

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Bürger 1 und 2 30.08.2018	<p>Gegen den am 06.08.2018 offengelegten Bebauungsplan: Altenberg, Erste Änderung, möchten wir fristgerecht die folgenden Einwände vorbringen:</p> <p>Gegen den Einschluss unseres Grundstückes 1318/1 zum Zwecke der Verbreiterung der Altvaterstraße, spricht der Erhalt, der an dieser Stelle befindlichen, denkmalgeschützten Grundstückseinfassung. Sie bildet mit der restlichen Einfassung des Geländes ein Ensemble, dessen teilweise Entfernung die gesamte Anmutung beeinträchtigen würde. Die Einschätzung des Regierungspräsidiums aus dem Jahr 2008 zur Kulturdenkmaleigenschaft finden Sie in der Anlage 1.</p> <p>Eine Verlegung der Mauer bietet sich nicht an, da zwischen Bestandgebäude (Remise) und Einfriedung kein ausreichender Freiraum mehr bestehen würde. Auch würde sich die schützenswerte Anmutung des Ensembles gemäß Anlage 1 dadurch verändern.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass keine Veränderung an der Altvaterstraße notwendig ist, um den zusätzlichen Verkehr bewältigen zu können.</p> <p>Die Stadt hat aber – nach Rücksprache mit der Polizei – entschieden, die Verkehrsverhältnisse in der Altvaterstraße unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit zu verbessern. Dies betrifft sowohl den fließenden Verkehr als auch die Situation für die Zufußgehenden.</p> <p>Der Denkmalschutz des betroffenen Anwesens ist bekannt und hat auch für die Stadt einen hohen Stellenwert.</p> <p>Aus der Denkmalbeschreibung geht nicht hervor, dass auch die Stützmauer Teil des Denkmals ist, erwähnt wird nur der Zaun.</p> <p>Nach dem gegenwärtigen Straßenentwurf wäre ein Grunderwerb an der breitesten Stelle von bis zu ca. 2 m notwendig, um den Entwurf so umzusetzen, d.h. Fahrbahnbreite von 5,5 m und Gehwegbreite von 1,5 m.</p> <p>Es ist planerischer Wille der Stadt, die Verkehrssicherheit gerade im Kurvenbereich zu erhöhen. Bei einer Verlegung der Stützmauer wäre der Erhalt des sehr schönen Metallzaines gewährleistet.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Maßnahmen geschaffen wer-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Aus ökologischer Sicht wäre eine Verlegung der Natursteinmauer zumindest sehr unglücklich, da im grundstückseitigen Bereich Nattern und andere Reptilien heimisch sind. Die Entfernung des alten Baumbestands, der an dieser Stelle den Charakter des Grundstückes maßgeblich mitprägt, würde dem vom Stadtbauamt Lahr, mit Schreiben vom 15.10.2007 geäußertem Interesse zuwider laufen. (Anlage 2).</p> <p>Unter den Grundstücken 1318/1, 1316 und 5825/1 befinden sich Kelleranlagen. Die zugehörigen Nutzungsrechte und Pflichten wurden mit Vertrag vom 29.7.1976 zwischen der Gemeinde und der Stadt Lahr geregelt. (Anlage 3). Im Zuge einer Verbreiterung und Umbau der Altvaterstraße in diesem Bereich, müssen</p>	<p>den. Im Rahmen der konkretisierenden Ausführungsplanung wird die Stadt prüfen, ob es noch eine verträglichere Ausbildung der Erweiterung gibt. Auch im Hinblick auf eventuelle Veräußerungen will sich die Stadt hier ein Vorkaufsrecht schaffen.</p> <p>Es ist richtig, dass der Artenschutz auch hier zu berücksichtigen ist. Sollten entsprechende Vorkommen bestätigt werden, dann sind diese zu vergrämen und vor der Baumaßnahme zu schützen, können aber nach der Versetzung wieder den Bereich besiedeln. Ein solcher Eingriff kann kompensiert werden. Die Stadtverwaltung hat vorgeschlagen, hier eine Baumgruppe (drei Bäume, diese befinden sich nordwestlich des Grundstücks, ein Baum wäre von der Erschließungsmaßnahme betroffen) als schützenswerten Baumbestand unter Schutz zu stellen. Dies hat die Eigentümerin abgelehnt. Der jetzige Eigentümer verweist auf den Schriftverkehr, ist aber auch nicht von sich aus auf die Verwaltung zugegangen, um dies nun umzusetzen. Die Stadt hat keine Baumschutzsatzung, somit sind nur naturschutzrechtliche Bestimmungen zum Zeitpunkt der Fällung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Felsenkellernutzung bleibt von der Verbreiterung der Altvaterstraße unberührt. Der Übergang des Felsenkellers von der Altvaterstraße auf das Privatgrundstück befindet sich im nördlichsten Teil des zu verbreiternden Kurvenbereichs, so dass hier nur von</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>diese Rechte weiterhin Berücksichtigung finden.</p> <p>Die vom Planungsbüro vorgeschlagene Reduzierung auf einen einseitigen, hangseitig geführte. breiteren Gehweg, ist aus der Sicht des täglichen Erlebens eines Anwohners, nicht nachzuvollziehen. Besucher und Mitarbeiter des Klinikums machen den größten Teil des Fußgängeraufkommens aus. Sie nutzen in aller Regel den Gehsteig entlang unseres Grundstückes. Sie vermeiden dadurch die Querung der Bürklinstraße und die Gefährdung, insbesondere durch hangabfahrenden, erst spät sichtbaren Verkehr und ein nochmaliges Queren der Altvaterstraße, im ebenfalls schwer einsichtigen Kurvenbereich, auf der Höhe des Wohnheims. Eine Verbesserung in Bezug auf den fließenden Verkehr, wäre mittels einer Einbahnstraßenregelung mit wesentlich weniger Aufwand zu erreichen. Bei einer einspurigen Verkehrsführung, zwischen Kreuzung Bürklingstraße und Vorplatz Klinikum, könnten die Gehwege an der Engstelle ohne Eingriffe in den Bestand, beidseitig erweitert werden. Die Ausrichtung der Einbahn in Richtung "Altvaterstraße bergauf", gäbe allen Verkehrsteilnehmern die Möglichkeit, andere Teilnehmer früher zu erkennen und würde die Gefährdung für Fußgänger, im Vergleich zur Planung, deutlich reduzieren. Die Ableitung des Verkehrs durch die Bottenbrunnenstraße, würde dem jetzigen einspurigen Verkehrsverlauf bereits entsprechen. Bei Bedarf stünde an der Einmündung in den Huberweg / Hintergasse genug Platz für einen</p>	<p>einer sehr geringfügigen Grenzverschiebung auszugehen ist. Für die Abgrenzung der Nutzungsrechte im Felsenkeller sind weiterhin die damaligen Grundstücksgrenzen maßgeblich.</p> <p>Die Situation wird sich durch die Neubebauung verändern. Im gesamten oberen Verlauf befindet sich der Gehweg auf der Ostseite der Straße und dieser soll zukünftig an das bestehende Netz in der Bürklinstraße angebunden werden. Dort ist ein Queren notwendig, aber auch verkehrssicherer als im Kurvenbereich. Durch die Konzentration auf der Ostseite wird ein Queren für die Menschen vermieden, die aus dem neuen Wohnquartier kommen. Dazu werden zukünftig auch Grundschüler zählen. Der Besucher des Krankenhauses, der zu Fuß kommt, muss queren, aber es ist davon auszugehen, dass es sich hier um erwachsene Personen handelt. Eine Gehwegbreite von 1,5 m ermöglicht keine Aufteilung auf beide Straßenseiten.</p> <p>Die Einbahnstraßenlösung wurde geprüft, aber verworfen, da diese regelmäßig zu großen Umwegen führt und damit die Verkehrsbelastungen deutlich in einem größeren Raum erhöht.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Kreisverkehr zur Verfügung. Im Zuge des Krankenhausum- und neubaus, kam es durch den damit verbundenen Verkehr zu Erschütterungen, die zu beiden Seiten der Altvaterstraße zu Setzungen führten. Die geschützten Grundstückseinfassungen wurden dadurch bereits in Mitleidenschaft gezogen. Die Planung ein noch höheres Verkehrsaufkommen allein über die Altvaterstraße abzuwickeln, muss infolge der offensichtlich nicht ausreichenden Gründung der Straße, insgesamt hinterfragt werden.</p> <p>In Summe scheinen die, von der Planung im Bereich Altvater- Bürklin- und Bottenbrunnenstraße, berücksichtigte Aspekte nicht ausreichend zu sein. Der Bebauungsplan Altvater ist in der offengelegten Form für uns nicht akzeptabel. Wir würden uns daher freuen, wenn die gemachten Anmerkungen, bei der weiteren Planung, Berücksichtigung finden würden.</p> <p>Die Anlagen 1-3 sind beigelegt.</p>	<p>Die Altvaterstraße ist eine alte Wohngebietsstraße und dies wird sie auch bleiben. Hier stehen Kanalbaumaßnahmen und eine Sanierung der Straße an. Dieses erfolgt nach dem heutigen Stand der Technik. Die Straße kann heute und zukünftig den Verkehr bewältigen. Bei Feststellung von Veränderungen sollte man sich direkt an den Erschließungsträger wenden.</p>	
2	Bürger 3 05.09.2018	<p>Nachdem ich auf meine ersten Einwände keine persönliche Rückmeldung erhalten haben, versuche ich es erneut.</p> <p>Aus meiner Sicht wird bei dem Bauprojekt völlig naiv</p>	<p>Es ist korrekt, dass keine Rückmeldungen in persönlichen Schreiben erfolgen. Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung werden von der Verwaltung bewertet, ohne dass Rückmeldungen an die Bürger verschickt werden. Sämtliche Stellungnahmen (85 Stück) wurden aber in diesem Verfahren tabellarisch aufgearbeitet, fachlich beantwortet und auch mit Namensänderung in Form des Schreibens der Vorlage beigelegt. Diese Listen wurden dem Gemeinderat vorgelegt, so dass die Stellungnahmen die Entscheidungsträger erreicht haben.</p> <p>Dieser pauschale Vorwurf wird als unsachlich</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>und mit beispielloser Rücksichtslosigkeit auf Kosten der Natur und der Anwohner ein Bauprojekt durchgeführt, mit der für mich einzig einsichtigen Begründung, das baufällige Reichswaisenhaus zu erhalten.</p> <p>Das gesamte Gelände war für eine soziale Verwendung zweckgebunden. Der Verkauf mit der Absicht Wohnraum im gehobenen Bereich zu erstellen ist meiner Ansicht nach nicht zulässig. Ich kann keinen einzigen Stadtrat verstehen, der hier seine Zustimmung gegeben hat.</p> <p>Und was ist mit dem Kindergarten? Erst wird groß und unmittelbar vor dem Bürgerentscheid verkündet, dass dieser vom Investor zum Selbstkostenpreis gebaut und von ihm das Gelände dafür gespendet wird. Damit der private Kindergarten vom bisherigen Standort auf dem Gelände direkt in das neue Gebäude umziehen kann sollten die notwendigen Baumaßnahmen</p>	<p>zurückgewiesen. Die Stadt hat sich mit dem Vorhaben sehr intensiv fachlich und politisch auseinandergesetzt. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist weder „naiv“ noch „rücksichtslos“.</p> <p>Der langjährige Nutzer, die Arbeiterwohlfahrt (AWO) gab die Nutzungen auf dem Gelände vor Jahren auf, da aktuell kein Bedarf für gemeinnützige Projekte vorhanden ist. Weder die AWO noch andere Träger wollten eine vergleichbare Nutzung im Rahmen des Zulässigen auf dem Areal ansiedeln. Der ehemalige Eigentümer, Reichswaisenhaus e.V. hat vor diesem Hintergrund das Areal veräußert, da die Unterhaltung der Immobilien die Möglichkeiten des Vereins übersteigt und damit die Erhaltung nicht mehr nachhaltig gewährleistet ist. Da in der Stadt jedoch ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist, das auch mit einer wachsenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einhergeht, sieht die Stadt auf dem Areal die Chance, ein neues Wohnraumangebot zu schaffen, wodurch auch für die ungenutzten Denkmale eine Möglichkeit entsteht, eine respektvolle Nachnutzung zu etablieren.</p> <p>Der im Plangebiet vorhandene Kindergarten „Kleine Strolche e.V.“ ist aktuell auf der Suche nach einem Standort außerhalb des Stadtteils. Da es sich bei der Einrichtung um einen privaten Kindergarten handelt, hat die Stadt hierauf keinen direkten Einfluss, unterstützt und berät die Einrichtung jedoch bei der Su-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gleich zu Beginn durchgeführt werden. Nun heißt es plötzlich, dass dieser erst am Ende der Bauphase erstellt werden kann. Es würde mich überhaupt nicht wundern, wenn am Ende gar kein Kindergarten gebaut wird. Danach sieht es für mich aus.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wurde zunächst auf Druck des Stadtrates, ebenfalls unmittelbar vor dem Bürgerentscheid, vom Investor pressewirksam auf 139 nach unten korrigiert. Nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan können insgesamt 154 Wohneinheiten gebaut werden. Auch das hat ein „Geschmäcke“.</p>	<p>che nach einem geeigneten Standort. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ist die Errichtung eines Kindergartens im Gebiet jedoch nach wie vor möglich und kann bei Bedarf umgesetzt werden.</p> <p>Zu Beginn der Projektentwicklung im Jahr 2015 waren ca. 200 Wohneinheiten geplant. In der weiteren Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurde die Zahl der Wohneinheiten insgesamt reduziert, da insbesondere in der unteren Ebene der Fokus auf eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung gelegt wurde. Aktuell liegt die Zahl der Wohneinheiten bei insgesamt 154. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich im Bebauungsplan um festgesetzte Obergrenzen handelt. Je nach hochbaulicher Ausgestaltung und Wohnungsgrößen könnten grundsätzlich auch weniger Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nur eine Größenordnung, um zu beschreiben, welches Bauvolumen realisiert werden soll. Die Verwaltung hat daher in den Vorlagen die Bruttogeschossfläche angegeben, um die Veränderungen in der Dichte abzubilden. Die Zahl 139 wurde im Frühjahr vom Bauträger benannt und bezieht sich auf die Flächen, die von ihm bebaut werden sollen:</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss																					
		<p>Und nun wird beim Bau auch noch die bereits beschlossene Sozialquote umgangen! Warum beschließt man endlich dieses seit Jahren im ganzen Land eingeführte Steuerungsinstrument zugunsten weniger bemittelter Menschen, um es hier, wo es im besonderen Maße Sinn macht, wieder auszuhebeln? Solche Entscheidungen machen mich wütend. Sie erzeugen darüber hinaus beim „kleinen Mann“ diese Politikverdrossenheit, dass „die da oben“ sowieso alle machen was sie wollen. Hier regiert leider wieder einmal das Geld und nicht die Vernunft. Fadenscheinige Bürgerbeteiligungen wie diese Stellungnahme sind vermutlich nicht einmal das Papier wert. Trotz-</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Frühjahr 2017</th> <th>Sommer 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oberer Bereich (Altwaterstraße)</td> <td>96</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>Denkmale (Altwaterstraße)</td> <td>27</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Unterer Bereich (Bürklinstraße)</td> <td>16</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td></td> <td>139</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>Privates Grundstück</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>154</td> </tr> </tbody> </table> <p>Somit wird deutlich, dass das städtebauliche Konzept nicht verändert wurde. Der Unterschied ergibt sich durch die Festsetzung, dass bei den Einfamilienhäusern bis zu 2 Wohneinheiten entstehen dürfen, d.h. Einliegerwohnungen sind erlaubt. Die Angabe im Entwurf des Bebauungsplans benennt somit die Maximalzahl, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung möglich ist.</p> <p>Der Gemeinderat hat mehrheitlich entschieden (Beschluss vom 16.04.2018), dass die Sozialquote für das Bauprojekt am Altenberg nicht gelten soll, da sich dieses bereits seit mehreren Jahren in der Projektentwicklung befindet und aus Gründen des Vertrauensschutzes die Quote nicht angewendet werden soll. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass sich das Verfahren erheblich verschoben hat – aus Gründen, die nicht durch den Vorhabensträger verursacht wurden (darunter auch der Bürgerentscheid).</p>		Frühjahr 2017	Sommer 2018	Oberer Bereich (Altwaterstraße)	96	91	Denkmale (Altwaterstraße)	27	27	Unterer Bereich (Bürklinstraße)	16	34		139	152	Privates Grundstück		2			154	
	Frühjahr 2017	Sommer 2018																							
Oberer Bereich (Altwaterstraße)	96	91																							
Denkmale (Altwaterstraße)	27	27																							
Unterer Bereich (Bürklinstraße)	16	34																							
	139	152																							
Privates Grundstück		2																							
		154																							

