voraussichtlich auf Mehrfamilienhäusern liegen. Diese bieten sich auch besonders zur Schaffung von Wohnraum gemäß dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ an.</p> <p>Die Verpflichtungen des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum gelten auch für die Stadt, wenn sie Neubaumassen entwickelt. Denn auch die Stadt ist als Partner dieses Bündnisses diese Verpflichtungen eingegangen. Ermöglicht die Stadt auf eigenen Flächen Wohnbauten, muss die Summe der auf dieser Fläche ermöglichten Wohnungen als Bezugsgröße herangezogen werden. Diese Vorgaben werden im Rahmen des Vergabeverfahrens erfüllt werden.</p> <p>Das Plangebiet wird lediglich durch die Albersfelder Straße bzw. teilweise die Straße "Am Reutehof" erschlossen und an das übrige Siedlungsgebiet angebunden. Daher wurde die verkehrliche Situation bereits seit Beginn der planerischen Überlegungen berücksichtigt und intensiv betrachtet. Die entsprechenden Untersuchungen (s. Anlage) zeigen, dass die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen gewährleistet bleibt, auch wenn das Plangebiet nach Umsetzung voll aufgesiedelt ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Die geplante Bebauungsstruktur orientiert sich nicht an der umgebenden Bebauung. Die Bebauungsstrukturen in der Umgebung sind von der Körnung kleiner strukturiert und schließen einen Geschoßwohnungsbau aus.</p> <p>Ich bin daher der Auffassung, dass dieser Entwurf nicht Gegenstand einer Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sein kann. Er wird zu überarbeiten sein, insbesondere im Grenzbereich meines Grundstücks.</p> <p>Zur Bebauung an sich ist anzumerken, dass das angrenzende Gebiet ein Mischgebiet darstellt und somit die Emissionsgrenzwerte eines Wohngebietes überschritten werden. In der Planung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>Das Plangebiet grenzt vor allem im Süden und Osten an bestehende Wohnstrukturen an. Dies sind vor allem Doppel- und Reihenhäuser, vereinzelt im Osten zwei Einfamilienhäuser und im Westen auch Mehrfamilienhäuser. Die Grundflächen der Gebäude liegen hier zumeist bei 130 qm bis 200 qm, aber auch knapp 230 qm sowie 250 qm. Die beiden Einfamilienhäuser weisen Flächen von knapp 120 qm bzw. 190 qm auf.</p> <p>Die in der städtebaulichen Skizze beispielhaft dargestellten Gebäude umfassen eine Grundfläche von gut 320 qm. Sie liegen damit zwar etwas höher als die bestehenden Gebäude, um dem Anspruch an zeitgemäßes, ressourcensparendes Bauen gerecht zu werden, sind aber dennoch bewusst nicht maßstabssprengend. Grundsätzlich soll die Bestands-Struktur der einzeln stehenden Gebäude aufgegriffen werden, um eine stimmige Erweiterung des Wohngebietes zu ermöglichen.</p> <p>Die Festsetzung als Mischgebiet bedeutet nicht automatisch, dass dort auch entsprechende Emissionen erfolgen. Vielmehr geht es darum, dass in diesem Gebiet eine Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung erfolgen soll. Je nach vorhandenem Gewerbe können dann Emissionen entstehen, deren maximaler Umfang klar definiert ist. So stellt sich das derzeit geltende Planungsrecht dar. Das bestehende Wohngebiet soll durch das aktuelle Planverfahren nicht überplant werden, die Festsetzung als Mischgebiet bleibt also bestehen. Welche Gebietskategorie das neue Plangebiet haben wird, wird sich erst noch im weiteren Planung- und Abstimmungsprozess ergeben. Denkbar ist auch ein allgemeines Wohngebiet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Wertungsvorschlag
	<p>Das Baugebiet ist von seinem Untergrund sehr lehmhaltig, so dass sämtliche Erschütterungen auf die Nachbargebäude übertragen werden. Selbst ein fahrender Bus und ein Güterzug ist in den Häusern deutlich zu spüren. Während der Bauphase sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Nachbarbebauungen zu treffen. In dem Baugebiet steht das Grundwasser sehr hoch an. Dieses ist in den letzten Jahren um ca. 60 cm gesunken. Die Rissbildungen meines Nachbargebäudes können zwar nicht direkt damit in Verbindung gebracht werden, aber es sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, dass es durch die Tiefgaragenbauten nicht zu weiteren Grundwasserabsenkungen kommt, um ein Beschädigen der Nachbargebäude zu vermeiden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  </p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung (s. Anlage) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass "... die vorliegende Baugrundabfolge im Hinblick auf die zu erwartenden Bauwerke als gründungstechnisch machbar und unproblematisch anzusehen." ist. Zudem wird empfohlen, bei Umsetzung der Planung eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die konkrete Situation der einzelnen Bauplätze zu ermitteln. Mit diesen Erkenntnissen und den entsprechenden Schutzmaßnahmen können im Allgemeinen unerwünschte Auswirkungen sowohl auf die neue wie auch die bestehende Bebauung vermieden werden.</p> <p>Zum Schutz der umgebenden Bestandsbebauung ist es zudem Standard, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen, durch das bei Bedarf negative Veränderungen wie Risse o.Ä. erkannt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden können.</p>