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>dem habe ich Hoffnung, dass sich vielleicht etwas ändert oder zumindest der ein oder andere Stadtrat ein schlechtes Gewissen bekommt oder bei der nächsten Wahl abgestraft wird.</p> <p>Ich selbst wohne am Hang unterhalb des Altvaters und beobachte seit Jahren, wie sich nach Starkregen immer wieder große Erdmassen nach unten bewegen und z.B. mehrfach die Wasserunterführung unterhalb des Amselbrunnens in der Geroldsecker Vorstadt verstopfen (so auch momentan, obwohl es vergleichsweise wenig geregnet hat). Ich kann mir nicht vorstellen, dass während der Bauphase die darunter liegenden Grundstücke ausreichend gegen Erdbewegungen gesichert sind. Besitzt der Bauträger genügend Eigenkapital um eventuelle Schäden zu übernehmen bzw. existiert ein ausreichender Versicherungsschutz? Ich bezweifle dies.</p> <p>Was ist mit der besonderen Situation des Sandsteinuntergrunds? Die Anwohner haben schon lange auf die unvorhersehbaren Wasseraustritte nach Verdichtungen hingewiesen. In unserem Garten ist nach dem Krankenhausbau plötzlich ein Loch entstanden, in anderen Gärten kam es bei längeren Regenphasen zu unerwarteten Wasseraustritten. Zufall? Ich sehe hier einen Zusammenhang mit den Verdichtungen durch den LKW-Verkehr von Kuhbach zum Krankenhaus.</p>	<p>Erdarbeiten sind grundsätzlich so auszuführen, dass keine benachbarten Grundstücke oder Straßen davon betroffen sind. Abschwemmungen werden durch geeignete bauliche Maßnahmen vermieden. Vorgaben hierzu machen der Baugrundgutachter und die geologische Baubegleitung.</p> <p>Bei den stattgefundenen Untergrunderkundungen wurde kein freies Wasser angetroffen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass im Plangebiet kein zusammenhängender Hang-/Schichtwasserspiegel ausgebildet ist. Unabhängig davon ist insbesondere nach lang anhaltender feuchter Witterung oder stärkeren Regenereignissen mit dem Auftreten von lokalen Stau-/Schichtwässern und örtlichen Kluftwässern (Festgestein) zu rechnen. Im Bereich von in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile ist eine kontrollierte Ableitung von lokal und temporär anfallendem Wasser (Oberflächenwasser, Schicht- und Stauwasser) durch Dränagen vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bauwerke</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Auch das vom Investor finanzierte Gutachten zur Abwasserentsorgung ist mehr als fragwürdig. Laut einem Gegengutachten von Herrn [] sind die vorgesehenen Abwasserrohre zu klein und die Oberflächenwasserentsorgung ebenfalls nicht ausreichend. Ich vermute, dass das mit dem vom Investor mit dem Gutachten beauftragte Firma hinsichtlich weiterer Folgeaufträge gar nicht gegen ihn urteilen konnte – wie es leider in vielen solchen Fällen üblich ist. Werden die Gutachter ebenfalls in die Haftung genommen, wenn es zu Schäden kommt? Ich würde eine Wette abschließen, dass es in der Bauphase und auch danach zu weiteren Vorfällen kommen wird, bei dem Grundstücke und die Kanalisation mit Erd- und</p>	<p>keine maßgebliche Sperrwirkung auf natürliche Wasserwegigkeiten haben (Vermeidung von Umläufigkeiten). Im Bereich von Straßen, Zuwegungen und versiegelten Freiflächen sind (entsprechend dem Stand der Technik) kontrollierte Entwässerungen vorgesehen. Grundsätzlich werden durch die Baumaßnahme die natürlichen Wasserverhältnisse im Baubereich (s. o.) beeinflusst. Durch die genannten baulichen Maßnahmen wird dabei lokal eine kontrollierte Fassung und Ableitung von örtlich und temporär im Baubereich / bebauten Gebiet auftretendem Schicht-/Stau- und zutretendem Oberflächenwasser sichergestellt. Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass bedingt durch die Baumaßnahmen neue Wasserwegigkeiten im Untergrund geschaffen werden die zu unkontrollierten Wasseraustritten im Bereich angrenzender Grundstücke führen.</p> <p>Die Fachgutachten sind von qualifizierten Büros erstellt worden. Die Unterstellungen zur mangelnden fachlichen Neutralität der Büros werden daher zurückgewiesen. Bei Planungsfehlern haften die Büros gegenüber ihrem Auftraggeber. Die Büros haben daher schon aus ureigenem Interesse keine Veranlassung, fehlerhafte „Gefälligkeitsgutachten“ zu erstellen.</p> <p>Das Vorkommnis im Frühsommer hatte keinen Bezug zur Entwässerungssituation im Bereich der Bebauung. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Entwässerung</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Geröllmassen überhäuft werden. Im Frühsommer hatten wir dies ja bekanntlich schon in der Bürklinstraße.</p> <p>Auch die Straßensituation ist noch immer nicht gelöst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie wollen die neuen Bewohner bei winterlichen Verhältnissen ihre Grundstücke erreichen? • Die Gehwegsituation ist an der Ecke Bürklinstraße/Alt Vaterstraße schon jetzt eine Katastrophe. Ich fahre dort mit dem Kinderanhänger täglich mehrfach aus der Bürklinstraße Richtung Krankenhaus und habe schon viele Beinahe- Unfälle beobachtet. Irgendwann schäppert es hier gewaltig – vor allem bei dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen während und nach der Bauphase. Wird die Straße hier verbreitert und endlich ein vernünftiger Gehweg erstellt? <p>Es gibt leider so viele ungelöste Probleme und Unwägbarkeiten, dass die gesamte Bebauung dieses Geländes meiner Meinung nach ein unkalkulierbares</p>	<p>nochmals geprüft und ggf. optimiert.</p> <p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde bereits eine detaillierte Erschließungsplanung erarbeitet, die die bereits bekannten Engstellen berücksichtigt und auch die Gehwegsituation entlang der Alt Vaterstraße soll verbessert werden. Nach dem gegenwärtigen Straßenentwurf wäre ein Grunderwerb an der breitesten Stelle von bis zu ca. 2 m notwendig, um den Entwurf so umzusetzen, d.h. Fahrbahnbreite von 5,5 m und Gehwegbreite von 1,5 m. Ohne Grunderwerb: Beibehalten der 3,5 m Fahrbahn und Anordnung eines breiteren einseitigen Gehweges, um die Sichtverhältnisse zu verbessern.</p> <p>Bei winterlichen Verhältnissen sind sicherlich Einschränkungen hinzunehmen, wie dies im gesamten Stadtgebiet Lahrs üblich ist. Die vorhandene und auch die geplante Infrastruktur weist hierbei die typischen Qualitätsstandards im bewegten Gelände auf.</p> <p>Für die Bauphase hat der Vorhabenträger ein entsprechendes Baustellenverkehrsmanagement erarbeitet. Dieses wird vor Baubeginn in einer Bürgerinformation am 4.12.2018 erläutert.</p> <p>Zahlreiche Untersuchungen, Gutachten und Abstimmungen haben gezeigt, dass die Umsetzung der Planung im Umfeld der beste-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Risiko birgt. Ich habe ein klein wenig Hoffnung, dass durch meine Einwände das gesamte Projekt gestoppt werden kann – im Interesse der Anwohner, sowie der Natur und dem Stadtbild von Lahr.	henden Nutzungen verträglich ist.	
3	Bürger 4 und 5 09.09.2018	<p>In Bezug auf die 2. Offenlage des Bebauungsplans Altenberg nehmen wir wie folgt Stellung genommen:</p> <p>- Der natürlich gewachsene Baumbestand auf dem Gelände erscheint uns in großen Teilen schützenswert und sollte weiter erhalten werden. Laut aktuellem Plan soll lediglich ein Baum stehen bleiben.</p> <p>- Die im Plan angegebenen Wohneinheiten entsprechen nicht mehr der zugesagten Reduzierung, sondern wurden wieder erhöht.</p>	<p>Es handelt sich bei diesem Verfahrensschritt nicht um die zweite Offenlage, sondern um die erste Offenlage im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.</p> <p>Die Möglichkeiten zum Baumerhalt wurden intensiv geprüft. Zwei besonders stattliche Bäume an den denkmalgeschützten Gebäuden werden zum Erhalt festgesetzt. Was den weiteren Baumbestand angeht, sind weniger die vorhandenen Einzelexemplare wertgebend als vielmehr ein ausreichender Gehölzanteil insgesamt, sodass auf weitere Erhaltungsfestsetzungen verzichtet wurde. Es wird aber für die privaten Baugrundstücke, die privaten Grünflächen und für Verkehrsflächen im Plangebiet die Pflanzung zahlreicher neuer Bäume festgesetzt. Der Erhalt vorhandener Bäume ist in jedem Fall auf diese Pflanzfestsetzungen anrechenbar.</p> <p>Zu Beginn der Projektentwicklung im Jahr 2015 waren ca. 200 Wohneinheiten geplant. In der weiteren Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurde die Zahl der Wohneinheiten insgesamt reduziert, da insbesondere in der unteren Ebene der Fokus auf eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung gelegt wurde. Aktuell liegt die Zahl der Wohneinheiten bei insgesamt 154. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich im Bebauungs-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss																					
			<p>plan um festgesetzte Obergrenzen handelt. Je nach hochbaulicher Ausgestaltung und Wohnungsgrößen könnten grundsätzlich auch weniger Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten ist nur eine Größenordnung, um zu beschreiben, welches Bauvolumen realisiert werden soll. Die Verwaltung hat daher in den Vorlagen die Bruttogeschossfläche angegeben, um die Veränderungen in der Dichte abzubilden.</p> <p>Die Zahl 139 wurde im Frühjahr vom Bauträger benannt und bezieht sich auf die Flächen, die von ihm bebaut werden sollen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Frühjahr 2017</th> <th>Sommer 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oberer Bereich (Altvaterstraße)</td> <td>96</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>Denkmale (Altvaterstraße)</td> <td>27</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Unterer Bereich (Bürklinstraße)</td> <td>16</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td></td> <td>139</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>Privates Grundstück</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>154</td> </tr> </tbody> </table> <p>Somit wird deutlich, dass das städtebauliche Konzept nicht verändert wurde. Der Unterschied ergibt sich durch die Festsetzung, dass bei den Einfamilienhäusern bis zu 2 Wohneinheiten entstehen dürfen, d.h. Einliegerwohnungen sind erlaubt. Die Angaben im Entwurf des Bebauungsplans benennt somit die Maximalzahl, die zum Zeitpunkt der Erar-</p>		Frühjahr 2017	Sommer 2018	Oberer Bereich (Altvaterstraße)	96	91	Denkmale (Altvaterstraße)	27	27	Unterer Bereich (Bürklinstraße)	16	34		139	152	Privates Grundstück		2			154	
	Frühjahr 2017	Sommer 2018																							
Oberer Bereich (Altvaterstraße)	96	91																							
Denkmale (Altvaterstraße)	27	27																							
Unterer Bereich (Bürklinstraße)	16	34																							
	139	152																							
Privates Grundstück		2																							
		154																							

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Das Stadtplanungsamt hat in seinen Versprechungen vor dem Bürgerentscheid unter anderen die „Bebauung aus einer Hand“ zugesagt. An diese, von Herrn Peters und Frau Fink auf der öffentlichen Podiumsdiskussion getroffenen, Aussage verknüpft waren 1. eine kurze Bauzeit, 2. geregelter Bauverkehr, 3. einheitliche Optik. Diese Punkte wurden nun aufgegeben, was unserer Meinung einen großen Rückschritt bedeutet. Der Bauherr „Bauwert AG“ sollte zur Ausführung auch der unteren Gebäude verpflichtet werden. Die Stadt sollte sich zur Bindung an öffentlich getroffenen Aussagen verpflichtet sehen.</p>	<p>beutung möglich ist.</p> <p>Das Stadtplanungsamt hat keine Versprechungen gemacht, sondern nur die Öffentlichkeit darüber informiert, wie das Projekt nach dem damaligen Stand durchgeführt werden sollte. Der Bauträger hat seine Meinung geändert und möchte nun im Bereich der Planstraße B die Grundstücke einzeln veräußern. Der Gemeinderat wurde darüber informiert und hat diese Veränderung akzeptiert. Um das beabsichtigte Ziel einer gebündelten Bebauung zu erreichen, werden die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 4 Jahren veräußert. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraums keine Bebauung, hat die Stadt ein Ankaufsrecht gegenüber dem privaten Eigentümer.</p> <p>Im Bereich der beiden Denkmale ist nach wie vor vorgesehen, dass die Bebauung durch einen Bauträger errichtet wird. Zusätzlich wurden im Bebauungsplan über die örtlichen Bauvorschriften gestalterische Festsetzungen verankert, die eine harmonische Einfügung der Bebauung sicherstellen können. Im Bereich der Denkmale, ist eine einheitliche Gestaltung von besonderer Bedeutung, um die Einzelwirkung der Denkmale hervorzuheben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich über einen städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag zur Aufsiedlung des Gebiets innerhalb von 4 Jahren ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans. Die vereinbarten Pflichten gelten auch für etwaige Rechtsnach-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Ergänzend zu o. g. Punkt liegt ein unverbindliches Gestaltungshandbuch vor. Alle Beteiligten sind hinreichend die Probleme der Stadt, im Bezug auf die Einhaltung von Bauvorschriften (Hosenmatten, Kasernengelände etc.) bekannt.</p> <p>Sollte die Bebauung durch mehrere Bauherren erfolgen sehen wir schon heute die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen wie Begrünung, Abwasserpufferung usw. gefährdet. Es wird erneut ein „Kraut und Rüben“ Wohngebiet entstehen, deren Bauherren weder behördlich noch juristisch belangt werden können. Dem wäre durch die Einzelvergabe an ein Unternehmen wie die Bauwert vorzusorgen.</p> <p>- Das Abwasserkonzept ist unterdimensioniert. In dem zugrunde gelegten Gutachten wurde von Werten für eine ebene Fläche ausgegangen. Das Baugebiet befindet sich jedoch an einem kritisch zu bewertenden Hang. Weiter wurden für Niederschlag veraltete Statistiken herangezogen. Das Gutachten sollte durch einen anderen Gutachter überprüft werden.</p>	<p>folger. Damit soll die Störung von betroffenen Nachbarn möglichst gering gehalten werden. Ein Baustellenkonzept mit zugehörigem Bauzeitenplan wird vor Satzungsbeschluss in einer Infoveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt.</p> <p>Das Gestaltungshandbuch formuliert ergänzend zum Bebauungsplan Vorgaben für Bauherren und Architekten. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, gemäß dem Städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag die Vorgaben des Gestaltungshandbuchs zu beachten. Dies gilt auch für seine Rechtsnachfolger. Das Gestaltungshandbuch gibt den gestalterischen Leitfaden für das Gebiet vor.</p> <p>Die Bauherren müssen sich an die Festsetzungen im Bebauungsplan halten. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung sowie der Bauabnahme geprüft. Die Gemeinde kann zudem im Rahmen der Planungshoheit durch die Ausübung städtebaulicher Gebote eine Bebauung und Bepflanzung der privaten Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erwirken.</p> <p>Dimensionen werden nicht in der Entwässerungskonzeption, sondern in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung durch Berechnungen festgelegt. Die Planung erfolgt grundsätzlich nach dem Stand der Technik und Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde für die Herstellung des Be-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Im Bezug auf den Verkehr liegt eine Bewertung des Büro Fichtner vor. Die Infrastrukturproblematik in der Altvaterstrasse soll durch Verbreiterung der Fahrbahn gelöst werden. Schon heute ist jedoch definitiv bekannt, dass die Mehrheit der Anwohner nicht bereit ist, Gelände zu veräußern. Dies wurde dem Gemeinderat so nicht dargestellt. Es ist also bereits zum jetzigen Zeitpunkt klar, dass dieses Vorhaben nicht durchgängig umzusetzen ist. Damit wird bewusst in Kauf genommen, daß die Verkehrswege für die Anzahl der Wohneinheiten bzw. des Parkhauses vielleicht dem minimal geforderten Maßstab entsprechen, jedoch weit von einem für Anwohner, Besucher, Pendler und Lieferverkehr, sprich die Bürger erträglichen Volumen entfernt sind.</p>	<p>nehmens.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass keine Veränderung an der Altvaterstraße notwendig ist, um den zusätzlichen Verkehr bewältigen zu können.</p> <p>Die Stadt hat aber – nach Rücksprache mit der Polizei – entschieden, die Verkehrsverhältnisse in der Altvaterstraße zu verbessern. Dies betrifft sowohl den fließenden Verkehr als auch die Situation für die Zufußgehenden.</p> <p>Die fachliche Bewertung der Verkehrsabwicklung war zur Offenlage in der „Fortschreibung Verkehrsuntersuchung“ enthalten. Der geplante Ausbau der Altvaterstraße wird danach als wesentliche Verbesserung bewertet. Dies gilt auch für den Fall, dass nur die Bereiche ausgebaut werden, in denen der Grunderwerb von der öffentlichen Hand gesichert ist. Sollten die Grunderwerbsverhandlungen für den Ausbau der Altvaterstraße nicht auch mit allen privaten Eigentümern zum Erfolg führen, ist die Neuaufteilung des Querschnitts an der Engstelle der Altvaterstraße entsprechend dem Verkehrskonzept vorzunehmen. 3,5 m Fahrbahnbreite werden beibehalten und es wird ein breiterer einseitiger Gehweg angeordnet. Im weiteren Verlauf bergaufwärts kann die Altvaterstraße überwiegend verbreitert werden, da sich die angrenzenden Grundstücke im Eigentum der Stadt oder des Landkreises befinden. Trotz verbleibender Engstellen kommt es danach auch in längeren Abschnitten zu deutlichen Verbesserungen, die die Leistungsfähigkeit der Altvaterstraße insge-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Die Bewertungen der geplanten Tiefgarage entsprechen nicht der zu erwartenden Nutzung. Durch den Lärmschutz wird die Tiefgarage nicht zu dem jetzigen Schichtbeginn am Morgen, ebenfalls nicht zu Schichtende der Spätschicht geöffnet sein. Anzunehmen, hier würden Mitarbeiter parken, oder das Klinikum würde Schichtzeiten verändern sind realitätsfremd. Vielmehr wird diese Tiefgarage für den Besucherverkehr genutzt werden. Auf andere Zusagen zu vertrauen ist falsch, die Stadt ist kein Eigentümer und hat später keinen verbindlichen Einfluss mehr auf die Nutzung. In den Planungen zu Verkehr ist also von einem stark frequentierten Parkhaus mit einer Vielzahl von Fahrtwegen auszugehen.</p> <p>- Das durch die Stadt ausgearbeitete und als dringlich bewertete „Verkehrskonzept“ mit Anwohnerparken etc. wurde durch den Gemeinderat gestoppt. Die Verhältnisse rund um das Klinikum sind angespannt, eine Entspannung nicht in Sicht. Vor Baubeginn muss hier ein mehrheitsfähiges Konzept für die Lösung der Situation in Stefanien-, Altvater, Hebel-, Bottenbrunnen- und Bürklinstrasse sorgen.</p> <p>- Die Stadt ist verpflichtet, ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. Sie sollte daher auch Partei für den privat betriebenen Kindergarten „Die kleinen Strolche“ ergreifen und sicherstellen, dass den Bürgern die dort zur Verfügung gestellten Plätze auch während der Bauzeit lückenlos zur Verfügung stehen. Derzeit herrscht nach Aussage der KiGa Leitung</p>	<p>samt erhöhen.</p> <p>Das geplante Parkdeck ist eine gute Möglichkeit den Parkraumdruck in der Umgebung zu mindern, auch wenn die Nutzung aufgrund schalltechnischer Anforderungen nachts eingeschränkt werden muss. Die allgemeine Nutzung des Parkdecks und die dadurch entstehenden Fahrwege wurden in der Verkehrsunersuchung sowie in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und sind mit den bestehenden Nutzungen verträglich. Nach Aussagen des Krankenhauses soll das Parkdeck nicht für Besucher genutzt werden. Das wäre auch nicht plausibel, weil das Parkdeck sich auf der Rückseite des Klinikums weit entfernt von den Eingängen für die Öffentlichkeit befindet.</p> <p>Das Stadtplanungsamt hat gemeinsam mit Abteilung Tiefbau und Abteilung Öffentliche Sicherheit und Ordnung einen Fußverkehrscheck im Quartier durchgeführt und dem Gemeinderat ein Konzept vorgelegt. Die Verwaltung geht von einer mittelfristigen Umsetzung aus. Eine Entlastung ist somit in Sicht.</p> <p>Der im Plangebiet vorhandene Kindergarten „Kleine Strolche e.V.“ ist aktuell auf der Suche nach einem Standort außerhalb des Stadtteils. Da es sich bei der Einrichtung um einen privaten Kindergarten handelt, hat die Stadt hierauf keinen direkten Einfluss, unterstützt und berät die Einrichtung jedoch bei der Su-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>„Funkstille“ zwischen der Bauwert und dem KiGa. Der KiGa hat wohl eigenständig für Ersatz gesorgt, dennoch existiert wohl eine Lücke. Hier sollte die Stadt als Vermittler eingreifen und den Verein bei der Organisation tatkräftig unterstützen.</p> <p>Alle weiteren Kritikpunkte (Natur, Parkplatzschlüssel, Bebauungsdichte, Lärm, Klima, Schulweg, öffentliche Verkehrsmittel etc) wurden bereits mehrfach angebracht. Deren Beantwortung hat uns bisher nicht zufriedengestellt, geht man doch immer entweder von vorgeschriebenen Minimalwerten aus, oder tut diese als Abwägungsausnahmen ab. Wir bitten Sie daher höflichst auch diese Punkte im Sinne möglicher Verbesserungen zur Planung noch einmal einzubeziehen.</p>	<p>che nach einem geeigneten Standort. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ist die Errichtung eines Kindergartens im Gebiet jedoch nach wie vor möglich und kann bei Bedarf umgesetzt werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Stand der Technik wird dieses Baugebiet sowie alle anderen Baugebiete auch geplant. Die Anforderungen sind zu erfüllen - unabhängig davon, ob ein Bauträger oder ob einzelne private Bauherren am Ende bauen.</p>	
4	Bürger 6 (Goethestraße 12.09.2018)	<p>Zu Punkt 1. Verkehr: Wie realistisch sind die Zahlen bzgl .der erwarteten Verkehrszunahme aus dem Gutachten des Büros FICHTNER, Freiburg?</p> <p>Unter Berücksichtigung der bekannten Straßenverhältnisse: - etliche Engstellen - enge und z.T. gänzlich fehlende Gehwege - keine Radwege, bzw. Radspuren - extreme Hanglage</p> <p>An diesen Tatsachen wird sich wohl nur teilweise etwas ändern und verbessern lassen. Es scheint fraglich, in wie weit die Straßenverbreiterungen möglich sein werden. Soweit mir bekannt, ist noch unklar, ob und wie viele Anwohner bereit sind, Teile ihres Grundstückes für diesen Zweck zu veräußern. An der Stichstraße, die von der Bürklinstraße auf das Areal</p>	<p>Vorhandene Defizite verschiedener Verkehrsarten wurden im Rahmen eines Verkehrskonzepts ermittelt. Die zusätzlichen Verkehre können trotz festgestellter Defizite leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Grunderwerb von Privaten zur Verbreiterung der Alt-vaterstraße nicht durchgehend möglich sein sollte. Im Gutachten wurden auch für diesen Fall Verbesserungsmaßnahmen erarbeitet, die im Zuge der vorliegenden Planung umgesetzt werden sollen.</p> <p>Die Durchführung der Verkehrserhebung sowie die Hochrechnung der gezählten Werte entsprechen den Vorgaben der zugehörigen Richtlinie für die „Durchführung von Verkehrserhebungen“. Die Verkehrserzeugungsrechnungen wurden gemäß den gültigen Ermittlungsvorgaben durchgeführt. Die spezielle</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>führt, ist aus Platzgründen gar kein Gehweg geplant! Radspuren sind auch nicht vorgesehen. Daher erscheint es mir absolut unrealistisch, dass von den zukünftigen Bewohnern des Areals Altenberg Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Von Schulkindern ganz gewiss nicht. Das bedeutet: Es wird mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen alleine für Zubringerfahrten zu Schule - Musikunterricht - Sport - Nachhilfe etc. gerechnet werden müssen. Wenn man bedenkt, dass in der Hälfte der 152 Wohneinheiten 1-2 Kinder leben, kommt man sehr schnell auf ein Vielfaches dessen, was vom Büro Fichtner errechnet wurde, was täglich mehr an Verkehr hinzukommt. Das muss dringend neu berechnet werden!</p> <p>Aufgrund der extremen Hanglage wird man großrahmige, PS-starke PKW im SUV-Stil antreffen. Dies wird den Verkehrsfluss im Begegnungsverkehr zusätzlich beeinträchtigen. Die Wege mit dem Rad zurückzulegen, ist nicht nur für die Meisten zu anstrengend, sondern durch die beengten Straßenverhältnisse auch schlicht zu gefährlich. Somit ist der Gedanke, den PKW-Verkehr durch Fußgänger- und Radverkehr zu entlasten, hinfällig. Man wird eher mit mehr Zweit- und Drittfahrzeugen von Ehepartnern und Kindern, als gemeinhin üblich, rechnen müssen. Darum bitte ich in diesem Zusammenhang noch einmal nachdrücklich um die Überprüfung des Stellplatzschlüssels für das Wohngebiet! (Ich erinnere an die Situation beim Kasernenareal! Eine nachträgliche "Straßen-Parkplatz-Notlösung" wie dort, kann es am Altenberg aus Platzgründen nicht geben.) Die Nutzung des ÖPNV kann man, so meine ich, vernachlässigen, da die im Gutachten angegebene gute Anbindung die topographi-</p>	<p>Situation in Lahr wurde mit dem höchsten anzusetzenden MIV-Anteil (Motorisierter Individualverkehr) berücksichtigt. Die Stadt geht deshalb davon aus, dass die vom Fachbüro ermittelten Zahlen eine geeignete Grundlage für die Ableitungen von verkehrlichen Empfehlungen darstellen und eine Neuberechnung deshalb nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Einwendung verkennt im Übrigen den anhaltenden Trend zu leistungsstarken E-Bikes, die gerade für die Bewohner von Hanglagen die Möglichkeit eröffnen, für innerstädtische Wege auf das KfZ zu verzichten – zumal sich hierdurch das Parkproblem auch am Zielort mindert. Die Gutachten haben diesen positiven Trend (noch) nicht in Rechnung gestellt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass er eine Entlastung vom KfZ-Verkehr bewirkt.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel ist bereits auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dies wurde unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Topographie, Lagegunst) festgesetzt. Neben größeren Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern in denen durchaus 2 Fahrzeuge nachgefragt werden, sind auch kleinere Wohneinheiten vorgesehen, die mit einem</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>sche Lage nicht berücksichtigt. wer wird mit dem Rucksack/Schulranzen auf dem Rücken, dem Koffer in der Hand oder mit der vollen Einkaufstasche den Berg hinauf- oder hinunter gehen, um am Schlüssel den Bus zu benutzen??</p> <p>Zu Punkt 2. Hangsicherung Welche Schlüsse bzgl. der Absicherung des Hanges werden aus den Folgen des Starkregens vom Fronleichnamstag 2018 gezogen? Dieses Ereignis darf keinesfalls verharmlost werden, sondern verlangt verbindliche Vorgaben seitens des Stadtbauamtes und konkrete Pläne seitens des Investors wie der Hang während der Bauphase abgesichert werden muss! Wer trägt die Verantwortung für die entstandenen und u.U. auch zukünftigen Schäden? Der Schlamm in den Wohnhäusern der Bürklinstraße, aber auch der Blick in die Baugrube in der Burgheimerstraße, sollten die Entscheidungsträger und den Investor zu äußerster Sorgfalt verpflichten!</p>	<p>Fahrzeug pro Wohneinheit auskommen. Der ruhende Verkehr wird für den oberen Bereich an der Altvaterstraße in Tiefgaragen untergebracht. Öffentliche Stellplätze sind im Baugebiet im oberen und unteren Neubaubereich vorgesehen. Erweiterungen von Stellplatzanlagen sind nördlich der oberen Bebauung im Bebauungsplan rechtlich zulässig, falls die jetzt geplanten Stellplätze nicht ausreichen sollten.</p> <p>Das Starkregenereignis Ende Mai 2018 führte im Bereich der östlich des Plangebietes ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu einer oberflächennahen Erosion der anstehenden Lockergesteine /Erdstoffe der Decklage. Neben der vergleichsweise steilen Hanglage im Bereich der Ausgleichsmaßnahme wurden die Erosionserscheinungen durch den fehlenden Bewuchs begünstigt (fehlender oberflächennaher natürlicher Erosionsschutz).</p> <p>Nicht vergleichbar mit der ausgeführten Ausgleichsmaßnahme sind die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes Altenberg 1. Durch die bestehende Terrassierung des Geländes bzw. die im Zuge der Neubauten auszuführende Terrassierung / Herstellung von gesicherten Baugruben (mit Wasserhaltung für zufließendes Oberflächenwasser) und unter Berücksichtigung der Errichtung der Gebäude in zeitlich aufeinanderfolgenden Bauphasen ist / wird das Risiko des Auftretens großflächiger oberflächennaher</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Zu Punkt 3. Artenschutz Das gerodete und spärlich angepflanzte Ersatzhabitat für die Schlingnattern hat sowohl durch den Starkregen als auch durch den Gifteinsatz an "Qualität" verloren. Was ist geplant zur Optimierung der Lage? Welche Auflagen wurden dem Eigentümer den Gifteinsatz betreffend konkret gemacht? Gift in einer Hanglage auszubringen halte ich für äußerst problematisch – Flüssigkeiten fließen bergab.</p> <p>Zu Punkt 4. Entwässerung Welche Veränderungen in der Planung folgen auf das privat von Frau [] in Auftrag gegebene Gutachten zum "Entwässerungskonzept mit hydraulischer Vor-</p>	<p>Erosion infolge abfließenden Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen minimiert.</p> <p>Die Ausgestaltung des Ersatzhabitats für die Schlingnattern richtet sich nach den Habitatansprüchen der Schlingnatter und wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Eine dichtere Bepflanzung würde die Habitateignung für die Schlingnatter mindern. Die Habitateignung wurde im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung laufend, auch nach dem Starkregenereignis, unter Einbeziehung der UNB fachlich geprüft; zuletzt fand eine Begehung mit der UNB am 12.09.18 statt. Dabei wurde die Maßnahmenumsetzung als gelungen bewertet, wobei die Funktionsfähigkeit im Rahmen des Monitorings (ab 2019) nachzuweisen ist. Zum Einsatz von Herbiziden wurden keine Auflagen gemacht. In der Fläche wurde einmalig eine gezielte und dosierte Bekämpfung des Japan-Knöterichs und der Robinientriebe durchgeführt, um diese expansiven Arten zurückzudrängen. Das Herbizid wurde nicht flächig ausgebracht. Zum Zeitpunkt des Einsatzes befanden sich die Schlingnattern noch in der Hälterungsfläche, sodass keine Tiere beeinträchtigt wurden. Ein weiterer Einsatz des Herbizids ist nicht vorgesehen.</p> <p>Das genannte Gutachten bezieht sich lediglich auf ein Grundstück in der Bürklinstraße und kann nicht für den gesamten Bereich</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>prüfung der Ableitungstrasse"? Diese Ergebnisse sollten nicht ignoriert werden, sondern als wertvolle Ergänzung verbindlich in die Planung einfließen.</p> <p>Zu Punkt 5. Beschleunigtes Verfahren Ist es tatsächlich in Ordnung, die Planung im beschleunigten Verfahren durchzusetzen? Aus meiner Sicht handelt es sich beim Projekt ALTENBERG nicht um eine "klassische Verdichtung eines innerstädtischen Baugebietes". Ebenso wenig um die Erweiterung eines Baugebietes auf dem "freien Feld". Die Gesamtfläche beträgt 78.000 qm - davon 40.000 qm, die bebaut werden sollen. Im Bebauungsplan von 1967 ist das Areal eingeteilt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet - Mischgebiet - Grünflächen <p>Das Sondergebiet und die Grünflächen machen den größten Teil aus. Das Sondergebiet - so erinnere ich mich an die Ausführungen vom damaligen Rechtsamtsleiter T. Biendl bei der Info-Veranstaltung im MPG vor dem Bürgerentscheid - war ausschließlich zur Sozialen Nutzung freigegeben. Die Nutzung durch die AWO mit der Altenpflegeschule sei eigentlich nicht ordnungsgemäß gewesen. Das beschleunigte Verfahren bedeutet auch, dass keine gesonderte Umweltprüfung und kein Naturschutzrechtlicher Ausgleich stattfinden. Dies bitte ich aus folgenden Gründen nochmal zu überprüfen. die extreme Hanglage den schwierigen Untergrund = Buntsandstein und löss den großen waldartigen Baumbestand, der einer großen Vielfalt von Wildtieren, Vögeln, Reptilien, Fledermäusen und Kleinlebewesen Lebensraum bietet.</p>	<p>herangezogen werden. Sollten Teile des Gutachtens von Belang sein, werden diese in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Für das Plangebiet kann aufgrund der Rahmenbedingungen (teilweise bereits heute bebaut / Lage im Randbereich bestehender Bebauung) ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a und § 13b BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Verfahren kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Die Verfahrenswahl wurde ausführlich diskutiert und juristisch geprüft. Der Gemeinderat hat dieser Verfahrenswahl zugestimmt. Dennoch werden im Plangebiet zahlreiche Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff in die Natur mindern. Eine formale Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt, jedoch behandelt der Umweltbeitrag ausführlich die verschiedenen Umweltbelange. Ein Teil der angesprochenen Tierarten(gruppen) wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt, in deren Rahmen auch umfangreiche CEF-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzlebensräumen) festgelegt wurden. Da das Gebiet bereits von einem Bebauungsplan erfasst ist und eine Teil-Bebauung bereits heute zulässig wäre, würde sich die Festlegung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen an dieser zulässigen Bebauung und nicht am heutigen Ist-Zustand bemessen. Die Möglichkeiten zum Baumerhalt wurden</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Aus den Plänen ersehe ich, dass lediglich 2 Bäume erhalten bleiben sollen. Der Lebensraum für die Tiere kann mit der Anpflanzung von vielleicht 30 Bäumen (welcher Art?), sterilen Hochbeeten und Dachbegrünungen nicht ersetzt werden. Wo und in welchem Ausmaß sind konkret die Aufforstungen zum Ausgleich für die gefälltten Bäume und die "Waldumwandlung" geplant? Die Niederwaldbewirtschaftung, die zum Zwecke des 30 m-Abstandes vom Baugebiet zum Wald entstehen soll, schlägt zusätzlich bzgl. der Reduzierung des Lebensraumes für die Tiere zu Buche.</p>	<p>intensiv geprüft. Zwei besonders stattliche Bäume an den denkmalgeschützten Gebäuden werden zum Erhalt festgesetzt. Was den weiteren Baumbestand angeht, sind weniger die vorhandenen Einzelexemplare wertgebend als vielmehr ein ausreichender Gehölzanteil insgesamt, sodass auf weitere Erhaltungsfestsetzungen verzichtet wurde. Der Erhalt vorhandener Bäume ist aber in jedem Fall auf Pflanzfestsetzungen anrechenbar. Für die Baumpflanzungen wurden Mindeststandards festgelegt und Artenempfehlungen erarbeitet, die den planungsrechtlichen Festsetzungen beigelegt sind.</p> <p>Der Umweltbeitrag enthält Angaben zu den Ersatzaufforstungen, die aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind, sondern vom Antragsteller des Waldumwandlungsantrags (hier DBA) nachzuweisen sind. Diese wurden größtenteils (gut 6.000 qm) im selben Naturraum in Berghaupten durchgeführt; eine weitere (nur einige hundert Quadratmeter große) Ersatzaufforstungsfläche wird derzeit noch in Abstimmung mit den Forstbehörden festgelegt.</p> <p>Die vorgesehene niederwaldartige Bewirtschaftung im Plangebiet wurde festgelegt, um den Verlust an Waldfläche zu minimieren. Es sind hier ausschließlich standortheimische Gehölze in unterschiedlicher Höhenbegrenzung vorgesehen, ein Auf-den-Stock-setzen ist nur abschnittsweise zulässig. Damit entsteht ein gestufter Übergangsbereich, ähnlich einem Waldmantel. Dies stellt keine Beeinträchtigung dar.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Zu Punkt 6. Denkmalschutz -Landschaftsbild Sind die Vorgaben des Denkmalamtes zufriedenstellend umgesetzt? Sind die Gebäude so geplant, dass sie wie gefordert, das Alleinstellungsmerkmal der Denkmale nicht beeinträchtigen? Wie ist es grundsätzlich um das prägende Orts- und Landschaftsbild bestellt? Durch die mehr oder weniger komplette Rodung des gesamten Baumbestandes auf dem zu bebauenden Gelände, der Neuordnung und der klotzigen Bauweise, wird der seit Jahrzehnten bestehende Gesamteindruck, dass "die Gebäude mitten in einem Wald stehen" komplett zerstört! Ich verweise in diesem Zusammenhang auf §1 Abs. 6 Nr.5 im Baugesetzbuch. Sind die aktuellen Pläne dem Denkmalamt vorgelegt worden?</p>	<p>Die Stadt bewertet den westlichen Bereich mit den Bestandsgebäuden als Baugelände. Dieses zu verdichten ist ein sinnvolles Vorgehen und wird durch bundesgesetzliche Regelungen unterstützt. Diese wendet die Stadt an.</p> <p>Das Theodor-Thaeder-Haus und das Bürklin-Schauenburg-Haus sind einfache Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG). Geschützt ist danach allein das Erscheinungsbild der Gebäude selbst. Dieses darf gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde beeinträchtigt werden. Nicht geschützt ist hingegen die Umgebung der beiden Gebäude. Weder sind die Gartenanlagen in den Begründungen der jeweiligen Denkmaleigenschaften als Teile der Denkmäler (etwa im Sinne einer Gesamtanlage) aufgeführt, noch handelt es sich um eingetragene Denkmale gemäß § 12 DSchG. Nur eingetragene Denkmale genießen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 DSchG sog. Umgebungsschutz. Die Errichtung neuer Gebäude im Umfeld der beiden denkmalgeschützten Häuser beeinträchtigt somit weder deren Denkmaleigenschaften, noch ist sie denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen insoweit keine denkmalrechtlichen Hindernisse entgegen.</p> <p>Die Stadt teilt auch nicht die Auffassung, dass die Raumwirksamkeit der beiden Gebäude durch die künftig geplante Bebauung am</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Abschließend meine persönliche Betrachtung: Ich habe den Eindruck gewonnen, dass am Altenberg "ein Pferd von hinten aufgezümt wird" - d.h.: erst wird beschlossen, dann geplant und am Ende überlegt, wie und ob es so möglich ist. Im Vorfeld des Bür-</p>	<p>Hang stark beeinträchtigt wird. Zwar sind die beiden Gebäude bisher als Solitäre innerhalb von Grünflächen wahrnehmbar. Ihre Raumwirksamkeit wird aber schon heute durch die umgebenden Bäume stark reduziert. Die Gebäude werden demgegenüber künftig sogar stärker freigestellt. Ihre besondere Bedeutung und ihre Fernwirkung werden auch künftig erhalten bleiben, da die Fassaden der beiden Gebäude sich in ihrer Struktur und Materialität deutlich von der geplanten Neubebauung abheben. Die Entwürfe des Vorhabenträgers, die Grundlage für den Bebauungsplan und den zugrunde liegenden städtebaulichen Vertrag sind, zeigen eine städtebauliche Einbindung der Gebäude in das Neubauensemble bei gleichzeitiger Wahrung und Sichtbarkeit ihrer besonderen historischen Stellung. Im Übrigen dürfte zum Zeitpunkt der Errichtung der beiden Gebäude in diesem Bereich deutlich weniger Baumbestand vorhanden gewesen sein als heute. Die Einbettung in eine waldartige Situation ist also nicht prägend für den Denkmalwert der Gebäude.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und auf vorhandene Kulturgüter wurden im Übrigen im Umweltbeitrag ausführlich behandelt und in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Zu Beginn der Projektentwicklung im Jahr 2015 waren ca. 200 Wohneinheiten geplant. In der weiteren Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurde die Zahl der Wohnein-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss																					
		gerentscheides wurden Aussagen und Versprechungen gemacht, an die sich jetzt nicht gehalten wird. So zum Beispiel war eine Reduzierung der Wohneinheiten auf 139 versprochen worden und nun sind es 152.	<p>heiten insgesamt reduziert, da insbesondere in der unteren Ebene der Fokus auf eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung gelegt wurde. Aktuell liegt die Zahl der Wohneinheiten bei insgesamt 154. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich im Bebauungsplan um festgesetzte Obergrenzen handelt. Je nach hochbaulicher Ausgestaltung und Wohnungsgrößen könnten grundsätzlich auch weniger Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten ist nur eine Größenordnung, um zu beschreiben, welches Bauvolumen realisiert werden soll. Die Verwaltung hat daher in den Vorlagen die Bruttogeschossfläche angegeben, um die Veränderungen in der Dichte abzubilden.</p> <p>Die Zahl 139 wurde im Frühjahr vom Bauträger benannt und bezieht sich auf die Flächen, die von ihm bebaut werden sollen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Frühjahr 2017</th> <th>Sommer 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oberer Bereich (Altvaterstraße)</td> <td>96</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>Denkmale (Altvaterstraße)</td> <td>27</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Unterer Bereich (Bürklinstraße)</td> <td>16</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td></td> <td>139</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>Privates Grundstück</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>154</td> </tr> </tbody> </table> <p>Somit wird deutlich, dass das städtebauliche Konzept nicht verändert wurde. Der Unterschied ergibt sich durch die Festsetzung, dass</p>		Frühjahr 2017	Sommer 2018	Oberer Bereich (Altvaterstraße)	96	91	Denkmale (Altvaterstraße)	27	27	Unterer Bereich (Bürklinstraße)	16	34		139	152	Privates Grundstück		2			154	
	Frühjahr 2017	Sommer 2018																							
Oberer Bereich (Altvaterstraße)	96	91																							
Denkmale (Altvaterstraße)	27	27																							
Unterer Bereich (Bürklinstraße)	16	34																							
	139	152																							
Privates Grundstück		2																							
		154																							

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Der Kindergarten für "Die Kleinen Strolche" sollte zuerst gebaut werden und wurde zum "Sozialen Verwendungszweck" für den Verkaufserlös erklärt und nun wird er wie es scheint - wenig sozial für den Verein- zum Schluss gebaut. Das ist meiner Meinung nach für die Kinder und den Verein verheerend.</p> <p>Der Hinweis an die betroffenen und besorgten Anwohner der Bürklinstraße, sie mögen ihre Häuser ordentlich versichern, ihre Eingänge höher legen und die Lichtschächte abdichten, als Konsequenz des Schlammrutsches an Fronleichnam, halte ich für zynisch. Diesen Schlammrutsch hätte es ohne die Rodungen sicherlich gar nicht gegeben. Die Intervention und die Verzögerung durch die Aktivität der Bürgerinitiative könnte und sollte man als Chance betrachten und v.a. auch als solche nutzen, wieder und wieder genau hinzuschauen und schadensbegrenzend auf die Planungen des Investors einzuwirken!</p>	<p>bei den Einfamilienhäusern bis zu 2 Wohneinheiten entstehen dürfen, d.h. Einliegerwohnungen sind erlaubt. Die Angaben im Entwurf des Bebauungsplans benennt somit die Maximalzahl, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung möglich ist.</p> <p>Der im Plangebiet vorhandene Kindergarten „Kleine Strolche e.V.“ ist aktuell auf der Suche nach einem Standort außerhalb des Stadtteils. Da es sich bei der Einrichtung um einen privaten Kindergarten handelt, hat die Stadt hierauf keinen direkten Einfluss, unterstützt und berät die Einrichtung jedoch bei der Suche nach einem geeigneten Standort. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen ist die Errichtung eines Kindergartens im Gebiet jedoch nach wie vor möglich und kann bei Bedarf umgesetzt werden.</p> <p>Der Stadt ist nicht bekannt, von wem diese „Hinweise“ stammen. Eine Elementarschadensversicherung ist jedem Hauseigentümer unabhängig vom vorliegenden Bebauungsverfahren zu empfehlen. Inwieweit technische Schutzmaßnahmen an einzelnen Gebäuden gegen eindringendes Hangwasser sinnvoll oder erforderlich sind, vermag die Stadt nicht zu beurteilen. Dies spielt für die Abwägung auch keine Rolle. Der Baugrund im Plangebiet ist geologisch grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Die Abwicklung der Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger ohne Schädigung der Nachbarn ist eine Frage des zivilen Nachbarrechts.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Auch hätte es dem Gemeinderat gut zu Gesicht gestanden, die von ihm beschlossene Sozialquote wenigstens mit einem Kompromiss von 5 -10% für den Altenberg durchzusetzen!</p> <p>Es wurde davon gesprochen, dass alle Gebäude aus einer Hand und in einem Zug gebaut werden sollen. Jetzt baut die Firma Bauwert nur die Mehrfamilienhäuser und die Einzel- und Doppelhäuser werden individuell gebaut.</p>	<p>Der Gemeinderat hat mehrheitlich entschieden (Beschluss vom 16.04.2018), dass die Sozialquote für das Bauprojekt am Altenberg nicht gelten soll, da sich dieses bereits seit mehreren Jahren in der Projektentwicklung befindet. Aus Gründen des Vertrauensschutzes wurde die Quote nicht angerechnet. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass sich das Verfahren zeitlich erheblich verschoben hat – aus Gründen, die nicht durch den Vorhabenträger verursacht wurden (darunter auch der Bürgerentscheid).</p> <p>Im Bereich der beiden Denkmale ist nach wie vor vorgesehen, dass die Bebauung durch einen Bauträger errichtet wird. Zusätzlich wurden im Bebauungsplan über die örtlichen Bauvorschriften gestalterische Festsetzungen verankert, die eine harmonische Einfügung der Bebauung sicherstellen können. Im unteren Bereich werden vorwiegend Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet – durch eine Einzelvermarktung können private Bauherren im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen somit auch individuelle Bauwünsche umsetzen. Dies ist im Sinne eines lebendigen Quartiers. Im Bereich der Denkmale hingegen ist eine einheitliche Gestaltung von besonderer Bedeutung, um die Einzelwirkung der Denkmale hervorzuheben. Dies ist durch den Bauträger gewährleistet, der sich auch über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, neben den geltenden gestalterischen Festsetzungen das erarbeitete Gestaltungshandbuch</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Wie das dann aussieht haben wir ja beim Kasernenareal als abschreckendes Beispiel. Bei meinem Besuch im Stadtbauamt zeigte mir Frau [...] den Original Bebauungsplan von 1967 - unterzeichnet von Dr. Philipp Brucker , Oberbürgermeister und Erwin Steuerer , Stadtbaurat. Beide waren echte Lahrer und sahen ihre Heimatstadt und deren Geschichte mit dem Herzen. Hätten diese Männer im Rathaus noch das Sagen, die Pläne für den Altenberg hätten in dieser Form keine Chance gehabt erdacht zu werden, geschweige denn dem Gemeinderat vorgelegt zu werden! Sie hätten andere Wege gesucht, gefordert und auch gefunden, wie man die Sanierung der Denkmale finanzieren kann, ohne das typische Bild des Ensembles am Altenberg, mit den von vielen Bäumen dicht umstandenen markanten Gebäuden komplett zu zerstören! Im Grunde schließt die Gesamtansicht des Berges noch die unterhalb gelegene prächtige weiße Villa mit ein! Auch das muss Berücksichtigung finden. Es ist bitter, dass die Städte mehr und mehr von gierigen Investoren ausgebeutet werden.</p>	<p>zu beachten. Dieses gibt den gestalterischen Leitfaden für das Gebiet vor.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	
5	Bürger 7 und 8 13.09.2018	<p>- Wir sind gegen ein weiteres Abholzen des Waldes über uns und allgemein • bereits Erwärmung und zwei bis drei Grad an der Nordwand</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine klimaökologische Stellungnahme eingeholt, um sicherzustellen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Gegebenheiten vor Ort hat. Im Ergebnis wurden Empfehlungen im Gutachten gegeben, die die Planung klimaverträglich gestalten. Diese wurden weitgehend in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert (darunter z.B. Dachbegrünung und die Stellung der Gebäude.). Die Bebau-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- wir wollen keine Verkehrsanbindung oberhalb des Grundstückes und auch nicht oberhalb für den ganzen Bereich des Altenbergs</p> <p>- wir sind gegen die Bebauung im Altenberg, die nicht aus einer Hand gesteuert wird (Einzelvermarktung)</p> <p>- die Kanalisation ist jetzt schon total ausgelastet durch die aufkommenden Monsunregen die immer mehr werden, es ist jetzt schon vorauszusehen, dass die vorhandene Kanalisation nicht mehr ausreicht und durch die Bebauung Überschwemmungen vorauszusehen sind, durch die Verdichtung des Bodens (Versiegelung)</p> <p>- Heute ist bereits eine spürbare Überlastung der Bürklinstraße zu bemerken, die angedachten 1,5 Stellplätze pro Wohnung sind absolut zu wenig.</p>	<p>ung wurde so geplant, dass der öffentlich zugängliche Wald in keiner Weise beeinträchtigt wird. Der gesetzliche Waldabstand wird eingehalten. Eine Rodung gab es nur für die Ausgleichsfläche der Schlingnatter.</p> <p>Das Plangebiet wird über bereits bestehende Straßen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Veränderung der Verkehrsführungen ist auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht möglich.</p> <p>Der Bauträger möchte im unteren Bereich die Grundstücke einzeln veräußern. Der Gemeinderat wurde informiert und hat dies akzeptiert. Um das beabsichtigte Ziel einer gebündelten Bebauung zu erreichen, werden die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 4 Jahren veräußert. Erfolgt keine Bebauung, hat die Stadt ein Ankaufsrecht gegenüber dem privaten Eigentümer.</p> <p>In die öffentliche Kanalisation wird aus dem Plangebiet nur Schmutzwasser unmittelbar vor der Steilstrecke hinab zur Bundesstraße in Abstimmung mit der Stadt Lahr eingeleitet. Das auslastungskritische Regenwasser aus dem Plangebiet wird über eine eigene Rohrleitung ohne Benutzung des öffentlichen Kanalnetzes abgeleitet.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde gegenüber der Landesbauordnung bereits eine Erhöhung der gesetzlichen Mindestzahl von Stellplätzen von 1 auf 1,5 je Wohneinheit vorgenommen. Die</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- wir haben keinen Ansprechpartner für bereits bestehende Schäden und für weitere Probleme, die mit Sicherheit noch kommen werden.</p> <p>Bilder als Anhang sind beigefügt.</p>	<p>Stadt geht davon aus, dass hierdurch eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entlang der Straßen zusätzliche Stellplätze bereitgestellt, um auch für den Besucherverkehr ein Angebot zu schaffen. Im Bereich der Klinik ist der Bau eines Parkdecks geplant, der im Bereich der Bürklinstraße zu einer Entlastung der Parkraumsituation sorgen kann. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzzahlen je Wohneinheiten würde die städtebauliche Qualität und auch das Ortsbild negativ beeinflussen.</p> <p>Jeder Bauherr haftet im Rahmen des privaten Nachbarrechts für von ihm verursachte Schäden. Die Stadt empfiehlt dem Investor daher im städtebaulichen Vertrag, an allen Gebäuden in der Umgebung, deren Eigentümer dies wünschen, eine Beweissicherung durchzuführen, um etwa auftretende Schäden hinsichtlich ihrer Ursachen klar zuordnen zu können. Verpflichtende Festsetzungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen.</p>	
6	Bürger 9 und 10 13.09.2018	- Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten betrachten wir weiterhin als zu umfangreich für das zu bebauende Areal und die damit einhergehende Verkehrsmehrung für den Stadtteil als unverträglich.	Die hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet wurden in einer Verkehrsuntersuchung geprüft. Im Ergebnis ist der hinzukommenden Verkehr im bestehenden Straßennetz abwickelbar. Durch die bereits vorgelegte Erschließungsplanung wurden auch Maßnahmen integriert, die auf eine Verbesserung der Bestandssituation abzielen. Der geplante Ausbau der Altvaterstraße wird zu einer Ver-	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Während der regen Debatte im Vorfeld hatte es von Seiten des Stadtplanungsamtes die Zusage gegeben, die Bebauung würde aus einer Hand erfolgen, welches positiven Einfluss auf die Bauzeit, den Bauverkehr sowie das Erscheinungsbild des Baugebietes haben sollte. Dieses Vorgehen wurde bedauerlicherweise aufgegeben. Wir möchten aber zwingend um die Beibehaltung dieser Vorgehensweise bitten, um die Bauphase für die Anwohner möglichst komplikationsfrei bzw. die damit einhergehende Belastung für das Umfeld (Anwohner sowie Flora und Fauna) so gering wie möglich zu gestalten und um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.</p> <p>- Aufgrund der zu erwartenden langen Bauphase und damit einhergehenden starken Lärmbelastung ist von zusätzlichen Wochenend- und Nachtarbeiten im Baugebiet abzusehen.</p> <p>- Wir bitten ferner um die Einhaltung der Zusage, der Baumbestand bliebe erhalten. Derzeit ist aber nur</p>	<p>besserung beitragen, auch wenn er nur in den Bereichen umgesetzt werden kann, in denen der Grunderwerb von der öffentlichen Hand gesichert ist.</p> <p>Das Stadtplanungsamt hat keine Zusagen gemacht, sondern über die vorgesehene Durchführung des Projektes durch den Investor nach dem damaligen Stand informiert. Die Pläne wurden danach vom Investor geändert und der Gemeinderat hat dieser Änderung zugestimmt.</p> <p>Die Mehrfamilienhausbebauung rund um die Denkmale wird nach wie vor durch den Bau-träger realisiert. Für das gesamte Gebiet wurden im Bebauungsplan über die örtlichen Bauvorschriften gestalterische Festsetzungen verankert, die eine harmonische Einfügung der Bebauung sicherstellen. Das Gestaltungshandbuch gibt zudem den gestalterischen Leitfaden für das Gebiet vor.</p> <p>Es gibt ein entsprechendes Baustellenverkehrs-konzept, um die Auswirkungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Lärm- und Staubemissionen können während der Bauzeit nicht ausgeschlossen werden. Schon aufgrund bestehender Baurechte sind derartige Aktivitäten hinzunehmen. Dabei gilt das Rücksichtnahmegebot. Die Bauherren unterliegen zudem den allgemein geltenden Vorschriften für Bauarbeiten.</p> <p>Die Möglichkeiten zum Baumerhalt wurden intensiv geprüft. Zwei besonders stattliche</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>noch von einem Baum die Rede.</p> <p>- Zudem möchten wir darum bitten, vor Baubeginn die Schlingnatterpopulation im Baugebiet erneut zu prüfen, da Neuansiedlungen bis zum Baubeginn nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>- Für die Bauphase sollte zwingend die umfangreiche Sicherung des Hanges durch den Bauträger vertraglich eingefordert und zugesichert werden, um etwaiges Rutschen von Erdreich zu vermeiden.</p> <p>- Die Entwässerung/Abwasserleitungen für das neue Wohngebiet erachten nicht nur wir, sondern auch ein unabhängiger Gutachter (beauftragt durch einen der Anwohner) als unterdimensioniert. Wir möchten zwingend um die Anpassung und Erweiterung der bisherigen Planung bitten.</p>	<p>Bäume an den denkmalgeschützten Gebäuden werden zum Erhalt festgesetzt. Was den weiteren Baumbestand angeht, sind weniger die vorhandenen Einzelexemplare wertgebend als vielmehr ein ausreichender Gehölzanteil insgesamt, sodass auf weitere Erhaltungsfestsetzungen verzichtet wurde. Der Erhalt vorhandener Bäume ist aber in jedem Fall auf Pflanzfestsetzungen anrechenbar.</p> <p>Im Baugebiet fanden seit der Umsiedlung der Schlingnattern mehrere Kontrollen statt. Diese sollen bis zum Beginn der Bebauung fortgesetzt werden. Aufgefundene Tiere werden in den Ersatzlebensraum verbracht.</p> <p>Jeder Bauherr haftet im Rahmen des privaten Nachbarrechts für von ihm verursachte Schäden. Die Stadt empfiehlt dem Investor daher im städtebaulichen Vertrag, an allen Gebäuden in der Umgebung, deren Eigentümer dies wünschen, eine Beweissicherung durchzuführen, um etwa auftretende Schäden hinsichtlich ihrer Ursachen klar zuordnen zu können. Verpflichtende Festsetzungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen.</p> <p>Die durchzuführenden Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für die Entwässerungsanlagen erfolgen nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt und Stadt Lahr) für die Herstellung des Benehmens.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- Die Abwasserleitungen für das Wohngebiet sollen direkt an unserem Grundstück entlang geführt und neu verlegt werden. Im Vorfeld sowie während der Bauphase muss sichergestellt sein, dass es zu keiner Beschädigung unserer Grundstücksmauer oder aber Verletzung des Wurzelwerkes unseres angrenzenden Bergahorns kommt.</p> <p>- Aufgrund der zu erwartenden starken Erschütterungen im Umfeld des Baugebietes (Tiefgaragenbau, Fundamente, Hangsicherungsmaßnahmen, Erdarbeiten) sind Schäden am Mauerwerk unseres Hauses möglich. Für etwaige Schäden (Rissbildung, Wassereintritt, starke Verschmutzung etc.) am Baubestand des Altenbergs muss die Haftungsfrage im städtebaulichen Vertrag geregelt sein.</p> <p>- Die Stadt ist bis heute ein Verkehrskonzept und Lösung der angespannten Parksituation für das Umfeld des neuen Wohngebietes schuldig geblieben. Dieses sollte umgehend und noch vor Baubeginn vorgelegt und durch den Gemeinderat verabschiedet werden. Wir möchten auch nochmals auf die prekäre Verkehrslage und Gefahrensituation im Umfeld der Geroldseckerschule hinweisen.</p>	<p>Die Fragen sind im Rahmen des zivilen Nachbarrechts zwischen Bauherr/Investor und Grundstückseigentümer zu klären. Eine Beschädigung benachbarter baulicher Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig bzw. zu entschädigen. Auf fremde Grundstücke eingedrungenes Wurzelwerk kann bzw. muss jedoch im Rahmen des zivilen Nachbarrechts beseitigt werden, soweit es sich nicht um besonders geschützte Bäume handelt. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen.</p> <p>Siehe hierzu die Ausführungen oben zur Hangsicherung in der Bauphase.</p> <p>Es gab einen Fußverkehrscheck und es gibt ein Parkraumkonzept für die Wohnbereiche rund um das Klinikum. Dies betreut das Stadtplanungsamt, gemeinsam mit Abteilung Tiefbau und Abt. Öffentliche Sicherheit und Ordnung. So ist unter anderem vorgesehen, Anwohnerparken einzuführen. Der Gemeinderat hat die Umsetzung gestoppt, die Verwaltung geht davon aus, dass mittelfristig eine Freigabe erfolgt. Das Verkehrskonzept für die Gesamtstadt ist in Vorbereitung. Die Bürovorstellung erfolgt im</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
			<p>November 2018 gemeinsam mit Stadträten. Ein räumliches Teilkonzept für die Oststadt ist nicht sinnvoll, da es immer Wechselbeziehungen mit den angrenzenden Straßen gibt. Als erster Schritt wird es umfangreiche Verkehrserhebungen geben.</p> <p>Die Geroldseckerschule und ihre Lage sind bekannt, daher ist diese Straße auch nicht Teil des Baustellenkonzeptes.</p>	
7	Bürger 11 13.09.2018	<p>Mein Anwesen Bürklinstraße 17/1 grenzt mit ca. 50mtr Betonstützmauer inclusive. Garage an das Baugebiet an. Habe große Bedenken für deren Sicherheit, da das Gebiet nur mit schwerem Gerät zu erschließen ist maximal 1mtr Boten, dann ja nur Sandsteinfels. Für Schäden durch Oberflächenwasser (wie schon passiert) sowie starke Erschütterungen an Haus und Stützmauer muss der Bauträger verantwortlich gemacht werden.</p> <p>Weiter sehe ich die Verkehrssituation in der Bürklinstraße jetzt schon sehr grenzwertig, vor allem die Stichstraße von der Bürklinstraße nach oben - und dann noch sicherlich 200 Autos am Tag mehr, ein Unding.</p>	<p>Jeder Bauherr haftet im Rahmen des privaten Nachbarrechts für von ihm verursachte Schäden. Die Stadt empfiehlt dem Investor daher im städtebaulichen Vertrag, an allen Gebäuden in der Umgebung, deren Eigentümer dies wünschen, eine Beweissicherung durchzuführen, um etwa auftretende Schäden hinsichtlich ihrer Ursachen klar zuordnen zu können. Verpflichtende Festsetzungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen.</p> <p>Die verkehrliche Situation wurde in einem Gutachten untersucht. Im Ergebnis ist ein Anschluss der geplanten Bebauung der unteren Ebene über die Stichstraße möglich. Diese wird im Rahmen der Erschließung zudem optimiert.</p>	
8	Bürger 12 und 13 13.09.2018	<p>Im Rahmen der Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB widersprechen wir persönlich im eigenen Namen in unserer Eigenschaft als Grundstückseigentümer der Grundstücke Bürklinstraße 11 und Bürklinstraße 14 der am 23. Juli 2018 beschlossenen Änderung des bisherigen Bebauungsplanes „Altenberg“. Im Rahmen dieses Widerspruches in der Offenlage des Bebauungsplanes möchten wir im Folgenden verschie-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>dene Gründe vorbringen, die zu unserem Widerspruch führen.</p> <p>1. Verkehr Zwar wird dem geplanten Baugebiet seitens des Gutachterbüros Fichtners die Verkehrstüchtigkeit bescheinigt, allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen. Diese sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt und wohl in näherer Zukunft nicht lösbar. Damit sind die Lösungsvorschläge für die Verkehrstüchtigkeit nicht erfüllt, folglich die Verkehrstüchtigkeit nicht sichergestellt. Insbesondere die Weigerung von anliegenden Grundstückseigentümern, ihre Grundstücke zum Zwecke der Straßenverbreiterung zu verkaufen ist ein k.o.-Kriterium für die vom Büro Fichtner vorgeschlagenen Lösungswege. Somit sind auch die vielen von der Polizeidirektion Offenburg in der 1. Offenlage kritisierten Schwachstellen nicht behebbar.</p> <p>2. Klima Hier steht das Gutachten im krassen Widerspruch zu vorgelegten Gutachten zum Baugebiet Hosenmatten II. Während dort ebenfalls Einwendungen kamen, dass ein Frischluftentstehungsgebiet für die Stadt vernichtet würde, wurde dort gutachterlich darauf verwiesen, dass das ausschlaggebende Frischluftentste-</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass keine Veränderung an der Altvaterstraße notwendig ist, um den zusätzlichen Verkehr bewältigen zu können.</p> <p>Die Stadt hat aber – nach Rücksprache mit der Polizei – entschieden, die Verkehrsverhältnisse in der Altvaterstraße unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit zu verbessern. Dies betrifft sowohl den fließenden Verkehr als auch die Situation für die Zufußgehenden.</p> <p>Auch wenn im betroffenen Bereich Grunderwerb nur teilweise möglich sein wird und eine abschnittsweise Einengung verbleibt, können die Voraussetzungen für eine ausreichende Erschließung des Neubaugebiets geschaffen werden. Die Verbreiterungen der Altvaterstraße in den Bereichen, in denen der Grunderwerb von der öffentlichen Hand gesichert ist, erhöhen deren Verkehrssicherheit auf jeden Fall. Die Verkehrsuntersuchung und Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung belegen dies.</p> <p>Die klimaökologische Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung mit den Baukörpern grundsätzlich Strömungshindernisse entstehen und es durch die höhere Versiegelung zu einer verringerten Kaltluftproduktion im Gebiet selbst</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>hungsgebiet nicht in den Hosenmatten II zu finden ist, sondern der Bereich am Altvater dazu dient. Dass nun bei dieser Bebauung ein Gutachten auftaucht, welches seinerseits dem Altvater nur eine untergeordnete Rolle bei der Frischluftentstehung zuzuordnen versucht, muss im Sinne einer ganzheitlichen Stadtplanung und –entwicklung kritisch gesehen werden. Der Altvater als Frischluftentstehungsgebiet wird durch die geplante Bebauung stark ge- und zerstört und somit ist die Änderung des Bebauungsplanes abzulehnen.</p> <p>3. Stellplätze Hier ist dringend Nachbesserungsbedarf. Wenn ein Baugebiet in Hanglage geplant wird, ist die Annahme, dass 30% der Wege mit Fahrrad oder zu Fuß bewältigt werden würden schlicht falsch und wird dem heutigen Mobilitätsverhalten nicht gerecht – auch wenn es sicherlich wünschenswert wäre.</p> <p>Im Bebauungsverfahren „Am Hohbergsee“ wurde ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit beschlossen. Diese Zahl ist das unterste Minimum auch für diese geplante Bebauung.</p>	<p>kommt. Dies reduziert die abendliche Kaltluftströmung im Gebiet und der südlich angrenzenden Bürklinstraße (punktuell um bis zu 35%), unterbindet sie allerdings nicht. Der später einsetzende Bergwind aus dem Schutertal bewirkt dort weiterhin eine gute Durchlüftung. Auch nach Umsetzung der Planung sind das Plangebiet und sein Umfeld nicht als thermisch belastet einzustufen.</p> <p>Die Verkehrsgutachten haben den Modal-Split zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern methodisch korrekt angesetzt und dabei auch die Hanglage berücksichtigt. Noch gar nicht eingestellt wurde in die Betrachtung der Trend zu leistungsstarken E-Bikes, die gerade für die Wohnbevölkerung in Hanglagen und auch für ältere Einwohner eine immer bessere Alternative zum Kfz für innerstädtische Fahrten darstellen.</p> <p>Die Aussage zum Baugebiet „Am Hohbergsee“ ist falsch. Es wurde dort eine Verpflichtung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber der Landesbauordnung eine Erhöhung der Mindestzahl der Stellplätze von 1,0 auf 1,5 je Wohneinheit vorgenommen. Hierdurch wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Plangebiet zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entlang der Straßen zusätzliche Stellplätze bereitgestellt, um auch für den Besucherverkehr ein Angebot zu schaffen. Im Bereich der Klinik ist der Bau eines Parkdecks</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>4. Gutachten – allgemein Sämtliche Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden, sind in ihren Grundzügen sicherlich korrekt. Allerdings analysieren sie alle die geplante Bebauung in einem theoretisch idealen Umfeld, in der Ebene, auf dem sauberen Zeichenbrett. Mag die Umsetzung dort noch in der Theorie möglich sein, so sind die Voraussetzungen im Planungsgebiet doch gänzlich andere. Die Gutachten müssen dringend auf das Plangebiet angepasst werden, auch wenn die Ergebnisse möglicherweise etwas anders ausfallen könnten.</p> <p>5. Stadtbild Die Änderungen die, bezogen auf das Sicherstellen eines einheitlichen Gesamtbildes, getroffen wurden, sind durch den Investor selbst zunichte gemacht worden. Er hat sich von einer Gesamtplanung und – umsetzung verabschiedet und möchte nur noch den oberen Teil bebauen. Damit gibt es keine Möglichkeit mehr, im Vorfeld für eine verbindliche, einheitliche und letztendlich dem Stadtbild angemessene Bebauung zu sorgen. Außerdem wird die Phase der Bebauung damit unnötig in die Länge gezogen, was zusätzliche Belastungen für die Anlieger mit sich bringt. Diese</p>	<p>für Mitarbeiter der Klinik geplant, das im Bereich der Bürklinstraße zu einer Entlastung der Parkraumsituation sorgen kann. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzzahlen je Wohneinheiten würde die städtebauliche Qualität und auch das Ortsbild negativ beeinflussen.</p> <p>Die Einwendung verkennt grundlegend die Qualifikation und methodische Vorgehensweise von Gutachtern und Planern. Die Gutachter hatten selbstverständlich über die topographische Situation Kenntnis und haben diese in ihren Untersuchungen auch berücksichtigt. Denn zum einen sind flächendeckende Höhendaten für Baden-Württemberg heutzutage bereits digital abrufbar, so dass alle Gutachter Zugang zu dreidimensionalen Geländemodellen haben. Außerdem haben die Gutachter die örtliche Situation auch selbst in Augenschein genommen.</p> <p>Im Bereich der beiden Denkmale ist nach wie vor vorgesehen, dass die Bebauung durch einen Bauträger errichtet wird. Zusätzlich wurden im Bebauungsplan über die örtlichen Bauvorschriften gestalterische Festsetzungen verankert, die eine harmonische Einfügung der Bebauung sicherstellen können. Im unteren Bereich werden vorwiegend Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet – durch eine Einzelvermarktung können private Bauherren im Rahmen der gestalterischen Fest-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		Bebauung ist daher abzulehnen.	<p>setzungen somit auch individuelle Bauwünsche umsetzen. Dies ist im Sinne eines lebendigen Quartiers. Im Bereich der Denkmale hingegen, ist eine einheitliche Gestaltung von besonderer Bedeutung, um die Einzelwirkung der Denkmale hervorzuheben. Dies ist durch den Bauträger gewährleistet, der sich auch über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, neben den geltenden gestalterischen Festsetzungen das erarbeitete Gestaltungshandbuch zu beachten. Dieses gibt den gestalterischen Leitfaden für das Gebiet vor.</p> <p>Es ist richtig, dass im unteren Bereich die Bauzeiten unterschiedlich sein werden und ein Abstimmungsbedarf zwischen den einzelnen privaten Bauherren entsteht wie in anderen Neubaugebieten auch. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung veräußert. Wird diese nicht eingehalten, hat die Stadt ein Ankaufsrecht, um die Grundstücke dann an andere Bauwillige veräußern zu können. Im Übrigen ist es eine völlig normale Situation, dass ein Baugebiet mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern über mehrere Jahre hintereinander aufgesiedelt wird. Dass Bauen mit Beeinträchtigungen verbunden ist, lässt sich nicht ändern. Wird auf einen Zug gebaut, ballt sich eine starke Beeinträchtigung in einem verhältnismäßig kurzen Zeitraum. Wird die Bebauung gestreckt, sind die Beeinträchtigungen weniger intensiv, dauern aber länger an. Beides hat für die Nachbarschaft Vor- und Nachteile.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>6. Entwässerung Die angedachte Entwässerung ist deutlich unterdimensioniert, auch wenn es theoretisch funktionieren mag (im Idealfall, siehe Punkt 4). Ein weiteres Anliegergutachten hat nun gezeigt, wie die Entwässerung in diesem Gebiet konkret erfolgen müsste, um Anlieger vor Überschwemmungen und unkontrollierten Wasserabflüssen zu schützen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind einzuhalten.</p> <p>7. Abwassermanagement Die Ereignisse Ende Mai (sog. Starkregen) haben gezeigt, dass seitens des Bauträgers kein aktives Baustellenentwässerungsmanagement betrieben wird. Ein solches ist verpflichtend vorzuschreiben. Die Massivität der Bebauung am Hang macht ein solches Entwässerungsmanagement bereits während der Bauphase unumgänglich.</p> <p>8. Oberflächenentwässerung Die geplante neue Leitung zur Oberflächenentwässerung ist im Fußweg geplant, der die Bürklinstraße mit der Geroldsecker Vorstadt verbindet. Dieser Fußweg</p>	<p>Die durchzuführenden Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für die Entwässerungsanlagen erfolgen nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt und Stadt Lahr) für die Herstellung des Bemeinens.</p> <p>Jeder Bauherr haftet im Rahmen des privaten Nachbarrechts für von ihm verursachte Schäden. Der Investor wird daher ein eigenes Interesse daran haben, Schäden an den Nachbargebäuden während der Bauphase auszuschließen und die dafür erforderlichen technischen Vorkehrungen zu treffen. Dies gilt auch für die Wasserhaltung der Baugruben. Die Stadt empfiehlt dem Investor darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag, an allen Gebäuden in der Umgebung, deren Eigentümer dies wünschen, eine Beweissicherung durchzuführen, um etwa auftretende Schäden hinsichtlich ihrer Ursachen klar zuordnen zu können. Verpflichtende Festsetzungen zur Art und Weise der baulichen Abwicklung und zum zivilrechtlichen Nachbarverhältnis zwischen Investor und anderen Eigentümern kann der Bebauungsplan jedoch nicht treffen.</p> <p>Auch hier gilt, dass der Investor im eigenen Interesse gehalten ist, eine Bauausführung zu wählen, die Schäden an Nachbargrundstü-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>ist links und rechts (in oberen Teil) von hohen und links (im unteren Teil) von sehr hohen Stützmauern gesäumt. Eine Öffnung des Weges auf zu großer Länge, gepaart mit zu großer Tiefe wird mit Sicherheit zu Schäden an den Mauern führen. Bei der Ausführung der Kanalarbeiten ist der beauftragten Tiefbaufirma eine angemessene Baugrubensicherung zwingend vorzuschreiben. Eine Bearbeitung des Bodens mit schwerem Baggergerät und im Nachhinein mit mechanischen Verdichtern ist absolut zu unterlassen, um Schäden vorzubeugen. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Arbeitsweise vorzuziehen, bei der mit kleinem Gerät und viel Handarbeit die Kanalisierung vorgenommen wird. Ferner muss abschnittsweise (max. 2-4 Meter) gearbeitet werden, um Schäden zu vermeiden. Erst nach Verfüllung des Arbeitsabschnittes kann weitergegraben werden. Eine solche Arbeitsweise ist dringend einzuhalten, da der kleinste Schaden an stützenden Bauwerken zu einer einstweiligen Verfügung und einem Baustopp führen würde. Auf weitere Belange einzugehen bleibt künftigen Schriftsätzen ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>cken vermeidet. Ob die dargelegte Ausführungsweise die einzig mögliche ist, kann und muss der Bebauungsplan nicht festlegen. Es gelten die gleichen Grundsätze wie oben zu Ziff. 7 der Einwendung ausgeführt.</p>	
9	Bürger 14 + 15 14.09.2018	<p>1. Verkehrssituation: Auch wenn in Bezug auf die Verkehrssituation Verbesserungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgesehen sind, bleiben unsere nachfolgend aufgeführten Bedenken bestehen. Darüber hinaus ist die geplante Verbreiterung der Altvaterstraße nur möglich, wenn von Privatpersonen Gelände gekauft werden kann. Sollte dieser Zukauf nicht möglich sein, könnte die Altvaterstraße nur Abschnittsweise verbreitert werden und es gäbe weiterhin größere unübersichtliche Straßenabschnitte, in denen kein Begegnungsverkehr möglich wäre. Eine Tatsache, die von der Polizeidirektion Offenburg in ihrer Stellungnahme</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass keine Veränderung an der Altvaterstraße notwendig ist, um den zusätzlichen Verkehr bewältigen zu können. Die Stadt hat aber – nach Rücksprache mit der Polizei – entschieden, die Verkehrsverhältnisse in der Altvaterstraße unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit zu verbessern. Dies betrifft sowohl den fließenden Verkehr als auch die Situation für die Zufußgehenden. In der Stellungnahme der Polizeidirektion</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>vom 2.9.16 bemängelt wurde</p> <p>Verkehrsaufkommen: Die bisher angenommenen tägl. 700 bis 800 zusätzliche Fahrbewegungen werden mit dem geplanten Kindergarten, bei den dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch Personal und vor allem das Bringen und Abholen der Kinder durch die Eltern, wohl deutlich überschritten. Wenn man bedenkt, dass in der Bürklinstraße und der Altvaterstraße bisher ca. 75 ein-, zwei und Mehrfamilienhäuser stehen, die zusammen etwa 150 bis 170 Wohneinheiten haben, wird sich mit der geplanten Bebauung das Verkehrsaufkommen in der Altvater und Bürklinstraße verdoppeln.</p> <p>Verkehrsfluss: Der Verkehr wird mit geringen Ausnahmen (Bottenbrunnenstraße) über die Bürklinstraße und die Altvaterstraße bzw. im unteren Teil nur über die Altvater-</p>	<p>Offenburg vom 2.9.2016 wurde vor allem die Fahrbahnbreite der oberen Altvaterstraße bemängelt und die damals angedachte „Begegnungsstelle“, angeordnet im unteren Bereich, aus Sichtgründen als ungeeignet eingestuft. Die Verbreiterung der Altvaterstraße war zum damaligen Zeitpunkt noch kein Thema. Auch wenn im betroffenen Bereich kein Grunderwerb von allen betroffenen Grundstücken möglich sein sollte und eine abschnittsweise Einengung verbleibt, wird eine leistungsfähige Erschließung erreicht, da in weiten Teilen die Altvaterstraße verbreitert werden wird. Grund hierfür ist, dass die Stadt und der Landkreis bereits abschnittsweise Eigentümer von Flächen sind.</p> <p>Es ist richtig, dass die Verkehrsbelastungen rund um das geplante Vorhaben nach der Umsetzung zunehmen werden. Im Vergleich zu sonstigen städtischen Bereichen in Lahr ist das nähere Gebiet um den Altenberg bisher aber gering belastet, was in der Bewertung der absoluten Belastungen berücksichtigt werden muss. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde dargestellt, dass sich infolge des Neubauvorhabens Erhöhungen des Kfz-Verkehrsaufkommens einstellen. Insgesamt bleiben die absoluten Zahlen aber auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Auch die Verkehrssituation und Abwicklung hält sich in einem für Wohngebiete typischen Rahmen, wie sich an Vergleichen mit den Richtlinien und Regelwerken gezeigt hat.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>straße und somit über die Kreuzung Altvater-, Stefani- und Altfelixstraße erfolgen. Dabei ist zu bedenken, dass an dieser Kreuzung sich der obere Eingang der Geroldsecker Grundschule und gegenüber sich die BTG - ein Unternehmen mit 60 Mitarbeitern befindet. Der Verkehrsfluss erfolgt weiter über die Kreuzung Stefaniestraße - Geroldsecker Vorstadt, Stefaniestraße - Hebelstraße und in Fortsetzung Hebelstraße - Friedrichstraße sowie über die Kreuzung Stefaniestraße - Burgheimer Straße und in Fortsetzung Kreisverkehr Burgheimer Straße. Alle diese Kreuzungen wurden in der letzten Zeit und werden künftig zusätzlich durch folgende Maßnahmen mit einem erheblich größeren Verkehrsaufkommen belastet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugebiet Hosenmatten 1 und 2 - Baugebiet zwischen Friedrichschule und CSG - Baugebiet Kasernenareal - Baugebiet Göhringer - Bebauung Wagemannareal - Bebauung Ölfabrik (für die Kreuzung Stefaniestraße - Geroldsecker Vorstadt) - Erweiterung des Ortenau-Klinikums - Veränderung Friedrichschule als Gemeinschaftsschule <p>D. h. die geplante Bebauung des Reichswaisenhausareals würde die Belastung der beschriebenen Straßen und Straßenkreuzungen in einem Maße erhöhen, so dass vor allem in den Stoßzeiten mit erheblichen Staus zu rechnen ist. Der Kreistag hat am 24. Juli in öffentlicher Sitzung beschlossen, für die Krankenhausversorgung einen baulichen Masterplan für den Standort Lahr zu erstellen, der sowohl die kurzfristi-</p>		

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gen- und mittelfristigen als auch die langfristigen Bedarfe berücksichtigt. Dabei sollen u.a. besonders berücksichtigt werden. Die Realisierung eines Funktionsneubaues, insbesondere mit einer ausreichend dimensionierten interdisziplinären, zentralen Notaufnahme!</p> <p>Die Erweiterung um ein Parkhaus, um den gestiegenen Anforderungen der Stadt sowie den erwartbar ansteigenden Patienten und Besucherzahlen gerecht zu werden. Da aus unserer Sicht bauliche Erweiterungen nicht nur für das geplante Parkhaus in Richtung Altenberg gehen könnten, ist zu vermuten dass für die Zukunft zusätzliche Verkehrsbelastungen im Bereich Altvaterstraße erwartet werden. Da über die beschriebenen Straßen und Straßenkreuzungen die Notarztzufahrt für das Klinikum erfolgt, ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung in obig beschriebenem Maße mit der Aufrechterhaltung einer rechtzeitigen Notarztversorgung der Bevölkerung nicht vertretbar.</p> <p>Stichstraße zur Erschließung der unteren Bebauungsebene:</p> <p>Die Stichstraße besteht als Zufahrt für die Häuser Bürklinstr. 13, 13a, 15, 17 und 17a. Die Straße hat eine extreme Steigung. Die Bewohner dieser Häuser müssen bei starkem Schneefall bzw. Glatteis ihre Autos über Nacht in der Brüklinstraße parken, da ein Befahren der Stichstraße in diesem Fall nicht möglich ist. Diese Stichstraße wird sehr häufig als Wendepunkt benutzt, da die Bürklinstraße ja eine Sackgasse ist. Eine Tatsache, die die Verkehrssicherheit den und Verkehrsfluss stark beeinträchtigt. Auch wenn die Stichstraße im unteren Bereich verbreitert wird bleibt</p>	<p>Die Verkehrszunahme durch das Wohnquartier ist nicht so groß, dass Konflikte mit dem Rettungsverkehr gesehen werden.</p> <p>Auf Grund der beschränkten Platzverhältnisse soll eine Mischverkehrsfläche entstehen. Alle Verkehrsteilnehmer sind dort gleichberechtigt; mit gegenseitiger Rücksichtnahme kann das Verkehrsaufkommen bewältigt werden. Zukünftig wird die Müllabfuhr auch die neu gebaute Stichstraße befahren können, sofern keine winterlichen Verhältnisse mit Schnee/Glatteis bestehen. Während der Bauphase wird es Einschränkungen geben, dies ist hinzunehmen.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>im oberen Bereich eine Verengung auf 4,95 m. Es ist kein Gehweg geplant, was bei der angestrebten Wohnsituation (Familien mit Kindern) nicht zu verantworten ist. Die neue Straße würde durch die enorme Steigung immer – nicht nur im Winter - eine große Gefahrenquelle darstellen. Wer gibt die Gewähr, dass die Grundstücke Bürklinstraße 13 bis 17a während der Erschließungs- und Bauphase von Rettungsfahrzeugen bzw. der Feuerwehr jeder Zeit angefahren werden können?</p> <p>Allgemeine Verkehrssituation in der Bürklinstraße In der Bürklinstraße besteht fast durchgängig einseitige Parkmöglichkeit. Diese Parkmöglichkeit wird an den Werktagen vorwiegend von Krankenhauspersonal genutzt, oft auch verkehrswidrig. Dadurch kommt es immer wieder zu unübersichtlichen, verkehrsfluss-hemmenden und nicht ungefährlichen Verkehrssituationen. Zudem gibt es dort seit einiger Zeit eine Kosmetikschule die sich permanent darüber beklagt, dass es keine Parkmöglichkeit für Schüler und Lehrkräfte gibt. Die fehlenden Parkmöglichkeiten waren auch der Grund warum Dr. Frischauf seine Praxis dort aufgegeben hat.</p> <p>Die Bürklinstraße steigt von Westen her gesehen zunächst an und fällt dann wieder ab. Dies verhindert das rechtzeitige Erkennen des Gegenverkehrs, so dass ein rechtzeitiges Ausweichen oft nicht möglich ist und langes Rückwärtsfahren von einem der beiden sich begegnenden Verkehrsteilnehmer erfordert. Die Schaffung zusätzlicher Ausweichstellen - wie im Verkehrsgutachten vorgeschlagen - würde diese</p>	<p>Die zitierte Kosmetikschule hat – wie alle privaten Vorhaben – ihre notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen. Eine gezielte Inanspruchnahme der Straßenfläche für das Kundenparken ist nicht zulässig. Die Stadt nimmt den Hinweis zum Anlass, die baurechtliche Situation diesbezüglich zu überprüfen.</p> <p>Zukünftig wird es weniger Parkplätze in der Bürklinstraße geben, dies ist aber kein Problem, da es heute viele Fremdarker vom Krankenhaus gibt. Das Krankenhaus erhält das Baurecht für eine Parkpalette und kann das Angebot für seine Beschäftigten ausweiten.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Problematik zwar etwas mindern, gleichzeitig aber die permanente "Parkplatznot" erhöhen. Die ungehinderte Zufahrt von Notarzt, Polizei oder Feuerwehr ist durch die oben beschriebene Parksituation schon jetzt häufig nicht gegeben. D. h. eine Erweiterung des Verkehrsaufkommens in der Bürklinstraße ist unter diesen Voraussetzungen und der Tatsache, dass sich die Altersstruktur der Bewohner der Bürklinstraße - immer mehr junge Familien mit Kindern - nicht verantwortbar.</p> <p>Geroldsecker Grundschule, Friedrichschule, CSG und Kindertagheim Bottenbrunnenstraße</p> <p>In dem durch die geplanten Maßnahmen mit einem erheblich verstärkten Verkehrsaufkommen belasteten Bereich befinden sich die Geroldsecker Grundschule, die Friedrichschule, das CSG sowie das Kindertagheim Bottenbrunnenstraße. Für die Geroldsecker Schule ist die Verkehrssituation schon jetzt äußerst gefährlich. Viele Schüler müssen die betroffenen Straßen überqueren. Die Kreuzung Stefaniestraße - Altvaterstraße bzw. Altfelixstraße stellt dabei einen großen Gefahrenpunkt dar. Oft wird diese gefährliche Situation noch dadurch verstärkt, dass Eltern, die ihr Kind mit dem Auto in die Schule bringen, unerlaubt und verkehrsgefährdend anhalten oder gar parken. Ein sehr großer Teil der Schüler der Friedrichschule sowie des CSG kommt über die beschriebene Straßen und Straßenkreuzungen zu ihren Schule. Das Bringen bzw. Abholen der Kinder des Kindertagheimes Bottenbrunnenstraße würde bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in dieser Straße natürlich auch erheblich beeinträchtigt. In Bezug auf diese vier Einrichtungen ist die geplante Bebauung des Reichweisenhausareals in der geplanten massiven Weise mit der dadurch bedingten gewaltigen Zunahme des</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchungen des Fachbüros kommen zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Straßen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.</p> <p>Verbesserungen im Rahmen der Schulwegeplanung werden immer wieder vorgenommen, soweit dies mit verkehrsrechtlichen Anordnungen möglich ist.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Verkehrsaufkommens und damit der deutlich erhöhten Verkehrsgefährdung der Schüler und Kinder absolut nicht vertretbar.</p> <p>2. Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes Die Abwasserentsorgung in der Bürklinstraße ist so dimensioniert, dass das Oberflächenwasser des neuen Baugebietes nicht mehr aufgenommen werden kann. Die geplante Ableitung des künftig zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ist laut der Fachlichen Stellungnahme mit Plausibilitätsprüfung zum "Entwässerungskonzept mit hydraulischer Vorprüfung der Ableitungstrasse" für das Baugebiet "Reichswaisenhaus" nicht ausreichend dimensioniert. Wie kann garantiert werden, dass es bei der massiven Bebauung und der Hanglage bei Starkregen nicht zu Wasserschäden in den unterhalb liegenden Häusern kommt.</p> <p>3. Gefahren durch Grund- und Oberflächenwasser Die geplante Bebauung stellt einen massiven Eingriff in die bestehende Hangstruktur da, die nicht nur zu einer Verminderung der natürlichen Wasseraufnahme und zu einem erhöhten Oberflächenwasseraufkommen führt (Folgen siehe Punkt 2), sondern auch die bestehenden Grundwasserströme beeinflusst, so dass es für die unterhalb bestehenden Häuser zu vermehrtem Grundwasserdruck, und damit zu permanenten Wasserschäden kommen kann. Deshalb und auf Grund der durch die Rodung der Ausgleichsfläche, bei dem Starkregen vom 31.5.18, entstandenen Schäden in etlichen Gebäuden und Gärten, die unterhalb dieser Flächen liegen verlangen wir, dass der Investor/Bauherr - zu einem Beweissicherungsverfahren,</p>	<p>Die durchzuführenden Entwurfs- und Genehmigungsplanungen für die Entwässerungsanlagen erfolgen nach dem Stand der Technik und unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt und Stadt Lahr) für die Herstellung des Benehmens.</p> <p>Jeder Bauherr haftet im Rahmen des privaten Nachbarrechts für von ihm verursachte Schäden. Die Stadt empfiehlt dem Investor daher im städtebaulichen Vertrag, an allen Gebäuden in der Umgebung, deren Eigentümer dies wünschen, eine Beweissicherung durchzuführen, um etwa auftretende Schäden hinsichtlich ihrer Ursachen klar zuordnen zu können. Verpflichtende Festsetzungen hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen.</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>- und zur Übernahme der Haftung für jegliche durch die Erschließung bzw. Bebauung verursachte Schäden, an den dem Baugebiet angrenzenden Gebäuden und Grundstücken, verpflichtet wird.</p> <p>4. Klimatische Veränderungen An heißen Sommertagen profitiert die Kernstadt von den am Abend einsetzenden Winden aus dem Schuttertal, die die heiße stehende Luft aus der Innenstadt wehen und für Abkühlung sorgen. Diese Winde werden durch die massive Bebauung an der engsten Stelle am östlichen Stadteingang blockiert. D. h. es wird durch die vorgesehene Bebauung zu einer klimatisch negativen Beeinflussung kommen, die die Wohnqualität für tausende Menschen an heißen Sommertagen erheblich verschlechtert. Die Hangabwinde, die den oben beschriebenen Effekt verstärken, werden natürlich ebenfalls beeinträchtigt.</p> <p>5. Lärmbelästigung Die Bewohner der Bürklinstraße sind jetzt schon durch die B 415 einer enormen Lärmbelastung ausgesetzt. Durch die geplante Bebauung würden die Bewohner zusätzlichem Lärm auf der Nordseite ihrer Häuser ausgesetzt. Außerdem würden die Bewohner der geplanten Häuser natürlich auch dem Lärm der Bundesstraße ausgesetzt sein - Stichwort: Hochwertiges Wohngebiet.</p>	<p>Die klimaökologische Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung mit den Baukörpern grundsätzlich Strömungshindernisse entstehen und es durch die höhere Versiegelung zu einer verringerten Kaltluftproduktion im Gebiet selbst kommt. Dies reduziert die abendliche Kaltluftströmung im Gebiet und der südlich angrenzenden Bürklinstraße (punktuell um bis zu 35%), unterbindet sie allerdings nicht. Der später einsetzende Bergwind aus dem Schuttertal bewirkt dort weiterhin eine gute Durchlüftung. Auch nach Umsetzung der Planung sind das Plangebiet und sein Umfeld nicht als thermisch belastet einzustufen.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurde auch eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, um zum einen die Einwirkungen des bestehenden Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet und um die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft zu untersuchen. Im Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass es durch die Planung entlang der Bürklinstraße nur an einem Immissionsort zu einer wesentlichen Erhöhung von bis zu 8,3 dB(A) kommen wird, wobei an dieser Stelle im Prognose-Nullfall kaum Ver-</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>6. Zerstörung einer Naturlandschaft Das bestehende Areal bietet in seiner Hangstruktur und seinem vielfältigen und ganz unterschiedlichen Bewuchs einen einmaligen Bereich für unterschiedlichste Tier- und Pflanzenarten, die bei der vorgesehenen Bebauung größtenteils verloren gingen. (Die Umsiedlung der Schlingnattern - wenn sie denn überhaupt gelingt, eine tote Schlingnatter wurde ja bereits schon gefunden - kann hier nur als Alibiaktion angesehen werden).</p> <p>7. Schädigung eines kulturhistorischen Gebäudeensembles Das Reichswaisenhaus und das Thaederhaus prägen seit Jahrzehnten das östliche Eingangsbild der Stadt Lahr. Es ist nicht akzeptabel, diese beiden denkmalgeschützten Gebäude, durch die vorgesehene 3-4, teilweise 5 stöckige Bebauung in ihrer Ansicht so massiv zu beeinträchtigen.</p>	<p>kehrbelastungen vorliegen, da die Erschließungsstraße bisher nur zur Erschließung von insgesamt vier Wohngebäuden diene. Die Immissionsgrenzwerte werden deshalb nach wie vor an diesem Immissionsort am Tag und in der Nacht eingehalten. An den restlichen 6 untersuchten Immissionsorten entlang der Bürklinstraße ergeben sich bei Vergleich des Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall keine wahrnehmbaren Erhöhungen der Beurteilungspegel.</p> <p>Die Schlingnattern wurden im Jahr 2017 umgesiedelt. Die Habitataignung des Ersatzlebensraums wurde seitdem mehrfach, auch unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde, fachlich geprüft. Eine Erfolgskontrolle erfolgt ab 2019 im Rahmen eines Monitorings.</p> <p>Der Erhalt der Denkmale war bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein wichtiges Ziel, da die Unterhaltung der Immobilien die Möglichkeiten des Vereins überstiegen haben und damit die Erhaltung nicht mehr nachhaltig gewährleistet war. Durch den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag konnte nun eine tragfähige Lösung gefunden und rechtlich gesichert werden, die sowohl eine qualitätsvolle Sanierung als auch respektvolle Nutzung der Gebäude sichert. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung, zu den Freiflächen</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>8. Soziale Nutzung des Geländes - Sozialbindung Nach unseren Informationen ist der Verein Erstes Deutsches Reichswaisenhaus durch die Vereinssatzung verpflichtet das Gelände einer sozialen Nutzung zu zuführen. Auch wenn der Verkaufserlös bzw. ein evtl. mit dem Verkaufserlös gebauter Kindergarten in die Stiftung der Stadt Lahr eingehen soll, ist es fraglich von einer sozialen Nutzung zu sprechen, wenn der Käufer durch Vermarktung des Areals als Privatperson einen sicherlich nicht unerheblichen Gewinn erwirtschaften kann. Im Hinblick auf diese soziale Nutzungsverpflichtung erwarten wir, sollte es zu der geplanten massiven Bebauung kommen, dass auf jeden Fall die Sozialquote eingehalten werden muss.</p>	<p>und der Lage der Baufenster kann sichergestellt werden, dass die Denkmale in ihrer Erscheinung nach wie vor das Stadtbild an dieser Stelle dominieren. Südlich vor den Denkmalen werden großzügige öffentliche Grünflächen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass auch die Sichtbarkeit und Fernwirkung der historischen Gebäude erhalten bleibt. Im Rahmen der Baugenehmigung werden insbesondere für die Denkmale weitere Auflagen gelten, die eine Gestaltung im Sinne des Denkmalschutzes gewährleisten.</p> <p>Private Verpflichtungen des Alteigentümers sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Reichswaisenhausverein hat sich zur Veräußerung des Areals entschlossen. Diese Entscheidung muss die Stadt zur Kenntnis nehmen und darauf aufbauen. Der Gemeinderat hat mehrheitlich entschieden, dass die Sozialquote für das Bauprojekt am Altenberg nicht gelten soll, da sich dieses bereits seit mehreren Jahren in der Projektentwicklung befindet. Aus Gründen des Vertrauensschutzes wurde auf die Quote verzichtet. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass sich das Verfahren zeitlich erheblich verschoben hat – aus Gründen, die nicht durch den Vorhabenträger verursacht wurden (darunter auch der Bürgerentscheid).</p>	
10	Bürger 16 14.09.2018	<p>1. Soziale Gründervision Das Gelände des ehemaligen Reichswaisenhauses ist durch (wahrscheinlich in Deutschland das erste) Sponsoring im 19. Jahrhundert erstanden worden. Die</p>	<p>Der langjährige Nutzer, die Arbeiterwohlfahrt (AWO) gab die Nutzungen auf dem Gelände vor Jahren auf, da aktuell keinen Bedarf für</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gesamte Bevölkerung hat es finanziert und 50 Jahre lang tatkräftig unterstützt. Noch immer empfinden viele Lahrer das Gelände als ein Gemeingut, ein Allmend sozusagen. Nicht einmal die Schließung der Einrichtung und Konfiszierung des Vermögens durch das Naziregime hat die Lahrer sozial - engagierten Bürgerinnen und Bürger am Wiederaufbau und der Fortsetzung nach dem Weltkrieg gehindert. Dunkle Vorkommnisse wie sexueller Missbrauch in den 1970er Jahren und danach wurden unter Leitung der Arbeiterwohlfahrt nicht wirklich aufgearbeitet und liegen wie ein großer Schatten auf Gebäuden und Gelände. Ohne die Aufarbeitung und Transformation der traurigen Geschehnisse der Vergangenheit bleibt aus meiner Sicht jegliche Nutzung des Geländes eine unglückliche Angelegenheit.</p> <p>Die Intention des vorliegenden Bebauungsplanes ist keine sozial gegründete und passt deshalb überhaupt nicht auf das historisch für Lahrs Sozialwesen einmalige und bedeutende Gelände.</p> <p>Ich halte die Lahrer Bevölkerung für engagiert und in der Lage, dass sie Ideen für ihre Stadt und auch fürs Gelände des Reichswaisenhauses entwickeln und ausführen kann. Dies hat sie in verschiedenen Zukunftswerkstätten bereits bewiesen. Für das Gelände des Reichswaisenhauses wurden wir Bürgerinnen und Bürger nie nach unseren Ideen befragt. Dies ist ein Verweigern von Mitwirkungsmöglichkeit durch die Bevölkerung.</p>	<p>gemeinnützige Projekte vorhanden ist. Weder die AWO noch andere Träger wollten eine vergleichbare Nutzung im Rahmen des Zulässigen auf dem Areal ansiedeln. Der ehemalige Eigentümer, Reichswaisenhaus e.V. hat vor diesem Hintergrund das Areal veräußert, da die Unterhaltung der Immobilien die Möglichkeiten des Vereins übersteigt und damit die Erhaltung nicht mehr nachhaltig gewährleistet ist. Da in der Stadt jedoch ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist, das auch mit einer wachsenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einhergeht, sieht die Stadt auf dem Areal die Chance ein neues Wohnraumangebot zu schaffen, wodurch auch für die untergenutzten Denkmale eine Möglichkeit entsteht eine respektvolle Nachnutzung zu etablieren.</p> <p>Es gab zwei Beteiligungsstufen zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Veranstaltung vor Ort und zwei Veranstaltungen im Rahmen des Bürgerentscheids, in denen die Bevölkerung ihre Ideen einbringen konnte. Der Vorwurf, Mitwirkungsmöglichkeiten seien verweigert worden, wird daher klar zurückgewiesen. Neben der „Entwicklung von Ideen“ kommt es im Übrigen entscheidend auch auf deren Umsetzbarkeit an. Diese wiederum hängt von den Eigentumsverhältnissen ab und von der Bereitschaft, außer der eigenen Meinung auch mit eigenen Geldmitteln zur Umsetzung beizutragen und unternehmerische Risiken auf sich zu nehmen, statt nur Pläne zu machen, für deren Realisierung dann andere</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>2. Schutz der Natur Auf dem Gelände des ehemaligen Reichswaisenhauses gibt es geschützte Tierarten. Leider wurde von der Firma Faktor Grün, die für den Naturschutz zuständig sein soll, ein Pflanzengift gesprüht. Ich halte diese Maßnahme in einem artgeschützten Gebiet für Naturfrevel. Zudem geschah sie ohne Information der Nachbarschaft, was eine Gefährdung von Mensch, Tier und Pflanzen in den angrenzenden Grundstücken bedeutet hat. Ich habe größte Bedenken für den Schutz der Natur durch die jetzt auf dem Gelände tätige Firma. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Firma Faktorgrün dem Auftrag nachkommt, den Bauplan vor der Natur zu schützen.</p> <p>3. Wasser Wasser ist Natur und dringend zu schützen. Es gibt Menschen, die sagen, auf dem Gelände des Reichswaisenhauses sei eine Quelle. Ich weiß nicht ob dies den Planern bekannt ist und sie ggf. darauf Rücksicht genommen haben? Auch der in der Nähe liegende Amselbrunnen ist zu schützen. Keinesfalls dürfen Baufahrzeuge durch den Wald unterhalb des Pipilissteins geleitet werden - wie beim Umbau des Krankenhauses geschehen. Denn dadurch hat sich das Erdreich verändert und als Folge davon die Wasserläufe.</p>	<p>gerade stehen müssen. Aus der engagierten Lahrer Bevölkerung hat sich keine Initiative gebildet, die das Gelände anstelle des Investors erworben und die Nachfolge des Reichswaisenhausvereins für eine andere (gemeinnützige) Nutzung angetreten hat.</p> <p>In der Fläche wurde einmalig eine gezielte und dosierte Bekämpfung des Japan-Knöterichs und der Robinientriebe durchgeführt, um diese expansiven Arten zurückzudrängen. Das Herbizid wurde nicht flächig ausgebracht. Zum Zeitpunkt des Einsatzes befanden sich die Schlingnattern noch in der Hälterungsfläche, sodass keine Tiere beeinträchtigt wurden. Ein weiterer Einsatz des Herbizids ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Quelle auf dem Gelände ist nicht bekannt und bei Vor Ort Begehungen nicht festgestellt worden. Ein Baustellenkonzept liegt vor. Eine Einbeziehung des Waldweges ist vorgesehen, um die Wohnbereiche weniger zu belasten. Das Landratsamt teilt in einer Stellungnahme mit, dass die geplante Anzahl der LKW-Fahrten nicht im Widerspruch zu den Vorschriften des Naturschutzrechts steht und die LKW-Fahrten keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Bei der Planung des Abwassers aus dem Baugebiet ist eine ausreichende Durchmessergröße des Abflussrohres zu Grunde zu legen.</p> <p>3. Verkehrsbewältigung Der Bebauungsplan sieht vor, dass die südliche Zufahrt zum Baugebiet ausschließlich über eine 5,20 m breite Straße geschieht. Diese Straße soll Gegenverkehr zulassen, Lastwagen und Müllwagen sollen dort verkehren. Alle Verkehrsteilnehmende sollen gleichberechtigt sein: Fußgänger mit und ohne Kinderwagen, Rollstuhlfahrer, Fahrradfahrende. Alle zusammen auf einer Breite von 5,20 m. Ich kann mir nicht vorstellen wie das gut gehen soll. Alle Schulkinder müssen diesen Weg nutzen. Die Verkehrsplanung an dieser Stelle halte ich für unverantwortlich und in höchstem Maße gefährdend.</p> <p>4. Fehlen von zuverlässigen Verantwortlichen Der Bebauungsplan wird von einer GmbH vorgelegt. Wer haftet, falls die GmbH sich nach der Bebauung auflöst, für eventuelle Fehler und Folgeschäden?</p>	<p>darstellen.</p> <p>Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Es ist sicher richtig, dass die Verkehrsbelastungen rund um das geplante Vorhaben nach der Umsetzung zunehmen werden. Im Vergleich zu sonstigen städtischen Bereichen in Lahr ist das nähere Gebiet um den Altenberg aber gering belastet, was in der Bewertung der absoluten Belastungen berücksichtigt werden muss. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde dargestellt, dass sich infolge des Neubauvorhabens Erhöhungen des Kfz-Verkehrsaufkommens einstellen. Insgesamt bleiben die absoluten Zahlen auf einem weiterhin niedrigen Niveau. Auch die Verkehrssituation und Abwicklung bleibt in den für Wohngebiete typischen Bereichen, wie sich an Vergleichen mit den Richtlinien und Regelwerken gezeigt hat. Die subjektiven Befürchtungen „Verkehrschaos“, „mangelnde Sicherheit“ werden ernst genommen und Verbesserungen vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der genannten Punkte und mit Verweis auf die rechtlichen Vorgaben werden die Einschätzungen aber nicht geteilt.</p> <p>Die Haftungsrisiken der Stadt hinsichtlich der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger sind durch</p>	

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Da es hierfür keine Antwort gibt, macht mir der Bebauungsplan Angst. Bei meinen Besuchen im technischen Ausschuss der Stadt Lahr habe ich erlebt wie sich Angestellte der Stadtverwaltung und Beschäftigte des Unternehmens Faktor Grün aus Verantwortung herauswinden. Ich erwarte von Fachleuten, dass sie zu ihren Taten und Äußerungen stehen und Verantwortung übernehmen.</p> <p>Ich habe es als sehr müßig erlebt, Fragen zu diesem Bauvorhaben an den Baubürgermeister zu stellen. Erst nach Wochen habe ich Antwort erhalten, welche mich ans Landratsamt Offenburg verwies. Nachdem ich es endlich geschafft habe, dort Gehör zu bekommen, erfuhr ich, dass ich alle Informationen eigentlich auch beim Bauamt in Lahr hätte bekommen können. In solchen Momenten fühle ich mich an der Nase herumgeführt. Das möchte ich nicht! Ich möchte als fragende Bürgerin ernstgenommen werden. Informationen bei Behörden müssen abrufbar sein.</p>	<p>Bürgschaften u.a. Sicherungsinstrumente im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Haftung zwischen Privaten ist nicht durch die Stadt zu regeln. Teilweise geht eine verschuldensunabhängige Haftung für grundstücksbezogene Risiken auch auf die Rechtsnachfolger im Grundeigentum über. Im Übrigen können Risiken aus Insolvenzen nicht durch öffentliche Garantien kompensiert werden. Die Stadt hat sich von der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers, der in Lahr schon andere Projekte verwirklicht hat, überzeugen können.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage war es im Stadtplanungsamt möglich, den Bebauungsplan mit den zugehörigen Gutachten einzusehen. Zusätzlich konnten die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Lahr heruntergeladen werden. Darüber hinaus standen die Mitarbeiter der Stadtverwaltung im Rahmen ihrer zeitlichen Möglichkeiten auch für Fragen zur Planung zur Verfügung, obwohl kein Rechtsanspruch darauf besteht, einzelnen Betroffenen die Planung persönlich zu erläutern. Soweit die Fragen fachliche Fragen des Umweltschutzes betrafen, wurden die Betroffenen an die Fachverwaltung des Landratsamtes verwiesen, mit der die Stadt sich über die jeweiligen Inhalte des Bebauungsplanes abgestimmt hatte. Die Reaktionen des LRA hierauf liegen in dessen Verantwortung.</p>	

Die Verwaltung bittet, die Stellungnahmen zu den während der Offenlage vorgebrachten Anregungen zu beschließen.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung
– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlagen 1-3, OZ 1, Bürger 1 + 2

Anlage 1 /1



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br. 11.01.2008

Name

Durchwahl 0761 208-3532

Aktenzeichen 25

(Bitte bei Antwort angeben)

77933 Lahr

 Kulturdenkmaleigenschaft des Anwesens

Altvaterstraße 1c in Lahr

Unser Telefonat vom 09.01.2008

Anlagen

Unterlagen zum Anwesen

Sehr geehrte

anbei finden Sie die Unterlagen, die 1981 über das o.g. Anwesen erarbeitet wurden. Meines Wissens nach wurden die Eigentümer damals von der Gemeinde über die Denkmaleigenschaft ihrer Anwesen informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung
 – Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlage 1/2

LANDESDENKMALAMT B.-W.

Entwurf zur Liste der Kulturdenkmale

Stadtkreis :
 Landkreis : Ortenaukreis
 Gemeinde : Stadt Lahr
 Ortsteil : Stand:

Straße/Haus-Nr.: Altvaterstr. 1c
 Lgb./Parz.-Nr.: 1318/1

sonstige Bezeichnung des Objekts	rechtskräftig seit	zusätzl. Schutz		Sonstiges
		§ 12	§ 34	

Die Villa, die exponiert in einem langgestreckten Parkgrundstück steht, wurde 1888 von dem wohl meistbeschäftigten Lahrer Architekten der Zeit, nämlich Carl Meurer, entworfen und ausgeführt. Die in malerischer Asymmetrie konzipierte Anlageumfaßt neben der Villa selbst auch remisenartige Nebengebäude im Nordosten, eine große Terrasse an der Garten- und Schauseite des Hauses mit balustradenbekrönter Stützmauer sowie den Park mit seiner die Architektur rahmenden Bepflanzung und seinem kunstreich geschmiedeten Zaun.

Die zweigeschossige Villa ist - entsprechend einer zu dieser Zeit einsetzenden Strömung im historisierenden Bauen - in den Formen des niederländischen bzw. nordeuropäischen Manierismus gehalten. Charakteristische Elemente hierfür sind die Verwendung von Klinker und seine Kombination mit Hausteindetails. Diese Stilrichtung bevorzugt Baukörper, die durch das asymmetrische Aneinanderfügen einzelner Bauteile entstehen und die mit aufgesetzten Schmuckdetails bereichert werden. Der Fundus der zur Verfügung stehenden ornamentalen Baudetails, welcher Bänderung, Eckquader, Verdachungen, Pilaster, Baluster, Konsolen, Friese und üppig gestaltete Zwerchgiebel umfaßt (um nur einige zu nennen), wird an diesem Bau in so großer Vielfalt und hoher Qualität vorgeführt, daß diese Villa geradezu als Musterbeispiel der Stilstufe gelten kann. Diese Bedeutung wird betont und gesteigert durch den hervorragenden Erhaltungszustand in allen Details einschließlich Eingangstuf, farbiger Treppenhausverglasung und selbst der geprägten Blechschürze am Rolladen des Altans an der Südecke.

Aus diesen künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Anlage.

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung
 – Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlage 1/3

Gemeinde / Ortsteil <i>Wahr</i>		Kreis
Straße / Nummer <i>Alttraterstr. 1c</i>		
Lgb - Nr <i>1318/1</i>		
Eigentümer		
Objekt <i>Villa Erb</i>		
Datierung <i>1888</i>		
Architekt <i>Carl Meurer</i>		
Foto Neg - Nr <i>10.541</i>		
Bearbeiter <i>LS</i>	Datum <i>14.81</i>	Vorschlag g 12



Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlage 2/1

Stadt Lahr L

Stadtverwaltung Lahr



77933 Lahr

Stadtbaumt

Abt. Öff. Grün und Umwelt
Rathausplatz 7, 77933 Lahr
Rathaus 2, Zimmer Nr. 1.22

Telefon 07821 / 910 – 0679 / -0670

Telefax 07821 / 910 - 0672

AZ:

e-mail:

(E-Mail-Adresse vorerst nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur)

www.lahr.de

15. Oktober 2007

Schützenswerter Baumbestand auf Ihrem Grundstück Altvaterstraße 1c

Sehr geehrte

mit Schreiben vom 3. September 2007 hatten wir auf die Besonderheit und Schutzwürdigkeit des Baumbestands auf Ihrem Grundstück in der Altvaterstraße 1c hingewiesen und Sie gebeten, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Bei einem persönlichen Gespräch hier in der Stadtverwaltung haben Sie in Anwesenheit eines Anwalts dargelegt, dass Sie einer Unterschutzstellung des Baumbestandes nicht zustimmen, da Sie das Grundstück und die Immobilie verkaufen wollen und eine Belastung durch die Ausweisung von Naturdenkmalen befürchten.

Wir bedauern dies, respektieren jedoch Ihre Bedenken und werden daher zum jetzigen Zeitpunkt eine Unterschutzstellung des Baumbestandes nicht weiter verfolgen.

Wir hoffen, dass wir im Gespräch mit dem neuen Eigentümer des Grundstücks diesen vom Wert der Bäume überzeugen können und dass der Baumbestand bei einer neuen (baulichen) Nutzung des Grundstücks erhalten werden kann.

Wir bitten Sie daher, uns nach Verkauf des Grundstücks den neuen Eigentümer bekannt zu geben und hoffen, dass auch Sie sich bei den Verkaufsverhandlungen für den Erhalt der Bäume einsetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung
– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlage 2/2

Stadt Lahr L

Stadtverwaltung Lahr

Frau



77933 Lahr

Stadtbauamt

Abt. Öff. Grün und Umwelt
Rathausplatz 7, 77933 Lahr
Rathaus 2, Zimmer Nr. 1.22

Telefon 07821 / 910 - (0679) - 0670

Telefax 07821 / 910 - 0672

AZ:

e-mail:

(E-Mail-Adresse vorerst nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur)

www.lahr.de

3. September 2007

Schützenswerter Baumbestand auf Ihrem Grundstück Altvaterstraße 1c

Sehr geehrte

der Stadt Lahr liegt der Schutz von Natur und Umwelt am Herzen. Eine Rolle spielt hierbei z.B. auch der Erhalt von großen Bäumen im Stadtgebiet.

Wie wir feststellen konnten, befindet sich auf Ihrem Grundstück in der Altvaterstraße 1c im nordwestlichen Bereich ein bemerkenswerter alter und schön gewachsener Baumbestand in einem naturnahen Garten, der in dieser Form im Stadtgebiet sehr selten geworden ist. Besonders auffällig sind vor allem eine große Platane und zwei große Buchen. Wir würden diese drei Bäume gerne in ihrer Besonderheit würdigen und für die Zukunft erhalten, indem wir sie als Naturdenkmale unter Schutz stellen.

Wir hoffen, dass auch Ihnen der Erhalt dieser außergewöhnlich schönen Bäume am Herzen liegt und dass Sie einem langfristigen Schutz positiv gegenüberstehen.

Der Schutz als Naturdenkmal ist im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg definiert, das wir in Auszügen diesem Schreiben beilegen. Der Schutz beinhaltet, dass die Bäume nur in Ausnahmefällen und nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde vor ihrem natürlichen Absterben gefällt werden dürfen und in ihrem Umfeld vor Schäden und Beeinträchtigungen geschützt werden müssen. Zuständige Behörde ist in diesem Fall die Stadt Lahr, Rechts- und Ordnungsamt.

Ihre bereits jetzt gegebene Verkehrssicherungspflicht als Eigentümerin der Bäume, Schäden an Personen oder Gegenständen durch die Bäume (z.B. durch herabfallende Äste) zu verhindern, wird durch den Schutz als Naturdenkmal nicht verändert, d.h. weder verstärkt noch vermindert. Zusätzliche Pflichten entstehen also für Sie durch den

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlage 2/3

Schutzstatus der Bäume nicht. Bei Bedarf ist die Stadt Lahr gerne beratend für Sie da, vor allem bei Fragen zum Gesundheitszustand und zur Verkehrssicherheit der Bäume.

Bitte setzen Sie sich bald mit uns unter den oben angegebenen Kontaktdaten in Verbindung, um weitere Fragen und Vorgehensweisen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:
Auszug Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlag 3/1

Vereinbarung

zwischen

dem Zweckverband Krankenhaus Lahr, vertreten durch den
Verbandsvorsitzenden

-Zweckverband-

und

der Stadt Lahr, vertreten durch den Oberbürgermeister
-Stadt Lahr-

und

[REDACTED], Lahr/Schwarzwald,
[REDACTED]

über

die Nutzung des Felsenkellers unter den Grundstücken
Lgb.Nr. 5825/1, 1316 und 1318/1 der Gemarkung Lahr

§ 1

Eigentumsverhältnisse

- (1) Der Zweckverband Krankenhaus Lahr ist Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 5825/1. Dieser hat auf dem genannten Grundstück nach Abbruch eines Wohngebäudes ein Personalheim für Bedienstete des Krankenhauses Lahr errichtet.

Die Stadt Lahr ist Eigentümerin des Straßengrundstücks Lgb.Nr. 1316 der Gemarkung Lahr (Altvaterstraße).

[REDACTED] des bebauten Grundstücks Lgb.Nr. 1318/1 der Gemarkung Lahr.

Die Grundstücke Lgb.Nr. 5825/1 und 1318/1 grenzen an die Altvaterstraße an. Unter dem Grundstück Lgb.Nr. 1316 sowie unter Teilen der Grundstücke Lgb.Nr. 5825/1 und 1318/1 befindet sich ein Felsenkeller, der von dem jeweiligen Eigentümer des ehemaligen Grundstücks Lgb.Nr. 1319 als Bierkeller genutzt wurde. Das ehemalige Grundstück Lgb.Nr. 1319 wurde zusammen mit dem Grundstücken Lgb.Nr. 1317 und 1318 zu dem Grundstück Lgb. 1318^a vereinigt, welches nunmehr die Bezeichnung Lgb.Nr. 1318/1 trägt.

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlag 3/2

- 2 -

Der Felsenkeller ist vom Grundstück Lgb.Nr. 1318/1 und vom Innern des Personalheims zugänglich, das auf dem Grundstück Lgb.Nr. 5825/1 vom Zweckverband errichtet wurde.

- (2) Der Zweckverband, die Stadt Lahr und [REDACTED] sind sich darüber einig,
- dass der Teil des Felsenkellers, welcher unter dem Grundstück Lgb.Nr. 5825/1 liegt, wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks ist,
- dass der Teil des Felsenkellers, welcher unter dem Grundstück Lgb.Nr. 1316 liegt, wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks ist und
- dass der Teil des Felsenkellers, welcher unter dem Grundstück Lgb.Nr. 1318/1 liegt, wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks ist.

§ 2

Nutzung des Felsenkellers

- (1) Die Stadt Lahr ist damit einverstanden, dass der Zweckverband den südöstlichen Teil des unter der Altvaterstrasse befindlichen Felsenkellers als Aufenthaltsraum nutzt bzw. nutzen lässt und dass [REDACTED] den unter der Altvaterstrasse befindlichen südwestlichen Teil des Felsenkellers als Aufenthalts-, Lager- oder Luftschutzraum nutzt oder nutzen lässt. Sie verpflichtet sich, zugunsten des Zweckverbandes und [REDACTED] Grunddienstbarkeiten an ihrem Grundstück Lgb.Nr. 1316 mit dem sich aus der Anlage ergebenden Inhalt, die mit dem beiliegenden Lageplan des Städtischen Vermessungsamtes Lahr vom 12.6.1975 im Maßstab 1:500 wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, zugunsten des Zweckverbandes und [REDACTED] unverzüglich zu bestellen.

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlag 3/3

- 3 -

- (2) Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Lgb.Nr. 5825/1 und 1318/1 erklären sich mit der in Abs. 1 beschriebenen Nutzung des Felsenkellers unter folgenden Bedingungen einverstanden:

Die Benutzung der Felsenkellerteile darf keinerlei nachteilige Immissionen verursachen.

Die von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Lgb.Nr. 5825/1 und 1318/1 genutzten Teile des Felsenkellers sind durch einen Eisenzaun zu trennen, der vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 5825/1 auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen ist.

Am Zaun ist eine Tür anzubringen, die im Falle einer Notsituation von beiden Seiten zu öffnen ist. Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 5825/1 und 1318/1 gestatten die Benutzung ihres Felsenkelleranteils als Notausgang im Falle einer Notsituation. Sie verpflichten sich, neben der genannten Tür je einen Türschlüssel in einem mit einer Glasscheibe versehenen verschlossenen Wandkasten zu verwahren.

Der Zweckverband verpflichtet sich, den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 1318/1 von allen Kosten freizustellen, die erforderlich sind, um Auflagen zu erfüllen, die im Zusammenhang mit der Nutzung der unter den Grundstücken Lgb.Nr. 5825/1 und 1316 befindlichen Felsenkelleranteile stehen. Dies gilt auch für Verbesserungen, die notwendig sind, um den Ausgang des Felsenkellers auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1318/1 als Notausgang für die Benutzer der Felsenkelleranteile

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlag 3/4

- 4 -

unter den Grundstücken Lgb.Nr. 5825/1 und 1316 in Anspruch nehmen zu können.

Art und Umfang der vorgesehenen Nutzungen müssen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen.

§ 3

Lärmschutz

Zwischen den Vertragschliessenden besteht Einigkeit darüber, dass vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 5825/1 geeignete Schutzvorrichtungen auf seine Kosten anzuordnen sind, falls die Benutzer des Grundstücks Lgb.Nr. 1318/1 durch Lärm über 40 dB(A) vor geöffneten Fenstern beeinträchtigt werden sollten.

§ 4

Kosten

Der Zweckverband trägt die Kosten der Bestellung der Grunddienstbarkeiten und deren Eintragung in das Grundbuch von Lahr.

Er erstattet [REDACTED] von den notwendigen Kosten der Inanspruchnahme des Rechtsanwalts [REDACTED] in Mannheim einen Teilbetrag von 1.000.--DM zuzüglich 5 % USt.

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung
– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlag 3/5

- 5 -

§ 5



Ausfertigungen

Diese Vereinbarung wird dreifach gefertigt; je eine Fertigung erhalten der Zweckverband, die Stadt Lahr und Frau Krehl.

Lahr, den 29. Juli 1976

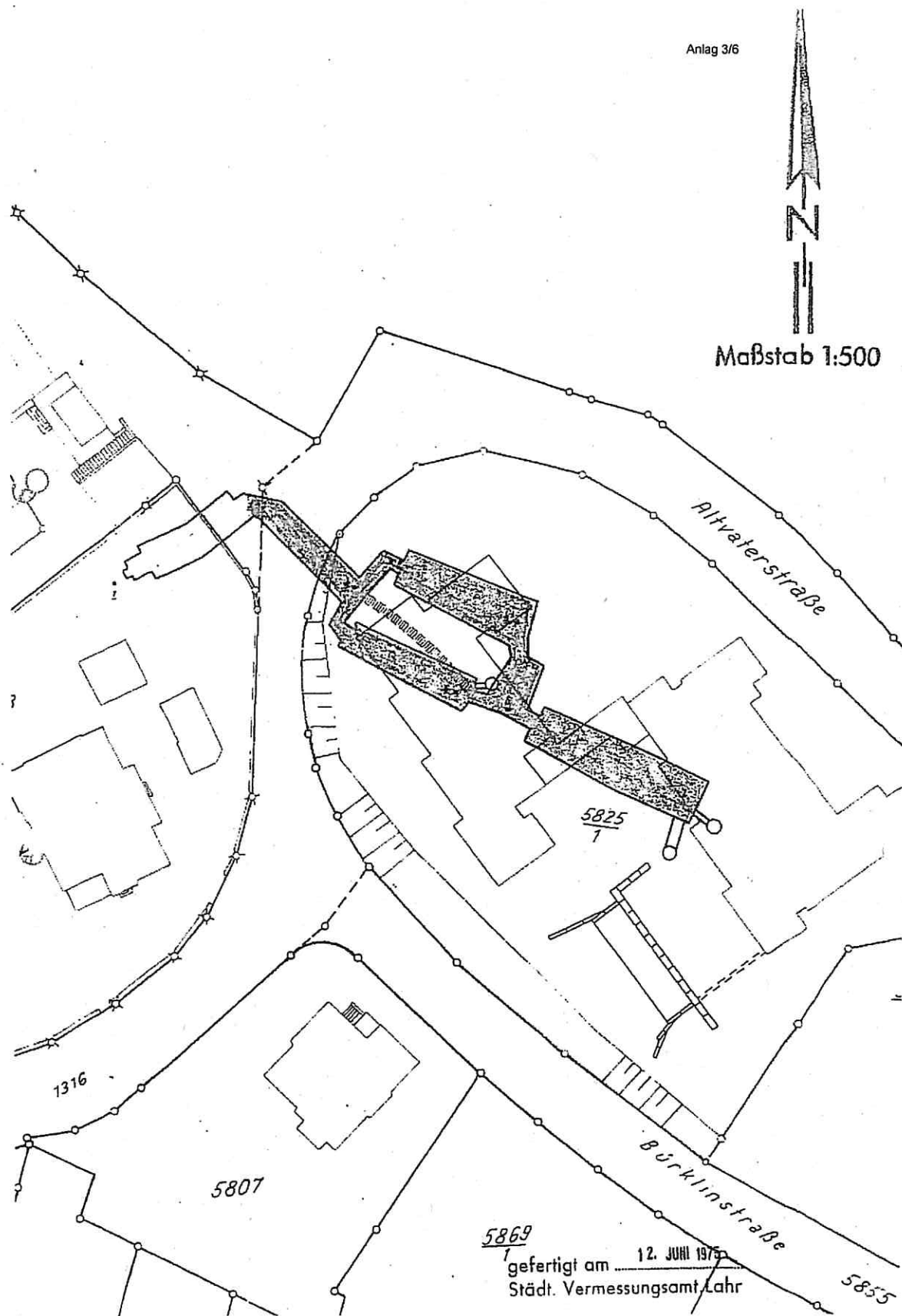
Zweckverband Krankenhaus Lahr
Der Verbandsvorsitzende:
In Vertretung
(Dilger)
Erster Bürgermeister a. d. H.
Stellvertretender Verbandsvorsitzender

Stadt Lahr
Der Oberbürgermeister:
In Vertretung
(Dietz)
Bürgermeister



Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)



Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlag 3/7

- 2 -

Beide Grunddienstbarkeiten sollen auch auf dem Grund-
blatt der herrschenden Grundstücke vermerkt werden.

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Entwurf der Bestellung von Grunddienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes Krankenhaus Lahr und der Frau Elisabeth Krehl in Lahr.

Die Stadt Lahr ist Eigentümerin des Strassengrundstücks Lgb.Nr. 1316 Altvaterstrasse.

Der Zweckverband Krankenhaus Lahr ist Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 5825/1.

Frau [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks Lgb.Nr. 1318/1.

Die Stadt Lahr hat dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 5825/1 der Gemarkung Lahr gestattet, den nach dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 12.6.75 unter der Altvaterstrasse befindlichen, südöstlichen Teil des Felsenkellers als Aufenthaltsraum zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen und die für diese Nutzung erforderlichen baulichen Maßnahme vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

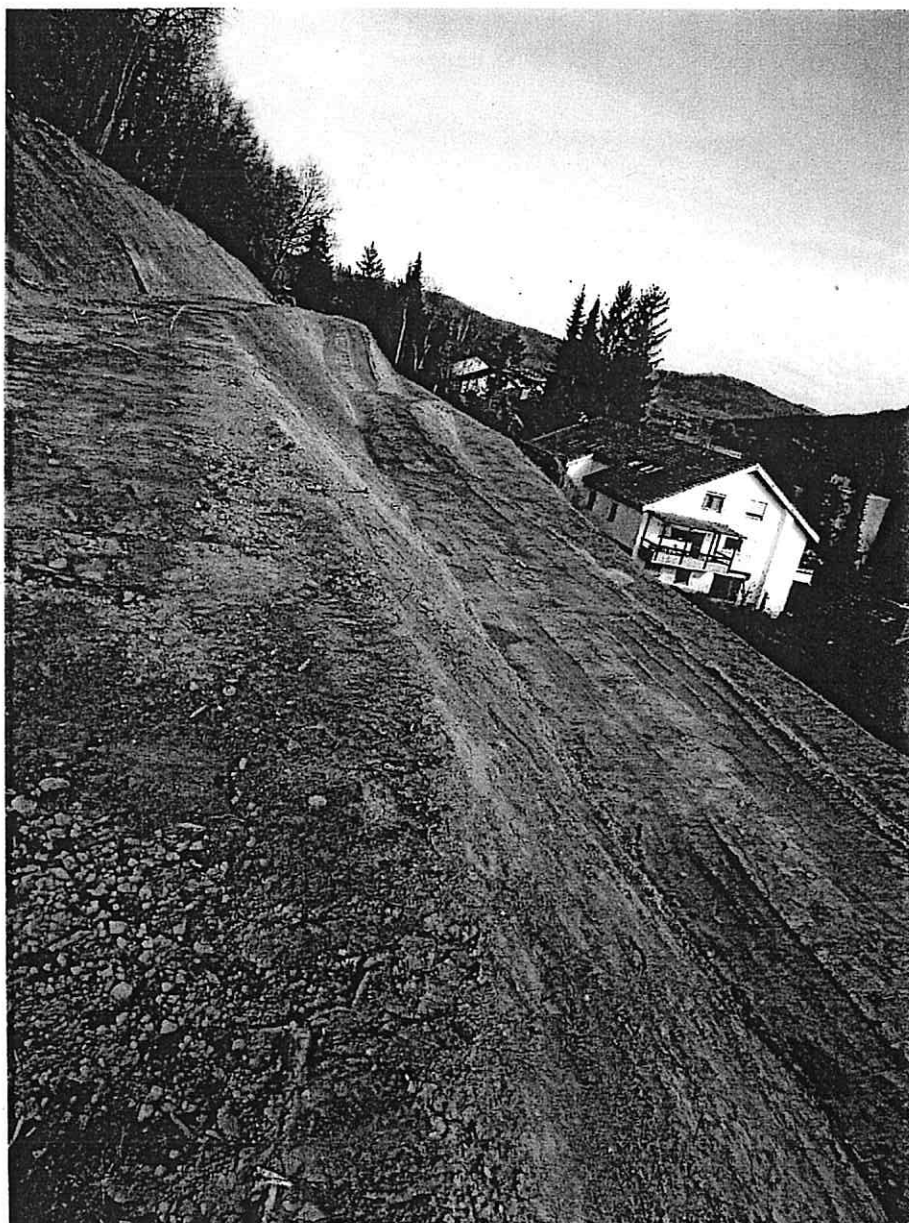
Sie bewilligt und beantragt demzufolge die Eintragung einer Grunddienstbarkeit genannten Inhalts auf ihrem Grundstück in das Grundbuch.

Die Stadt Lahr hat der jeweiligen Eigentümerin des Grundstücks Lgb.Nr. 1318/1 der Gemarkung Lahr gestattet, den nach dem anliegenden Lageplan unter der Altvaterstrasse befindlichen, südwestlichen Teil des Felsenkellers als Aufenthalts-, Lager- oder Luftschutzraum zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen. Sie bewilligt und beantragt demzufolge die Eintragung einer Grunddienstbarkeit genannten Inhalts auf ihrem Grundstück in das Grundbuch.

Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

Anlagen Fotos, OZ 5, Bürger 7 + 8



Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

– Stellungnahmen Bürger/Innen (Offenlage vom 6. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018)

